

**OBJET RHI DE MOULIN CADER (Montagne 12ème km)
ETUDE DE FAISABILITE**

I Contexte

La Commune de Saint-Denis comptait en 2002, d'après une estimation de l'INSEE, 134 549 habitants, répartis sur un territoire de 14 729 hectares.

Entre 1999 et 2008, la Commune a vu l'insalubrité reculer de 31 % ; celle-ci est passée de 2 046 à 1 402 logements insalubres. Ceci est notamment la conséquence de plusieurs opérations de RHI menées sur les quartiers Saint-Bernard, du Centre-Ville, de Petite-Île, de Saint-François, du Brûlé, de Primat et de plusieurs secteurs du Chaudron.

En 2008, l'étude des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) menée par l'AGORAH recense 286 logements insalubres dont 68 en zones à risques sur la Montagne et Saint-Bernard.

Sur le plateau de Saint-Bernard, une première tranche d'opération de résorption de l'habitat insalubre menée entre 2002 et 2007 a permis la création de 166 logements et la réhabilitation d'environ 60. Des équipements de proximité, plateau multisports, aire de jeux et boulodrome ont également été réalisés.

Cette dernière étude ZHPI identifie sur la Montagne - secteur de Moulin Cader - 12ème km, 24 poches d'insalubrité allant du n° 1 à 15 et du n° 22 à 30. Ces poches d'insalubrité regroupent 92 logements insalubres dont 19 en très mauvais état et 73 en mauvais état ; 28 cases se trouvent en zones à risques de mouvement de terrain et/ ou inondation.

Le secteur de Moulin Cader - 12ème km, objet de l'étude, est localisé sur le plateau de la Montagne :

- au Nord, par la Route du Littoral ;
- au Sud, par la RD 41 et la Ravine Grand Fond ;
- à l'Ouest, par la Grande Ravine ;
- à l'Est, par la RD 41 et la Ravine Capot.

Il se compose exclusivement d'habitations individuelles réparties aux abords des voies structurantes, le centre de la zone d'étude étant entièrement dépourvu d'urbanisation et demeurant en friche.

Les parties occupées par des habitations aux abords des voies sont plantées d'arbres fruitiers ou ornementaux traditionnels des cours de cases.

Le réseau d'adduction d'eau potable a une capacité suffisante et raccordable sur le réseau existant (sous conditions). Une capacité limitée à terme nécessiterait une étude globale pour justifier un renforcement de réseau.

En ce qui concerne la zone centrale (AUx), le raccordement aux réseaux est possible en parties haute et basse des terrains.

Rapport n° 09/6-30

Le secteur de Moulin Cader fait partie du périmètre de la Politique de la Ville « Montagne - Saint-Bernard - Ruisseau Blanc », en priorité 2, dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale signé entre l'Etat et la Commune en 2007. Les thèmes prioritaires de ce contrat sont la réussite éducative, la santé, l'habitat et le cadre de vie, l'accès à l'emploi et le développement économique, la citoyenneté et la prévention de la délinquance.

Face à l'attente des familles, la Ville souhaite aller plus loin dans la démarche engagée.

A travers le lancement d'une étude, elle souhaite actualiser et compléter le premier diagnostic afin d'aboutir d'un point de vue administratif et technique, à une méthode d'intervention et sur le plan financier à un montage qui rende viable l'intégralité des travaux à réaliser.

II Objectifs

L'étude de faisabilité doit permettre :

- l'élaboration d'un diagnostic du quartier qui mettra en avant ses atouts et ses déficits ;
- d'esquisser des stratégies d'intervention.

Ces orientations d'aménagement seront soumises aux personnalités politiques et à l'Etat qui décideront du scénario à adopter.

L'étude de faisabilité est donc un outil important d'aide à la décision.

Le diagnostic à réaliser a pour finalités :

- la préparation des constats d'insalubrité, si tel est le cas ;
- la préparation et la mise en oeuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement ;
- des perspectives d'aménagement urbain, immobilier et social.

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 doit préciser et détailler le contenu des documents le constituant :

- le diagnostic territorial
- caractéristiques environnementales ;
- diagnostic urbain : bâti/ logement, voiries/ réseaux divers, foncier, caractéristiques de la population, vie économique, vie sociale ;

Rapport n° 09/6-30

- 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, et 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 pour l'élaboration d'un schéma de développement durable est estimé à 112 500,00 € 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 90 000,00 €. La participation de la Commune s'élève à 22 500,00 € HT.

