

L'an DEUX MIL VINGT, le SAMEDI 12 DÉCEMBRE, à 09 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale de la Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 12 h 31).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du Secrétaire de Séance pris dans le sein du Conseil municipal. Xavier-Jonathan RITOU a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE (arrivé à 10 h 09 au Rapport n° 20/6-025), Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 09 h 32 au Rapport n° 20/6-005), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, François JAVEL, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Xavier-Jonathan RITOU, MÉDÉA MADEN Noela, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF, Jean-Régis RAMSAMY, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 09 h 32 au Rapport n° 20/6-005)

### **ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

(dans l'ordre du tableau)

Jean-Pierre MARCHAU	(du Rapport n° 20/6-026 au Rapport n° 20/6-055)	par Monique ORPHÉ
Ibrahim DINDAR	(toute la durée de la séance)	par Jean-François HOAREAU
Claudette CLAIN	(du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034)	par Christelle HASSEN
Didier ROBERT	(toute la durée de la séance)	par Vincent BÈGUE
Wanda YENG-SENG BROSSARD	(toute la durée de la séance)	par Michel LAGOURGUE

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (49 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

### **ORDRE DU JOUR DE SÉANCE**

- 1° Les Rapports n° 20/6-035 et n° 20/6-036 ont été retirés de l'ordre du jour de séance.
- 2° Sur proposition de la Maire, adoptée par vote à main levée et à l'unanimité des votants, le Rapport n° 20/6-057 relatif au « Contrat de Ville / utilisation de la Taxe foncière sur les Propriétés bâties (TFPB) / avenant n° 2 portant prolongation de l'utilisation de l'Abattement de la TFPB » a été inscrit à l'ordre du jour de séance.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part au vote des Rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	Rapport n°
- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CCAS	20/6-029
- David BELDA	(délégués/ Ville)		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
- Dominique TURPIN			
- Éric DELORME			
- Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY			
(1) <i>Alain ZANÉGUY</i>			
<hr/>			
- Aurélie MÉDÉA	(lien de parenté)	Kréolide	
	(partenaire)	Lilomots	
	(partenaire)	ADPÉSR	
	(partenaire)	CAP	
	(partenaire)	Prévention PÉI	
	(partenaire)	ARCV	
	(partenaire)	Amicale UFOLEP/ USEP Bellepierre	
<hr/>			
- Jean-Max BOYER	(partenaire)	CROUS/ Théâtre Vladimir Canter	
<hr/>			
- Jacques LOWINSKY	(lien de parenté)	Lokal de la Source	
<hr/>			
- Christelle HASSEN	(Présidente)	ARCHES-OI	
<hr/>			
- Sonia BARDINOT	(déléguée/ Ville)	CAUE	
<hr/>			
- Gilbert ANNETTE	(lien de parenté)	ANVRP	
<hr/>			
- Jacques LOWINSKY	(délégués/ Ville)	MLN	
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
<hr/>			
- Aurélie MÉDÉA	(déléguées/ Ville)	CRIJR	
- Nouria RAHA			
<hr/>			
- Geneviève BOMMALAIS	(lien de parenté) (membre)	ASD ADÉSC	
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	(lien de parenté)	BCD	(suite p. 3)

CCAS Centre communal d'Action sociale

CAP Club Animation Prévention

ARCV Association réunionnaise des Centres de Vacances

UFOLEP/ Union française des Œuvres laïques d'Éducation physique/

ARCHES-OI Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale-océan Indien

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CRIJR Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion

ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine

(1) élu absent à la séance

ADPÉSR

...PÉI

USEP

CROUS...

ANVRP

ASD

BCD

Association d'accompagnement pour une Éducation sociale réussie

...par des Pratiques éducatives informelles

Union sportive de l'Enseignement du premier Degré...

Centre régional des Œuvres universitaires et Scolaires...

