

**OBJET RHI DE BOIS-DE-NEFLES (Sainte-Clotilde)  
ETUDE DE FAISABILITE**

---

## **I Contexte**

Le quartier de Bois-de-Nèfles se situe dans les hauts de Saint-Denis. Le secteur est qualifié de « bourg ». Il est délimité à l'Est par la Ravine du chaudron et à l'Ouest par le Chemin Finette.

La population de Bois-de-Nèfles est de 4 928 habitants, soit 3,7 % de la population de Saint-Denis. La croissance démographique y est nettement supérieure à la moyenne communale, avec 2,8 % contre à 0,8 % pour Saint-Denis. La taille des ménages connaît elle aussi un taux plus élevé sur le secteur que sur la Ville.

Le recensement des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) mené par l'AGORAH en 2008 dénombre 97 logements insalubres sur le quartier de Bois-de-Nèfles.

Les enjeux sur le quartier sont multiples pour la Ville : il s'agit de restructurer le bourg en y amenant une certaine centralité, en y apportant des aménagements nécessaires et adéquats, de créer un cadre de vie pour la population résidente et future.

Un projet de ZAC est par ailleurs prévu sur le secteur afin de répondre aux besoins en logements et en équipements du quartier.

Les études envisagées ont pour but de définir des orientations afin de résorber l'insalubrité sur le quartier de Bois-de-Nèfles tout en contribuant à la structuration et à la qualité urbaine du quartier, notamment sur le centre bourg qui est aujourd'hui dépourvu d'équipements et d'organisation propre, ce, conformément aux orientations d'aménagements retenus au PLU pour le secteur.

Sur les 1 402 logements insalubres communaux, 7 % de bâtiments classés en insalubrité se situent à Bois-de-Nèfles. Ainsi, sur 97 logements insalubres, il y a 61 en mauvais état (donc plutôt destinés à une amélioration) et 36 en très mauvais état (destiné a priori à la démolition). Si on se réfère à la ZHPI, on remarque l'existence de poches insalubres disséminées à Bois-de-Nèfles, aussi bien dans les tâches urbaines denses, étalées ou dispersées. Dans les bas de Bois-de-Nèfles, la densité des logements insalubres est comprise entre 0 et 1 à l'hectare. A l'inverse, sur les hauts, la densité varie entre 2 et plus.

Par ailleurs, ce sont les zones urbaines qui sont les plus touchées par l'insalubrité et, plus on monte vers les hauteurs, ces zones se situent sur des zones agricoles ou naturelles. Les parcelles varient entre 500-1 500 m<sup>2</sup> (2) et plus de 2 500 m<sup>2</sup> (4).

## **II Objectifs**

Pour le secteur, l'étude de faisabilité doit permettre d'établir un diagnostic technique et social, et de déterminer le niveau d'insalubrité. Le diagnostic à réaliser devra prendre en compte la réalité du terrain, donc intégrer les besoins des habitants (équipements, services, logements...), tout en préservant leur cadre de vie, en y amenant une mixité sociale avec les possibilités d'arrivée de population nouvelle, en créant de l'activité afin que le quartier ne devienne pas seulement un quartier dortoir.

## Rapport n° 09/6-29

L'étude de faisabilité aura pour finalité :

- la définition d'un projet d'aménagement urbain, immobilier et social ;
- la concertation des habitants sur leurs attentes, besoins en logement et sur l'aménagement du quartier ;
- la préparation des constats d'insalubrité, si tel est le cas ;
- la préparation et une mise en œuvre partielle d'une phase opérationnelle de relogement, si besoin est.

A ce stade, il s'agit d'avoir une vision à l'échelle de chaque parcelle, ce qui devrait permettre ainsi d'élaborer le programme d'amélioration et/ ou de démolition, ainsi que le plan de relogement transitoire ou définitif de chaque ménage.

### III Contenu de l'étude

L'étude de faisabilité concerne l'ensemble du quartier de Bois-de-Nèfles, secteurs des bas et des hauts.

L'étude de faisabilité doit préciser et détailler le contenu des deux documents le constituant :

- le diagnostic territorial :
  - o caractéristiques environnementales ;
  - o diagnostic urbain : bâti/ logement, voiries/ réseaux divers, foncier, caractéristiques de la population, vie économique, vie sociale ;
- les perspectives d'aménagement.