Je vous demande donc :

- d'approuver l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur le secteur de Moulin Cader 12ème km à la Montagne ;
- d'approuver le montant prévisionnel de l'étude de 112 500,00 € 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 22 500,00 € HT,
- d'autoriser le Maire à solliciter la subvention auprès de l'Etat ;
- d'autoriser le Maire à signer tous actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET RHI DE MOULIN CADER (Montagne 12ème km)
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° 09/6-30 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur PONIN-BALLOM Gino, 5ème Adjoint, 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 RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) sur le secteur Moulin Cader 12ème km à la Montagne.

ARTICLE 2 Approuve le montant prévisionnel de l'étude de 112 500,00 € 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 22 500,00 € HT.

ARTICLE 5 Autorise le Maire à solliciter la 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.

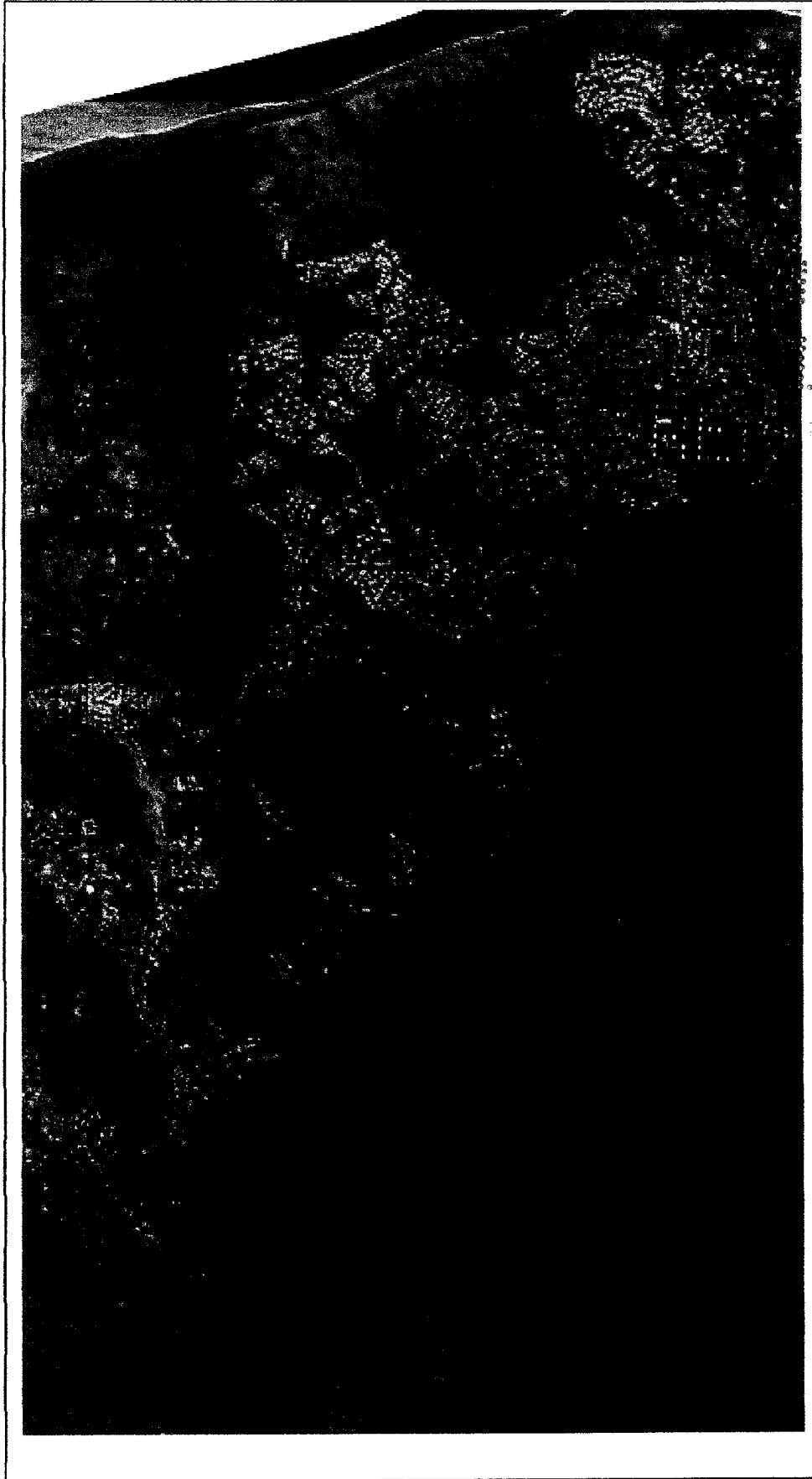
Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **24 NOV. 2009**