Association nationale des Visiteurs de Prison

Archers de Saint-Denis

Basket Club dionysien

Élus intéressés (suite)	(en qualité de)	au titre du/ de	Rapport n°
- Éricka BAREIGTS - Christelle HASSEN (2) <i>Claudette CLAIN</i> - Joëlle RAHARINOSY - Nouria RAHA - Noëla MÉDÉA MADEN	(Présidente) (délégués/ Ville)	CDÉ	20/6-29
- Sonia BARDINOT	(déléguée/ Ville)	CAUE	de 20/6-031 à 20/6-033
- Éric DELORME - Julie LALLEMAND	(délégués/ Ville)	ADIL	20/6-34
(3) <i>Nadia RAMASSAMY</i> - Gilbert ANNETTE - Jean-François HOAREAU - Julie PONTALVA - Benjamin THOMAS	(déléguée/ Région Réunion) (délégués/ CINOR)	ÉPFR	de 20/6-037 à 20/6-039
- Gérard FRANÇOISE	(Président/ délégué/ CINOR)	SODIPARC	20/6-044 et 20/6-045
- Éricka BAREIGTS - David BELDA - Marylise ISIDORE - Guillaume KICHENAMA - Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY - Dominique TURPIN - Éric DELORME - Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (4) <i>Alain ZANÉGUY</i>	(Présidente) (délégués/ Ville)	CCAS	20/6-054

CDÉ	Caisse des Écoles	CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ADIL	Agence départementale pour l'Information sur le Logement	ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion
SODIPARC	Société dionysienne de Gestion des Équipements	CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
(2)	<i>élue sortie du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034</i>	(3) (4)	<i>élus absents à la séance</i>

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Claudette CLAIN Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivées à 09 h 32	au Rapport n° 20/6-005	
Gilbert ANNETTE	arrivé à 10 h 09	au Rapport n° 20/6-025	
Claudette CLAIN	sortie de 09 h 54 à 11 h 27	du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034	(procuration à Christelle HASSEN)
Jean-Pierre MARCHAU	sorti de 10 h 50 à 12 h 08	du Rapport n° 20/6-026 au Rapport n° 20/6-055	(procuration à Monique ORPHÉ)
Éricka BAREIGTS	sortie de 11 h 15 à 11 h 18	du Rapport n° 20/6-031 au Rapport n° 20/6-032	

La Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 18 DÉCEMBRE 2020, et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 49 sur 55.

L'an DEUX MIL VINGT, le SAMEDI 12 DÉCEMBRE, à 09 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale de la Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 12 h 31).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du Secrétaire de Séance pris dans le sein du Conseil municipal. Xavier-Jonathan RITOU a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE (arrivé à 10 h 09 au Rapport n° 20/6-025), Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 09 h 32 au Rapport n° 20/6-005), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, François JAVEL, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Xavier-Jonathan RITOU, MÉDÉA MADEN Noela, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF, Jean-Régis RAMSAMY, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 09 h 32 au Rapport n° 20/6-005)

### **ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

(dans l'ordre du tableau)

Jean-Pierre MARCHAU	(du Rapport n° 20/6-026 au Rapport n° 20/6-055)	par Monique ORPHÉ
Ibrahim DINDAR	(toute la durée de la séance)	par Jean-François HOAREAU
Claudette CLAIN	(du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034)	par Christelle HASSEN
Didier ROBERT	(toute la durée de la séance)	par Vincent BÈGUE
Wanda YENG-SENG BROSSARD	(toute la durée de la séance)	par Michel LAGOURGUE

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (49 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

### **ORDRE DU JOUR DE SÉANCE**

- 1° Les Rapports n° 20/6-035 et n° 20/6-036 ont été retirés de l'ordre du jour de séance.
- 2° Sur proposition de la Maire, adoptée par vote à main levée et à l'unanimité des votants, le Rapport n° 20/6-057 relatif au « Contrat de Ville / utilisation de la Taxe foncière sur les Propriétés bâties (TFPB) / avenant n° 2 portant prolongation de l'utilisation de l'Abattement de la TFPB » a été inscrit à l'ordre du jour de séance.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part au vote des Rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	Rapport n°
- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CCAS	20/6-029
- David BELDA	(délégués/ Ville)		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
- Dominique TURPIN			
- Éric DELORME			
- Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY			
(1) <i>Alain ZANÉGUY</i>			
<hr/>			
- Aurélie MÉDÉA	(lien de parenté)	Kréolide	
	(partenaire)	Lilomots	
	(partenaire)	ADPÉSR	
	(partenaire)	CAP	
	(partenaire)	Prévention PÉI	
	(partenaire)	ARCV	
	(partenaire)	Amicale UFOLEP/ USEP Bellepierre	
<hr/>			
- Jean-Max BOYER	(partenaire)	CROUS/ Théâtre Vladimir Canter	
<hr/>			
- Jacques LOWINSKY	(lien de parenté)	Lokal de la Source	
<hr/>			
- Christelle HASSEN	(Présidente)	ARCHES-OI	
<hr/>			
- Sonia BARDINOT	(déléguée/ Ville)	CAUE	
<hr/>			
- Gilbert ANNETTE	(lien de parenté)	ANVRP	
<hr/>			
- Jacques LOWINSKY	(délégués/ Ville)	MLN	
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
<hr/>			
- Aurélie MÉDÉA	(déléguées/ Ville)	CRIJR	
- Nouria RAHA			
<hr/>			
- Geneviève BOMMALAIS	(lien de parenté) (membre)	ASD ADÉSC	
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	(lien de parenté)	BCD	(suite p. 3)