Un cahier des charges précise le contenu de l'approche sociale, ainsi que le niveau de rendu pour l'analyse du bâti et du foncier d'une part, l'analyse des VRD d'autre part.

Sur la base de ces éléments, un projet d'aménagement sera élaboré, ainsi que le bilan financier correspondant et l'échéancier de l'opération.

L'étude sera réalisée dans un délai de neuf mois au minimum, à compter de l'obtention des financements.

Le cahier des charges est joint en annexe.

Le montant de l'étude est estimé approximativement à 100 000,00 € HT. Un dossier de demande de financement sera transmis à la Direction Départementale de l'Équipement pour une subvention attendue à hauteur de 80 % du montant HT de l'étude, soit 80 000,00 €.

La participation de la Commune s'élève à 20 000,00 € HT.

## Rapport n° 09/6-29

Je vous demande donc :

- d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur de Bois-de-Nèfles (Sainte-Clotilde) ;
- d'approuver le montant prévisionnel de l'étude de 100 000,00 € HT ;
- d'autoriser le lancement d'une consultation pour retenir un bureau d'études compétent ;
- d'approuver la participation de la Commune à l'opération à hauteur de 20 000,00 € HT ;
- de m'autoriser à solliciter une subvention auprès de l'Etat ;
- de m'autoriser à signer tous actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE  
Gilbert ANNETTE

OBJET RHI DE BOIS-DE-NEFLES (Sainte-Clotilde)  
ETUDE DE FAISABILITE

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements, et Régions, modifiée

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-29 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

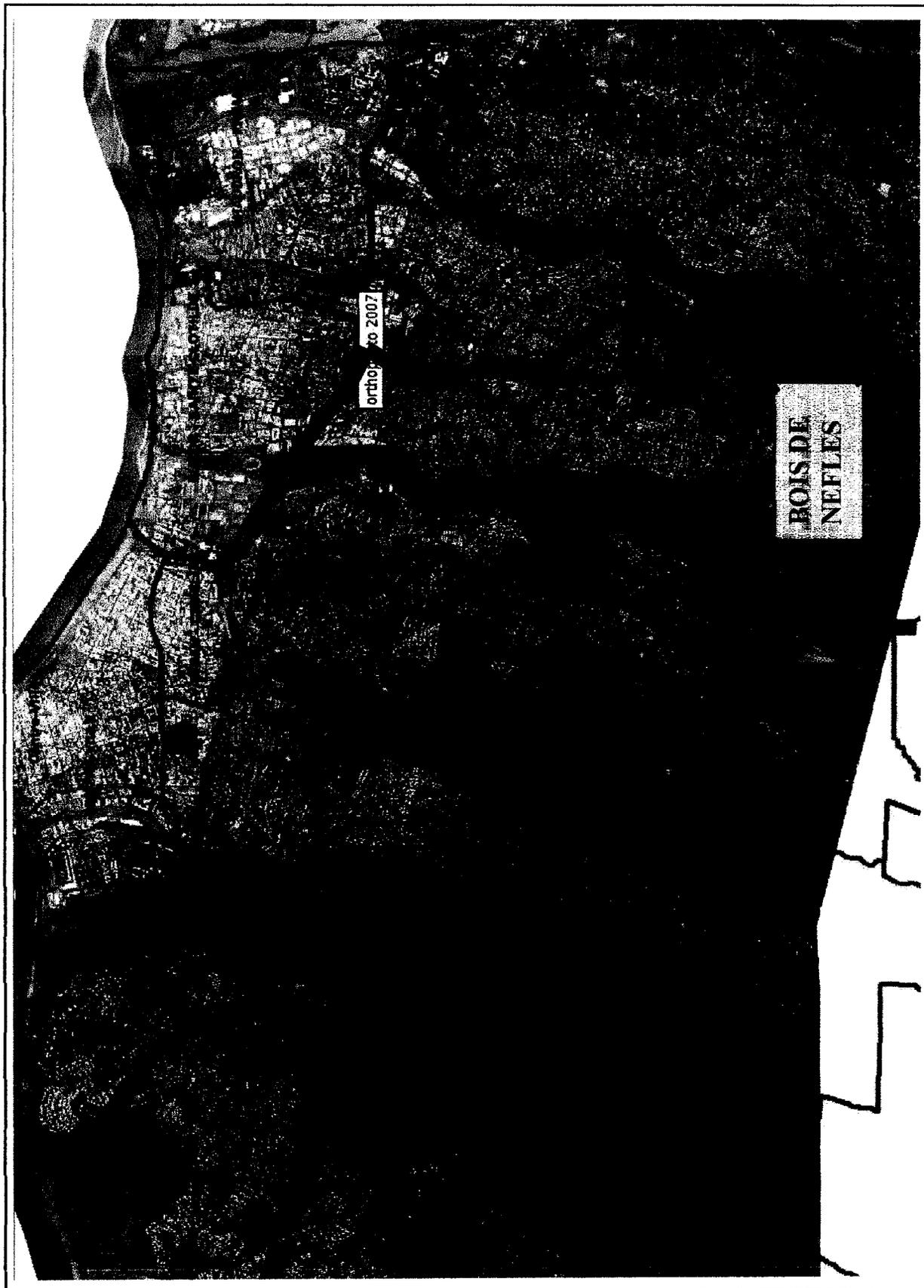
**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

