

OBJET ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES
BILAN DE CONCERTATION

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

Par Délibération n° 09/2-24 du 25 avril 2009, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation préalable à la réalisation de l'opération RHI Hyacinthe Caramboles, conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et à la Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Il est rappelé que ce projet vise à :

- éradiquer l'insalubrité des habitants et supprimer les risques d'inondations,
- assurer l'accessibilité aux services urbains pour la population du quartier,
- conserver l'identité particulière de ce quartier,
- proposer un programme de constructions qui soit adapté aux résidents actuels, tout en favorisant la mixité sociale.

Le périmètre du projet de RHI Hyacinthe Caramboles couvre trois secteurs le long de la Rue François de Mahy :

- . les secteurs de Badamiers et Longanis sont localisés entre l'Avenue Richard Wagner et l'Avenue Leconte de Lisle ;
- . le secteur de Caramboles est encadré par le Boulevard Sud et l'Avenue Richard Wagner.

Au cours de la concertation, qui a duré plus d'un mois et demi, différents moyens de communication auprès de la population ont été mis en place :

- une permanence s'est tenue (une à deux demies journées par semaine) durant toute la phase de concertation ;
- un registre a été mis à disposition du public à la Mairie Annexe du Chaudron ;
- des visites chez les familles ont été mises en place ;
- la SIDR a organisé avec la Ville quatre réunions publiques en 2004 ;
- deux réunions publiques supplémentaires se sont déroulées le 29 septembre 2009 et le 1er octobre 2009 ;
- l'information relative à ces réunions publiques a par ailleurs été affichée à la Mairie Annexe, au CASE du Chaudron et à l'Hôtel de Ville ; un courrier a également été distribué dans les boîtes aux lettres afin d'en informer les habitants.

Rapport n° 10/3-35


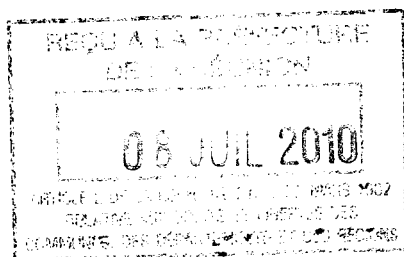
Tous ces points et les différents avis de la population sont retracés dans le bilan de concertation joint en annexe à la présente Délibération.

A l'issue de la concertation, la population n'a émis aucune objection à l'élaboration du projet. Elle a contribué à faire évoluer le projet afin de l'enrichir et, ce, sans remettre en cause ses axes fondateurs.

Aujourd'hui, il convient de prononcer la clôture de la concertation préalable à la création de la RHI Hyacinthe Caramboles.

Je vous demande, par conséquent, d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de ZAC RHI Hyacinthes Caramboles.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

OBJET RHI HYACINTHE CARAMBOLES
BILAN DE CONCERTATION

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, notamment les Articles L. 1521-1 et suivants ;

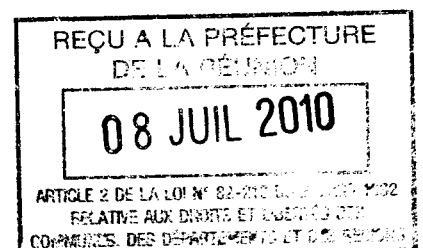
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.300-2 ;

Vu le RAPPORT N° 10/3-35 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions, avec réserve exprimée par l'opposition en Affaire Générale/ Entreprise Municipale ;

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



ARTICLE 1

Approuve le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC RHI Hyacinthes Caramboles.


ARTICLE 2


La présente Délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicités prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer tous documents afférents à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 07 JUIL 2010


LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



<p style="text-align: center;">BILAN DE CONCERTATION ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES COMMUNE DE SAINT-DENIS</p>

INTRODUCTION

La mise en place d'une opération publique d'aménagement nécessite au préalable une concertation avec le public qui oblige l'Aménageur à informer la population du projet et à prendre en compte ses remarques et observations.

Cette concertation publique est inscrite dans le Code de l'Urbanisme (article L. 300-2) et de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En ce qui concerne l'opération RHI Hyacinthe Caramboles sur la Commune de Saint-Denis, il est question de conduire une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dans un périmètre défini.

Le présent bilan a pour objet de présenter la méthodologie utilisée pour une concertation la plus large possible mais aussi l'évaluation faite de cette concertation.

BILAN DE LA CONCERTATION

La méthode et le planning

La concertation préalable de l'opération ZAC RHI Hyacinthe Caramboles a été validée par Délibération n° 09/2-24 du Conseil Municipal en séance du 25 avril 2009, a été initiée le 31 août 2009, et elle a été clôturée le 13 octobre 2009.

La population concernée a été invitée à plusieurs réunions publiques.

Enfin, un registre a été mis à disposition de la population depuis août 2009 à la Mairie Annexe du Chaudron.

Diverses rencontres avec la population ont permis de communiquer sur le projet.