CCAS Centre communal d'Action sociale

CAP Club Animation Prévention

ARCV Association réunionnaise des Centres de Vacances

UFOLEP/ Union française des Œuvres laïques d'Éducation physique/

ARCHES-OI Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale-océan Indien

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CRIJR Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion

ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine

(1) *élu absent à la séance*

ADPÉSR

...PÉI

USEP

CROUS...

ANVRP

ASD

BCD

Association d'accompagnement pour une Éducation sociale réussie

...par des Pratiques éducatives informelles

Union sportive de l'Enseignement du premier Degré...

Centre régional des Œuvres universitaires et Scolaires...

Association nationale des Visiteurs de Prison

Archers de Saint-Denis

Basket Club dionysien

Élus intéressés (suite)	(en qualité de)	au titre du/ de	Rapport n°
- Éricka BAREIGTS - Christelle HASSEN (2) <i>Claudette CLAIN</i> - Joëlle RAHARINOSY - Nouria RAHA - Noëla MÉDÉA MADEN	(Présidente) (délégués/ Ville)	CDÉ	20/6-29
- Sonia BARDINOT	(déléguée/ Ville)	CAUE	de 20/6-031 à 20/6-033
- Éric DELORME - Julie LALLEMAND	(délégués/ Ville)	ADIL	20/6-34
(3) <i>Nadia RAMASSAMY</i> - Gilbert ANNETTE - Jean-François HOAREAU - Julie PONTALVA - Benjamin THOMAS	(déléguée/ Région Réunion) (délégués/ CINOR)	ÉPFR	de 20/6-037 à 20/6-039
- Gérard FRANÇOISE	(Président/ délégué/ CINOR)	SODIPARC	20/6-044 et 20/6-045
- Éricka BAREIGTS - David BELDA - Marylise ISIDORE - Guillaume KICHENAMA - Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY - Dominique TURPIN - Éric DELORME - Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (4) <i>Alain ZANÉGUY</i>	(Présidente) (délégués/ Ville)	CCAS	20/6-054

CDÉ	Caisse des Écoles	CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ADIL	Agence départementale pour l'Information sur le Logement	ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion
SODIPARC	Société dionysienne de Gestion des Équipements	CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
(2)	<i>élue sortie du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034</i>	(3) (4)	<i>élus absents à la séance</i>

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Claudette CLAIN Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivées à 09 h 32	au Rapport n° 20/6-005	
Gilbert ANNETTE	arrivé à 10 h 09	au Rapport n° 20/6-025	
Claudette CLAIN	sortie de 09 h 54 à 11 h 27	du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034	(procuration à Christelle HASSEN)
Jean-Pierre MARCHAU	sorti de 10 h 50 à 12 h 08	du Rapport n° 20/6-026 au Rapport n° 20/6-055	(procuration à Monique ORPHÉ)
Éricka BAREIGTS	sortie de 11 h 15 à 11 h 18	du Rapport n° 20/6-031 au Rapport n° 20/6-032	

La Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 18 DÉCEMBRE 2020, et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 49 sur 55.

**OBJET**      **Protocole d'accord sur une démarche opérationnelle expérimentale pour l'amélioration des conditions de vie des locataires du parc de la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR)**

---

## **CONTEXTE**

La Ville s'est engagée depuis juillet 2020 dans des démarches simultanées de développement de partenariats avec les principaux acteurs intervenants, ou compétents, sur les problématiques quotidiennes des dionysiens, parmi lesquelles l'habitat occupe une place prépondérante.

C'est ainsi qu'elle a été moteur dans la signature d'une déclaration d'intention en aout dernier, concernant la réhabilitation des grands ensembles du territoire dionysien, entre le Ministre des Outre-Mer, le Président du Département, la Maire de Saint-Denis et le Président de l'ARMOS.

Dans la droite ligne de cette première étape, la Ville a pu avancer sur une première convention cadre de partenariat avec le Département portant en partie sur les engagements pris au sein de la déclaration d'intention.