- ARTICLE 1** Approuve l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur Bois-de-Nèfles (Sainte-Clotilde).
- ARTICLE 2** Approuve le montant prévisionnel de l'étude de 100 000,00 € HT.
- ARTICLE 3** Autorise le lancement d'une consultation pour retenir un bureau d'études compétent.
- ARTICLE 4** Approuve la participation de la Commune à l'opération à hauteur de 20 000,00 € HT.
- ARTICLE 5** Autorise le Maire à solliciter une subvention auprès de l'Etat.
- ARTICLE 6** Autorise le Maire à signer tous actes y afférents.
- ARTICLE 7** Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous la Fonction 820 et l'article 2031.
- 

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 24 NOV. 2009

  
LE MAIRE  
Gilbert ANNETTE

PERIMETRE DE L'ETUDE DE FAISABILITE DE LA RHI BOIS DE NEFLES



**ETUDE DE FAISABILITE**

**RHI DE BOIS-DE-NEFLES**

**CAHIER DES CHARGES**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis

En séance du 14/11/2009

En annexe à la Délibération N° 0916-29

**LE MAIRE**



## I. CONTEXTE

Le quartier de Bois-de-Nèfles se situe dans les hauts de Saint-Denis. Le secteur est qualifié de « bourg ». Il est délimité à l'Est par la Ravine du Chaudron et à l'Ouest par le Chemin Finette.

La population de Bois-de-Nèfles est de 4 928 habitants, soit 3,7 % de la population de Saint-Denis. La croissance démographique est nettement supérieure à la moyenne communale, avec 2,8 % contre à 0,8 % pour Saint-Denis. La taille des ménages connaît elle aussi un taux plus élevé sur le secteur que pour la Ville.

Le nombre de logements représente 3,3 % par rapport à la Ville. Cependant, les logements vacants sont assez importants : 10 %. Au total, un quart des logements est situé dans le parc social. Par ailleurs, le recensement des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) mené par l'AGORAH en 2008 dénombre 97 logements insalubres sur le quartier de Bois-de-Nèfles.

Les enjeux sur le quartier sont multiples pour la Ville : il s'agit de restructurer le bourg en y amenant une certaine centralité, en y apportant des aménagements nécessaires et adéquats, de créer un cadre de vie pour la population résidente et future. En effet, un projet de ZAC est prévu sur le secteur afin d'y englober la résorption d'habitat insalubre (RHI).

La Ville souhaite aménager le secteur dit « ZAC Pente Z'ananas ». L'opération vise un secteur partiellement urbanisé situé le long de la Route des Ananas, entre le centre bourg de Bois-de-Nèfles et les hauts de Moufia. Il correspond actuellement à un espace de transition entre les tissus urbains du secteur (zones Um et Uj) et les espaces agricoles (zone Apf) et naturels des hauts de Bois-de-Nèfles (zone Uva des hauts de la Coulée Verte et zone N relative aux bras constitutifs de la Ravine du Chaudron à l'Est) ; ce qui permet en outre de maintenir le côté végétalisé du secteur et d'apporter ainsi une véritable plus-value environnementale au projet.