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

PERIMETRE DE LA RHI MOULIN CADER

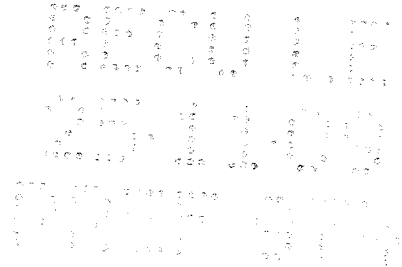


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ETUDE DE FAISABILITE

RHI MOULIN CADER

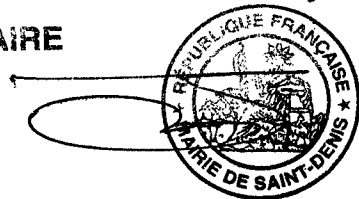
MONTAGNE 12EME KM



CAHIER DES CHARGES

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 14/11/2009
En annexe à la Délibération N° 09/6-30

LE MAIRE



I. Contexte

La Commune de Saint-Denis compte en 2002, d'après une estimation de l'INSEE, 134 549 habitants, répartis sur un territoire de 14 729 hectares.

Entre 1999 et 2008, la Commune a vu l'insalubrité reculer de 31 % ; celle-ci passe de 2 046 à 1 402 logements insalubres. Ceci est notamment la conséquence de plusieurs opérations de RHI menées sur les quartiers de Saint-Bernard, du Centre-Ville, de Petite-Ile, de Saint-François, du Brûlé, de Primat et de plusieurs secteurs du Chaudron.

En 2008, l'étude des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre (ZHPI) menée par l'AGORAH recense 286 logements insalubres dont 68 en zones à risques sur la Montagne et Saint-Bernard. Sur le plateau de Saint-Bernard, une première tranche d'opération de résorption de l'habitat insalubre menée entre 2002 et 2007 a permis la création de 166 logements et la réhabilitation d'environ 60. Des équipements de proximité, plateau multisports, aire de jeux et boulodrome ont également été réalisés.

Cette dernière étude ZHPI identifie sur la Montagne - secteurs de Moulin Cader - 12ème km, 24 poches d'insalubrité allant du n° 1 à 15 et du n° 22 à 30. Ces poches d'insalubrité regroupent 92 logements insalubres dont 19 en très mauvais état et 73 en mauvais état ; 28 cases se trouvent en zones à risques de mouvement de terrain et/ ou inondation.

Le secteur de Moulin Cader - 12ème km, objet de l'étude, est localisé sur le plateau de la Montagne :

- au Nord, par la Route du Littoral ;
- au Sud, par la RD 41 et la Ravine Grand Fond ;
- à l'Ouest, par la Grande Ravine ;
- à l'Est, par la RD 41 et la Ravine Capot.

Il se compose exclusivement d'habitations individuelles réparties aux abords des voies structurantes, le centre de la zone d'étude étant entièrement dépourvu d'urbanisation et demeurant en friche.

Les parties occupées par des habitations aux abords des voies sont plantées d'arbres fruitiers ou ornementaux traditionnels des cours de cases.

Le réseau d'adduction d'eau potable a une capacité suffisante et raccordable sur le réseau existant (sous conditions). Une capacité limitée à terme nécessiterait une étude globale pour justifier un renforcement de réseau.

En ce qui concerne la zone centrale (AUx), le raccordement aux réseaux est possible en partie haute et basse des terrains.

Le secteur de Moulin Cader fait partie du périmètre de la Politique de la Ville « Montagne - Saint-Bernard - Ruisseau Blanc », en priorité 2, dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale signé entre l'Etat et la Commune en 2007. Les thèmes prioritaires de ce contrat sont la réussite éducative, la santé, l'habitat et le cadre de vie, l'accès à l'emploi et le développement économique, la citoyenneté et la prévention de la délinquance.