Les enjeux du projet

- La restructuration urbaine du quartier ;
- la suppression envisagée de 75 % des logements (les maintiens se situent exclusivement sur Caramboles) ;
- la réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides ;
- la réalisation de programmes neufs en accession et location, en réponse aux besoins de la population ;
- les actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

Le programme futur

Il prendra en compte les contraintes ci-dessus et proposera un développement harmonieux de ce quartier en se fixant quatre objectifs :

- éradiquer l'insalubrité des habitants et supprimer les risques d'inondations ;
- assurer l'accessibilité aux services urbains pour la population du quartier ;
- conserver l'identité particulière de ce quartier oublié ;
- proposer un programme de constructions qui soit adapté aux résidents actuels, tout en favorisant une certaine mixité sociale.

Le schéma d'aménagement et la recomposition urbaine proposée devraient permettre d'atteindre ces objectifs sans bouleverser la morphologie du quartier et son image.

Une programmation de 230 logements

- Logements en accession type LES 33,
- logements en accession type amélioration acquisition 70,

=> soit 103 logements en accession (45 %) ;

- locatif individuel 54,
- locatif collectifs 73,

=> soit 127 logements en location (55 %).

Le bilan de la concertation

A) Les réunions publiques

Préalablement à la concertation publique, quatre réunions d'information ont été organisées en 2004 pour présenter les grands principes de l'opération d'aménagement et de résorption de l'habitat insalubre. Ces réunions se sont tenues les 6, 7, 13 et 14 septembre 2004 par petits groupes et sur chaque secteur. Etaient présents les représentants de la Ville, de la SIDR et le bureau d'études.

73 % de la population avaient fait le déplacement.

Ces réunions ont été l'occasion de présenter aux habitants le rendu des enquêtes individuelles préalablement menées par un bureau d'études.

D'autres actions ont par la suite été mises en œuvre pour concerter la population conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et à la loi SRU, comme les réunions publiques tenues le 29 septembre 2009 et le 1er octobre 2009 en présence de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, Adjoint délégué à l'aménagement.

Ces réunions ont permis de clarifier la procédure de la RHI, l'état d'avancement de l'opération et de bien identifier les interlocuteurs privilégiés pour les habitants afin de pouvoir répondre à leur requête.

B) Les visites chez les familles

Dans le cadre de l'intervention sociale menée sur le quartier, des visites à domiciles ont été effectuées afin de communiquer et d'informer sur le projet d'aménagement. Les inquiétudes et les interrogations concernaient en autres les points suivants :

- le montant du loyer,
- le maintien/ retour sur le site après une période de transit,
- le remboursement par la Ville des travaux d'améliorations effectués par les familles,
- le traitement effectif des demandes de décohabitation,
- le maintien ou non des logements individuels.

Pour rappel, la pré MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) s'est échelonnée sur les années 2005 et 2006. Le suivi MOUS a débuté à la signature du Traité de Concession en 2007 et, ce, pour la durée de l'opération d'aménagement.

C) Les permanences

Les familles se rendent généralement en permanence pour prendre connaissance du projet d'aménagement global et de leur projet individuel.

Dans le cadre de la pré MOUS, la chargée d'affaires sociales a tenu deux permanences hebdomadaires.

Il est à noter une forte fréquentation les premières semaines (quinze familles maximum par permanence), et progressivement les visiteurs sont devenus de moins en moins nombreux. Ceci s'explique certainement par le fait que les permanences ont été ouvertes après les réunions d'information collectives qui ont suscité l'intérêt de la population. Cet effet s'est estompé rapidement. Toutefois, les familles s'informent régulièrement et le « bouche à oreille » sur le quartier a bien fonctionné.

Dans le cadre de la MOUS, la chargée d'affaires sociales tient une à deux permanences hebdomadaires.

- Les habitants de Badamiers et Longanis s'interrogent davantage sur le devenir de leurs « cases à terre », si les démolitions ne vont pas laisser la place à des immeubles. Le bâti est tellement dégradé que la question de démolition ne posait pas problème. Les habitants de Badamiers et Longanis souhaitent du neuf mais en individuel.
- La population de Caramboles appréhende moins le projet que leurs voisins de Hyacinthe (Badamiers et Longanis) car il s'oriente vers une réhabilitation des logements avec un nombre de démolitions moins important. Les habitants de Caramboles restent en attente de la vente de leur logement. Les logements de Caramboles ont été mieux entretenus par les locataires à qui la vente leur a été promise lors de la livraison du groupe dans les années 80. Il faut savoir que le terme « location vente » ne revient plus régulièrement dans les

discussions depuis la mise en place de la MOUS. Un long travail avait été mené sur ce sujet avec les habitants de Caramboles.

D) Le registre de concertation relatif à l'ouverture de l'enquête publique de la ZAC RHI Hyacinthe Caramboles du 31 août 2009 au 13 octobre 2009

Ce registre qui a été mis à la disposition du public à la Mairie Annexe du Chaudron n'a recueilli aucune objection au projet.

Les riverains n'ont pas souhaité inscrire leurs remarques qui ont été prises en considération lors des échanges oraux pendant les réunions publiques, les permanences ou les visites chez les familles.

CONCLUSION

Au vu de ces éléments, la concertation avec la population a été satisfaisante. La population a été tenue informée de l'état d'avancement de l'opération et a bien identifié les interlocuteurs concernés de chaque organisme (SIDR, Ville, BET).

En conclusion, la population du secteur a émis un avis globalement favorable au lancement de l'opération ZAC RHI Hyacinthe Caramboles.