L'ensemble forme une unité foncière cohérente d'un point de vue règlementaire puisque classé en zones à urbaniser au PLU 2007 modifié (zones AUm et AUj), ce, pour une superficie d'environ 28,3 ha.

Il s'agit, ici, de résorber l'insalubrité sur le quartier de Bois-de-Nèfles tout en contribuant à la structuration et à la qualité urbaine du quartier, notamment sur le centre bourg qui aujourd'hui est dépourvu d'équipements et d'organisation propre, ce, conformément aux orientations d'aménagements retenus au PLU pour le secteur.

Sur les 1 402 logements insalubres communaux, 7 % de bâtiments classés en insalubrité se situent à Bois-de-Nèfles. Ainsi, sur 97 logements insalubres, il y a 61 en mauvais état (donc plutôt destinés à une amélioration) et 36 en très mauvais état (destiné a priori à la démolition). Si on se réfère à la ZHPI, on remarque l'existence de poches insalubres disséminées à Bois-de-Nèfles, aussi bien dans les tâches urbaines denses, étalées ou dispersées. Dans les bas de Bois-de-Nèfles, la densité des logements insalubres est comprise entre 0 et 1 à l'hectare. A l'inverse, sur les hauts, cette densité varie entre 2 et plus.

Par ailleurs, ce sont les zones urbaines qui sont les plus touchées par l'insalubrité et plus on monte vers les hauteurs, ces zones se situent sur des zones agricoles ou naturelles. Les parcelles varient entre 500 et 1 500m<sup>2</sup> (2), et plus de 2 500 m<sup>2</sup> (4).

39 demandes de logements ont été recensées en 2001 (étude CODRA). On recensait à l'époque plus de 150 logements insalubres et 59 en état moyen, soit 8,5 % des logements en ZHPI.

## II. OBJECTIFS

Pour le secteur, l'étude de faisabilité doit permettre d'établir un diagnostic technique et social, et de déterminer le niveau d'insalubrité. Le diagnostic à réaliser devra prendre en compte la réalité du terrain, donc intégrer les besoins des habitants (équipements, services, logements...), tout en préservant leur cadre de vie, en y amenant une mixité sociale avec les possibilités d'arrivée de population nouvelle.

Elle aura pour finalité :

- la définition d'un projet d'aménagement urbain, immobilier et social ;
- la concertation des habitants sur leurs attentes, besoins en logement et sur l'aménagement du quartier ;
- la préparation des constats d'insalubrité, si tel est le cas ;
- la préparation et une mise en œuvre partielle d'une phase opérationnelle de relogement, si besoin est.

## III. CONTENU DE L'ETUDE

L'étude de faisabilité concerne l'ensemble du quartier de Bois-de-Nèfles secteurs des bas et des hauts.

L'étude de faisabilité doit préciser et détailler le contenu des deux documents le constituant :

- le diagnostic territorial,
- les perspectives d'aménagement.

### 1. Diagnostic territorial

Le périmètre de la zone d'étude de la RHI est l'ensemble du quartier de Bois-de-Nèfles.

Ce périmètre inclut celui de la ZAC qui couvre une superficie de 28,2 ha. Cette ZAC s'étend sur environ 1 100 m de longueur, et une largeur moyenne de 300 m. Celle-ci est comprise entre la Route des Ananas et le centre bourg de Bois-de-Nèfles.

#### \* Caractéristiques environnementales

Les problématiques « risques naturels » devront être particulièrement étudiées en s'appuyant notamment sur les Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés ou en cours (confer la Ravine du Chaudron, les talwegs présents...).

15 % des logements insalubres sont en zone à risque (risque naturel), dont 9 en mauvais état et 6 en très mauvais état. La plupart en zone élevée. Le risque inondation y est présent : il concerne 4 logements, dont 3 en aléa fort.

Il faut retenir que le quartier de Bois-de-Nèfles est issu de la périurbanisation gagnant les terres agricoles. Il est nécessaire aujourd'hui de maîtriser cette urbanisation galopante.