II. Objectifs

L'étude de faisabilité doit permettre :

- l'élaboration d'un diagnostic du quartier qui mettra en avant ses atouts et ses déficits ;
- d'esquisser des stratégies d'intervention.

Ces orientations d'aménagement seront soumises aux personnalités politiques et à l'Etat qui décideront du scénario à adopter. L'étude de faisabilité est donc un outil important d'aide à la décision.

A ce stade, il s'agit d'avoir une vision à l'échelle du quartier.

Le diagnostic à réaliser a pour finalités :

- la préparation des constats d'insalubrité, si tel est le cas ;
- la préparation et la mise en oeuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement ;
- des perspectives d'aménagement urbain, immobilier et social.

III. Contenu de l'étude

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

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

3.1 Diagnostic territorial

- Ci-joint en annexe, le périmètre de l'étude de faisabilité Moulin Cader - 12ème km. Ce secteur concentre 71 cases insalubres d'après l'étude menée en 2008 par l'AGORAH.
- Afin de mieux appréhender le territoire : rappeler l'histoire du quartier, son patrimoine, l'origine de son nom...
- Préciser la localisation géographique du quartier : Zone Urbaine Sensible, Zone Franche Urbaine...

3.1.1 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.

- Repérer :

- les risques naturels : érosion marine, ravines, inondations ;
- les éléments géologiques : nature des roches, profondeur ;
- les éléments pédologiques : nature des sols, qualité ;
- les éléments hydrologiques : courants d'eau, drainage, eau potable ;
- les éléments climatologiques : températures, vent, ensoleillement, microclimat.

3.1.2 Diagnostic urbain

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

Documents d'urbanisme

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 au 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 ;
 - 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, améliorations, LLS, LLTS) des familles en insalubrité, ainsi que celles des décohabitants.
- Rechercher le statut d'occupation du foncier par les familles en insalubrité (locataire, propriétaire, indivision, OTG...) auprès de la mairie, du cadastre, autres... (Ces données non exhaustives ne sont pas à rechercher auprès de toutes les familles en situation d'insalubrité mais elles 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'un arrêté 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,
- eau potable,
- eaux pluviales,
- électricité,
- téléphone,
 - . effluents, nappe - pollution.

(*) *caractéristiques* = absence
présence
état (bon, mauvais, très mauvais)
- 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 (très mauvais, mauvais, bon état).
- L'accès des véhicules de secours aux habitations devra être particulièrement étudié.

Foncier

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

- Prendre connaissance des opérations immobilières aux alentours du quartier ainsi que les 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 leur estimation en matière du coût du foncier sur la zone.

3.1.3 Diagnostic social

A ce stade, le raisonnement se fait toujours à l'échelle du quartier. L'objectif est d'avoir un maximum d'informations 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 violences et autres difficultés sociales.

Vie économique

- Repérer les activités économiques du quartier : artisans, commerçants, industries, services à la population.
- Analyser les secteurs d'emploi : faiblesses, atouts...
- Repérer les axes possibles de développement.

Vie sociale

- Recenser tous les équipements : scolaires, sportifs, de loisirs, médicaux, commerciaux, culturels, associatifs...
- Caractéristiques des 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...
- Repérer 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.

3.2 Perspectives d'aménagement

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 qu'une cartographie des différentes perspectives d'aménagement devront 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.

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...

Les perspectives d'aménagement prévues par la Commune sont :

- d'achever l'aménagement des urbanisations existantes et concentrer les futures constructions ;
- de veiller à la préservation du paysage (traitement architectural, ouverture visuelle...) ;
- d'offrir une qualité de vie correspondante à l'urbanisation rurale (densification modérée tout en préservant le milieu environnant, programme d'équipements et de services publics...).

L'aménagement du secteur de Moulin Cader amène à prévoir pour les futurs habitants :

- une école élémentaire,
- un pôle petite enfance,
- une salle d'activité polyvalente,
- des commerces...

IV. Conclure sur la faisabilité de l'opération

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

- durée : faisabilité du projet dans un délai de 5 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 RHI.