Forte de ces premiers actes, la Ville a poursuivi le dialogue avec les principaux bailleurs sociaux du territoire, SHLMR, groupe Action Logement, notamment pour le parc de la SHLMR, et CDC Habitat, notamment pour le parc de la SIDR, afin de contractualiser un partenariat stratégique couvrant l'ensemble des dimensions de l'habitat, allant de la production à la réhabilitation, en passant par les services de proximité, les espaces verts et extérieurs et la vie des groupes et des quartiers. Jusqu'à ce jour, on a pu observer un déficit partenarial, notamment dans l'élaboration et la mise en œuvre des opérations de réhabilitation de logements, sauf dans le cadre des opérations ANRU.

Ce cadre stratégique global sur le développement harmonieux du territoire, favorisant le bien vivre ensemble, en étant respectueux des habitants, moteur dans le développement économique local, source d'insertion et favorisant la santé des occupants, devrait se traduire par la passation de conventions au premier trimestre 2021, d'abord pour le parc de la SHLMR et de la SIDR, représentant plus de 80 % du parc social dionysien, pour viser une généralisation à l'ensemble des bailleurs sociaux.

## **OBJECTIFS ET CONTENU DU PROTOCOLE**

Dans le cadre du partenariat stratégique prévu pour début 2021, la Ville souhaite affirmer sa volonté de contribuer activement dès maintenant sur ces problématiques, en s'engageant dans des démarches expérimentales en matière d'amélioration des conditions de vie des locataires du parc social, par l'instauration d'une réelle coconstruction avec SHLMR, groupe Action Logement sur deux projets structurants de la SHLMR, groupe Action Logement et visant des enjeux différents, qui permettent d'ouvrir l'exploration du champs des possibles en matière d'innovation partenariale et sociale.

Cette participation concrète débutera ainsi par la participation de la Ville au projet de réhabilitation lourde des CALEBASSIERS au Chaudron et à celui de la requalification des espaces et usages du RUISSEAU à Vauban.

Par le biais de la coconstruction qui sera mise en œuvre de manière expérimentale, la Ville pourra garantir et contribuer à la mise en œuvre d'une concertation accrue auprès des locataires, pour donner corps à la notion de Ville Fraternelle, en rendant les habitants acteurs du changement de leur cadre de vie et faire en sorte que les choix arrêtés correspondent bien à leurs besoins et que les travaux réalisés puissent être appropriés pleinement par eux et de manière durable.

Dans l'attente de la convention globale avec SHLMR, groupe Action Logement, et pour alimenter celle-ci dans son élaboration et sa mise en œuvre, la Ville souhaite ainsi conclure un protocole d'accord de démarche partenariale opérationnelle immédiatement, joint en annexe, incluant sa participation au copilotage des deux projets, une forte concertation des habitants qui sera facilitée par les moyens de territoire et de démocratie participative de la Ville, et une contribution financière de la Ville à hauteur de 50 %, dans la limite d'une participation de 40 000 euros HT, sur l'étude de requalification urbanistique et architecturale sur les quatre îlots des Calebassiers, préalable à la réhabilitation de 834 logements du groupe et à la requalification de ses espaces extérieurs et alentours.

Cette étude, dont le cahier des charges est joint en annexe, sera lancée directement par la SHLMR, groupe Action Logement.

Je vous demande donc :

- 1° d'approuver les termes du protocole d'accord relatif aux opérations de réhabilitation du groupe d'habitations « Les Calebassiers » et de requalification du groupe d'habitations « Le Ruisseau » tels que joints en annexe ;
- 2° d'approuver le cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité des Calebassiers et la participation financière de la Ville à hauteur de 50 % du coût de l'étude, dans la limite d'une participation financière de 40 000 euros HT ;
- 3° de m'autoriser à signer le protocole d'accord et tous les actes y afférents.



**OBJET**      **Protocole d'accord sur une démarche opérationnelle expérimentale pour l'amélioration des conditions de vie des locataires du parc de la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR)**

---

**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 RAPPORT N° 20/6-040 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Erick FONTAINE au nom des commissions « Ville Fraternelle » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve les termes du protocole d'accord relatif aux opérations de réhabilitation du groupe d'habitations « Les Calebassiers » et de requalification du groupe d'habitations « Le Ruisseau » tels que joints en annexe.

**ARTICLE 2**

Approuve le cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité des Calebassiers et la participation financière de la Ville à hauteur de 50 % du coût de l'étude, dans la limite d'une participation financière de 40 000 euros HT.

**ARTICLE 3**

Autorise la Maire ou son (sa) représentant(e) à signer ce protocole d'accord et tous les actes y afférents.