## 2. Diagnostic urbain

Le niveau d'insalubrité a baissé de 1990 à aujourd'hui. En effet, on est passé 152 logements en 1999 (71 étaient en mauvais état et 81 en mauvais état) à 97 en 2008 (61 en mauvais état et 36 en très mauvais état).

Par ailleurs, si on se réfère à la tâche urbaine de 2003, les bâtiments insalubres sont étalés et dispersés, avec 8 seulement se situant hors tâche urbaine sur un total de 97 logements insalubres.

### \* Documents d'urbanisme

Le quartier se qualifie de « bourg à structurer au SAR ». Les poches d'habitat insalubre se situent pour la plupart dans les zones agricoles et à urbaniser du PLU.

Au préalable, prendre connaissance de l'étude « AGORAH » de 2008 : changements intervenus, évolution de l'insalubrité du quartier...

L'analyse des documents d'urbanisme est une étape majeure avant d'entreprendre une opération. Une opération RHI entraîne forcément des aménagements qui devront être en cohérence avec les documents d'urbanisme et qui demanderont parfois une modification de ces derniers. L'étude de ces différents documents devra permettre de lister les contraintes et potentialités du site en matière d'urbanisme.

A cet effet, les documents suivants devront être examinés :

- le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) : cartographie avec localisation de la RHI ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le POS : cartographie avec localisation de la RHI (règlement et annexes) et les emplacements réservés par la collectivité locale (école, stade, logements...) ;
- le Plan Local d'Habitat (PLH) ;
- les Schémas Directeurs Techniques sur « eaux usées et pluviales » et « eau potable ».

Ce diagnostic devra aussi intégrer les études d'aménagement existantes et les projets en cours sur la Commune et l'intercommunalité.

### \* Bâti / logement

- Repérer la densité du logement.
- Identifier l'état du bâti : des habitations, des commerces et de tous autres locaux. Ce repérage doit permettre d'avoir une première approche de l'état du bâti en terme d'insalubrité.

A ce stade, trois critères sont retenus :

- en très mauvais état : bâti destiné à une démolition ou à une amélioration lourde ;
  - en mauvais état : bâti destiné à une amélioration ;
  - en bon état : bâti ne nécessitant aucune intervention.
- Connaître le nombre de logements totaux, dont le nombre de logements sociaux.
  - Avoir la situation des besoins en logement (se renseigner à la Mairie, auprès des organismes HLM, de la Préfecture) - identifier les demandes en logements aidés (LES, amélioration, LLS, LLTS) des familles en insalubrité, ainsi qu'en décohabitation.
  - Mener une recherche sur le statut d'occupation du foncier par les familles en insalubrité (locataire, propriétaire, indivision, OTG...) auprès de la Mairie, du Cadastre et autres...

(Ces données non exhaustives ne sont pas à rechercher auprès de toutes les familles en situation d'insalubrité, mais doivent permettre de donner la tendance sur le quartier étudié et aider dans la recherche de propositions adaptées à la résorption de l'insalubrité sur le quartier).

- Recenser les « marchands de sommeil » et les habitations ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

\* Voiries/ réseaux/ divers (VRD)

- Apprécier l'état général des VRD et définir les travaux nécessaires à entreprendre.
- Réaliser un diagnostic précis des VRD sur les points suivants :
  - . caractéristiques et tracés
    - eaux usées,
    - eaux pluviales,
    - eau potable,
    - électricité,
    - téléphone,
  - . effluents, nappe
    - pollution.
- Etablir les cartographies suivantes : routes départementales, communales, chemins, caractéristiques, cohérence avec la trame viaire environnante (plan de circulation).
- Préciser l'état de la trame viaire (bon, mauvais, très mauvais).
- L'accès des véhicules de secours aux habitations devra être particulièrement étudié.
  - Caractéristiques : absence, présence, état (bon, mauvais, très mauvais).

\* Foncier

- Etablir une cartographie du foncier en fonction de sa nature (publique, privée).

A titre d'information : les réserves foncières de la Commune sur le quartier est de 1,42 ha ; 1,02 ha de logements en 2007 ; le bailleur social « SIDR » détient 0,82 ha de logements pour la même période.

