

OBJET RHI DE MOULIN CADER (Montagne 12ème km)

LANCEMENT D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONELLE
Annulation et remplacement de la Délibération n° 12/2-36 du 28 avril 2012

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

I - Contexte

Le secteur de Moulin Cader s'étend de part et d'autre du chemin neuf à la Montagne sur un territoire relativement vaste délimité :

- 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.

En 2008, l'étude des zones d'habitat précaire et insalubre (Z.H.P.I) menée par l'Agorah a recensé sur La Montagne - secteur de Moulin Cader - 12ème km, 24 poches d'insalubrité regroupant 92 logements insalubres.

En novembre 2009, la Commune de Saint-Denis a approuvé l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le secteur.

L'objectif de l'étude était de juger de la faisabilité de l'opération sur la base d'une étude du bâti, du foncier et des voiries et réseaux divers et de définir un périmètre d'étude plus précis pour la phase suivante, la phase pré-opérationnelle.

II - Rendus de l'étude de faisabilité

L'étude de faisabilité a été confiée au groupement Zone Up, ICR, GB2 et a démarré au dernier trimestre 2010.

L'étude a permis de dégager plusieurs constats.

Elle a permis de repérer 157 logements insalubres dont 26 vacants.

L'insalubrité concerne donc un total de 131 logements habités, ce qui représente un taux d'insalubrité de 6,4 % à l'échelle du secteur.

L'insalubrité est donc relativement faible à l'échelle du secteur, néanmoins le diagnostic a mis en évidence la présence de poches recelant de fort taux d'insalubrité.

Ces poches sont localisées sur des zones à urbaniser (zone AUm du PLU) disposant de potentiels de densification intéressants. En outre certaines sont situées sur des parcelles communales offrant ainsi des perspectives d'aménagement.

Rapport n° 12/5-18

Deux sites potentiels d'aménagement et de relogement ont été identifiés :

- une parcelle communale (EI 85) située dans la zone du Moulin
- une grande propriété privée (EI 298) à proximité du chemin Moulin Cader

S'agissant des besoins en relogement, les souhaits exprimés par les familles enquêtées ont fait l'objet d'un croisement avec le cadre réglementaire, les contraintes de terrain (zones inconstructibles), permettant l'élaboration d'un programme de logements :

- une quarantaine de logements pourra faire l'objet d'amélioration ou de reconstruction sur place ;
- les besoins maximum identifiés en terme de création de nouveaux logements, pour lesquels un site d'accueil serait nécessaire, sont de 70 logements.

A ce stade d'avancement, pour pouvoir mettre en place une opération d'aménagement en vue d'une sortie d'insalubrité, il est désormais nécessaire de passer en phase pré-opérationnelle. L'étude pré-opérationnelle va permettre de définir un programme de logements et d'équipements dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain sur les sites de relogement identifiés en phase de faisabilité.

Elle doit également permettre d'affiner le profil des ménages et de définir le projet de relogement le plus adapté à leur situation.

III - Objectifs de l'étude pré-opérationnelle

La phase pré-opérationnelle a pour finalité :

- la préparation des constats d'insalubrité ;
- la préparation et la mise en œuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement ;
- la définition d'un projet d'aménagement urbain, immobilier et social ;
- la concertation avec les habitants sur leurs attentes et besoins en logement et sur l'aménagement du quartier ;
- la préparation de la convention d'objectifs RHI.

IV - Contenu de l'étude pré-opérationnelle

La phase pré-opérationnelle doit préciser et détailler le contenu des documents le constituant :

- les enquêtes sociales des familles,
- l'analyse du bâti/ foncier/ VRD,
- Le projet d'aménagement,
- le bilan financier,
- l'échéancier de l'opération.

L'étude avait initialement été estimée à 120 000 € HT.

Rapport n° 12/5-18

Or selon les dernières directives des services de l'Etat, le niveau d'exigence au niveau du contenu des études pré-opérationnelle est accru. Les études pré-opérationnelles doivent notamment aller jusqu'au stade projet (PRO).

C'est la raison pour laquelle le montant de l'étude a été réévalué à 150 000 € HT.

Un dossier de demande de financement sera transmis à la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) pour une subvention attendue à hauteur de 80 % du montant de l'étude.

La participation de la Commune s'élèverait donc à 30 000 € HT.

Je vous demande donc :

- d'approuver, l'engagement d'une étude pré-opérationnelle pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur de Moulin Cader à la Montagne 12ème km ;
- d'approuver le montant prévisionnel de l'étude de 150 000 € HT ;
- d'autoriser le lancement d'une consultation pour retenir les bureaux d'études compétents ;
- d'approuver la participation prévisionnelle de la Commune à l'opération à hauteur de 30 000 € 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)

LANCEMENT D'UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE
Annulation et remplacement de la Délibération n° 12/2-36 du 28 avril 2012

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements, et des 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° 12/5-18 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom des Commissions 1° Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et 2° Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

*8 abstentions
(dont 4 votes par procuration)*

pour

↓
*Mme HOARAU Patricia, M. BARDIERE Jean-Michel,
M. VICTORIA René-Paul et M. HOARAU Serge*

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve l'engagement d'une étude pré-opérationnelle pour une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le secteur Moulin Cader à la Montagne 12ème km.

ARTICLE 2

Approuve le montant prévisionnel de l'étude de 150 000 € HT.

ARTICLE 3

Autorise le lancement d'une consultation pour retenir les bureaux d'études compétents.

Délibération n° 12/5-18

ARTICLE 4

Approuve la participation prévisionnelle de la Commune à l'opération à hauteur de 30 000 € 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 l'article 2031 et la Fonction 820.

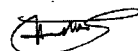
Pour extrait conforme,
Fait à Saint-Denis, le

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20120929-12518-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2012

Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
04/10/2012





LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace public à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Rii
- Zone Rit

Signé électroniquement par :
 Zone de prescription Bg
 aménageur public de la zone
 et révision: M. P. P. R.

Zon
 - voi
 ères
 es au
 projet du P.P.R.

- Zone sans contrainte spécifique