**OBJET**      **Protocole d'accord sur une démarche opérationnelle expérimentale pour l'amélioration des conditions de vie des locataires du parc de la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR)**

---

## **CONTEXTE**

La Ville s'est engagée depuis juillet 2020 dans des démarches simultanées de développement de partenariats avec les principaux acteurs intervenants, ou compétents, sur les problématiques quotidiennes des dionysiens, parmi lesquelles l'habitat occupe une place prépondérante.

C'est ainsi qu'elle a été moteur dans la signature d'une déclaration d'intention en aout dernier, concernant la réhabilitation des grands ensembles du territoire dionysien, entre le Ministre des Outre-Mer, le Président du Département, la Maire de Saint-Denis et le Président de l'ARMOS.

Dans la droite ligne de cette première étape, la Ville a pu avancer sur une première convention cadre de partenariat avec le Département portant en partie sur les engagements pris au sein de la déclaration d'intention.

Forte de ces premiers actes, la Ville a poursuivi le dialogue avec les principaux bailleurs sociaux du territoire, SHLMR, groupe Action Logement, notamment pour le parc de la SHLMR, et CDC Habitat, notamment pour le parc de la SIDR, afin de contractualiser un partenariat stratégique couvrant l'ensemble des dimensions de l'habitat, allant de la production à la réhabilitation, en passant par les services de proximité, les espaces verts et extérieurs et la vie des groupes et des quartiers. Jusqu'à ce jour, on a pu observer un déficit partenarial, notamment dans l'élaboration et la mise en œuvre des opérations de réhabilitation de logements, sauf dans le cadre des opérations ANRU.

Ce cadre stratégique global sur le développement harmonieux du territoire, favorisant le bien vivre ensemble, en étant respectueux des habitants, moteur dans le développement économique local, source d'insertion et favorisant la santé des occupants, devrait se traduire par la passation de conventions au premier trimestre 2021, d'abord pour le parc de la SHLMR et de la SIDR, représentant plus de 80 % du parc social dionysien, pour viser une généralisation à l'ensemble des bailleurs sociaux.

## **OBJECTIFS ET CONTENU DU PROTOCOLE**

Dans le cadre du partenariat stratégique prévu pour début 2021, la Ville souhaite affirmer sa volonté de contribuer activement dès maintenant sur ces problématiques, en s'engageant dans des démarches expérimentales en matière d'amélioration des conditions de vie des locataires du parc social, par l'instauration d'une réelle coconstruction avec SHLMR, groupe Action Logement sur deux projets structurants de la SHLMR, groupe Action Logement et visant des enjeux différents, qui permettent d'ouvrir l'exploration du champs des possibles en matière d'innovation partenariale et sociale.

Cette participation concrète débutera ainsi par la participation de la Ville au projet de réhabilitation lourde des CALEBASSIERS au Chaudron et à celui de la requalification des espaces et usages du RUISSEAU à Vauban.

Par le biais de la coconstruction qui sera mise en œuvre de manière expérimentale, la Ville pourra garantir et contribuer à la mise en œuvre d'une concertation accrue auprès des locataires, pour donner corps à la notion de Ville Fraternelle, en rendant les habitants acteurs du changement de leur cadre de vie et faire en sorte que les choix arrêtés correspondent bien à leurs besoins et que les travaux réalisés puissent être appropriés pleinement par eux et de manière durable.

Dans l'attente de la convention globale avec SHLMR, groupe Action Logement, et pour alimenter celle-ci dans son élaboration et sa mise en œuvre, la Ville souhaite ainsi conclure un protocole d'accord de démarche partenariale opérationnelle immédiatement, joint en annexe, incluant sa participation au copilotage des deux projets, une forte concertation des habitants qui sera facilitée par les moyens de territoire et de démocratie participative de la Ville, et une contribution financière de la Ville à hauteur de 50 %, dans la limite d'une participation de 40 000 euros HT, sur l'étude de requalification urbanistique et architecturale sur les quatre îlots des Calebassiers, préalable à la réhabilitation de 834 logements du groupe et à la requalification de ses espaces extérieurs et alentours.

Cette étude, dont le cahier des charges est joint en annexe, sera lancée directement par la SHLMR, groupe Action Logement.