Foncier généré par la ZAC.

- Identifier les parcelles communales, publiques (bailleurs) et privées.
- Repérer les terrains libres et à acquérir.
- Pour le foncier communal : connaître la date, le prix d'achat à l'origine, son estimation.
- Prendre connaissance des opérations immobilières aux alentours du quartier, ainsi que des mutations récentes et en cours dans le quartier permettant notamment d'estimer le prix du foncier des terrains privés.
- Consulter le Cadastre et les services du Domaine pour connaître leurs estimations en matière du coût du foncier sur la zone.

### 3. Diagnostic social

A ce stade, le raisonnement se fait toujours à l'échelle du quartier. L'objectif est d'avoir les informations nécessaires sur le quartier d'un point de vue démographique, social, économique, culturel...

#### \* Caractéristiques de la population

- Nombre de personnes sur le quartier.
- Evaluer le niveau de pauvreté, de précarité et de fragilité des habitants.
- Repérer la fragilité du quartier en prenant connaissance des aides au logement, des minima sociaux, du taux d'échec scolaire, des actes de violence et autres difficultés sociales.

#### \* Vie sociale

- Recenser les équipements : scolaires, sportifs, de loisirs, médicaux, commerciaux, culturels, associatifs...
- Relever les caractéristiques de ces équipements : état, fréquentation...
- Repérer et analyser les lieux pouvant participer à la recomposition de l'image du quartier : espaces verts, petites places, cheminements piétons, parkings...
- Noter les enjeux par rapport aux quartiers environnants (centralité, cohérence urbaine...).

#### \* Partenariat

- Interroger les différents acteurs : sociaux, médicaux et scolaires du quartier, afin de percevoir l'image du quartier, les projets existants, en cours ou à venir.

Ces diagnostics urbain et social, doivent permettre :

- d'établir une synthèse reprenant les contraintes et les potentialités du territoire ;
- de définir un périmètre d'intervention ;
- d'identifier les zones prioritaires en matière d'insalubrité.

## **5. Perspectives d'aménagement**

Les aménagements doivent s'opérer sur des zones précises, dans la mesure où il peut y avoir le problème de la maîtrise foncière, mais aussi de topographie.

- Le diagnostic foncier devra permettre d'identifier les procédures de maîtrise foncière.
- Dans ce volet aménagement, préconiser des financements éligibles en fonction du type d'intervention : FRAFU, FEDER...
- Le diagnostic foncier devra permettre d'identifier les procédures de maîtrise foncière.
- Le principe d'orientation générale est de reloger les familles sur la Zone d'Aménagement Concerté dans la mesure du possible.
- A la suite du diagnostic territorial, des perspectives d'aménagement devront être présentées aux élus et financeurs de l'étude.

Une cartographie des contraintes et des potentialités du site, ainsi que des différentes perspectives d'aménagement devra permettre :

- d'avoir une vision d'ensemble du territoire,
- de prendre une décision sur les suites à donner.

L'analyse des perspectives d'aménagement prendra en compte :

- la forme urbaine : densité, respect hauteur des immeubles... ;
- le foncier : terrains communaux, publics, terrains à maîtriser ;
- le social ;
- le financier : estimation financière du coût des différents scénarios proposés.

## **IV. CONCLURE SUR LA FAISABILITE DE L'OPERATION**

A ce stade, juger la faisabilité de l'opération au regard des indicateurs suivants :

- durée : faisabilité du projet dans un délai de cinq ans, en tenant compte de la mise à niveau du quartier (réseau primaire...);
- estimation financière : coût des VRD, des acquisitions foncières, coût de l'opération au logement ;
- situation foncière : repérer les difficultés éventuelles pour la maîtrise du foncier (nombre de personnes à exproprier...);
- au vu de l'insalubrité et des propositions d'intervention (démolition, amélioration, VRD) ;
- type de population : en fonction de l'âge, de la situation économique, sociale et culturelle ;
- distinguer les travaux strictement nécessaires à la sortie d'insalubrité des ménages des travaux de restructuration globale du quartier afin de déterminer les travaux éligibles aux crédits de RHI.