Je vous demande donc :

- 1° d'approuver les termes du protocole d'accord relatif aux opérations de réhabilitation du groupe d'habitations « Les Calebassiers » et de requalification du groupe d'habitations « Le Ruisseau » tels que joints en annexe ;
- 2° d'approuver le cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité des Calebassiers et la participation financière de la Ville à hauteur de 50 % du coût de l'étude, dans la limite d'une participation financière de 40 000 euros HT ;
- 3° de m'autoriser à signer le protocole d'accord et tous les actes y afférents.

**OBJET**      **Protocole d'accord sur une démarche opérationnelle expérimentale pour l'amélioration des conditions de vie des locataires du parc de la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR)**

---

### 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 RAPPORT N° 20/6-040 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Erick FONTAINE au nom des commissions « Ville Fraternelle » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

#### **ARTICLE 1**

Approuve les termes du protocole d'accord relatif aux opérations de réhabilitation du groupe d'habitations « Les Calebassiers » et de requalification du groupe d'habitations « Le Ruisseau » tels que joints en annexe.

#### **ARTICLE 2**

Approuve le cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité des Calebassiers et la participation financière de la Ville à hauteur de 50 % du coût de l'étude, dans la limite d'une participation financière de 40 000 euros HT.

#### **ARTICLE 3**

Autorise la Maire ou son (sa) représentant(e) à signer ce protocole d'accord et tous les actes y afférents.

## Protocole d'accord sur une démarche opérationnelle expérimentale en matière d'amélioration des conditions et du confort de vie des locataires du parc de la SHLMR, groupe Action Logement

### Contexte :

Dans la droite ligne de la déclaration d'intention signée entre le Ministre des Outre-Mer, le Président du Département, la Maire de Saint-Denis, et le Président de l'ARMOS OI, sur la relance de l'activité économique locale à travers un programme ambitieux de réhabilitation des logements sociaux, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement ont engagé une démarche partenariale pour co-construire un cadre stratégique global couvrant l'ensemble des dimensions de l'habitat, allant de la production à la réhabilitation, en passant par les services de proximité, les espaces verts et extérieurs et la vie des groupes et des quartiers.

Au-delà de poursuivre une logique de simplement construire et loger des personnes, c'est véritablement la notion d'habiter dans son ensemble qui est poursuivie, à travers la recherche d'un cadre de vie de qualité, abordable, dans des quartiers construits autour de la notion de **ville de courte distance**, permettant l'exercice d'une hyper-proximité.

Habiter revient ainsi, à occuper un logement dans lequel on vit, mais c'est aussi considérer l'ensemble des interactions qui existent avec le logement, le groupe d'habitation, le voisinage et les différents services et commerces alentours.

L'enjeu étant de mettre l'habitant, la nécessaire réponse à ses besoins et ses relations, au cœur des réflexions, aussi bien en termes de production nouvelle que de requalification de l'existant, via une augmentation de la qualité résidentielle, et en inscrivant les espaces et les constructions dans une démarche de développement durable, s'appuyant de manière **transversale** sur ses trois piliers économique, social et environnemental, à travers une démarche de **gouvernance partagée**.

Ce partenariat stratégique global sur le développement harmonieux du territoire, favorisant le bien vivre ensemble, en étant respectueux des habitants, moteur dans le développement économique local, source d'insertion et favorisant la santé des occupants, devrait se traduire par la passation d'une convention entre la Ville de Saint-Denis et la SHLMR, groupe Action Logement au premier trimestre 2021.

### Objectifs :

Dans le cadre du partenariat stratégique prévu pour début 2021, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement souhaitent affirmer leur volonté de **contribuer activement dès maintenant** à l'amélioration significative et durable des conditions de vie des locataires du parc de la SHLMR sur le territoire dionysien, en s'engageant dans des démarches expérimentales et par l'instauration d'une **réelle co-construction** entre les deux acteurs sur deux projets structurants de la SHLMR, groupe Action Logement. L'orientation vers ces projets d'ampleurs, mais dont les enjeux diffèrent, permettra d'ouvrir le champ du possible et d'explorer les différentes sources d'agilité, notamment en matière d'innovation partenariale et sociale.

Afin d'instituer cette démarche, innovante et d'ampleur, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement souhaitent ainsi développer une approche opérationnelle, dont la réussite pourra alimenter le cadre stratégique global sur les 3 ans à venir.

Les notions de base qui unissent la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement sur ces projets sont la forte concertation, notamment vis-à-vis des locataires, nécessaire à la constitution d'une Ville

Fraternelle et la co-construction, pour une meilleure appropriation par tous et de manière durable des actions qui seront entreprises et de leurs effets.

### **Démarche expérimentale de co-construction du projet de rénovation des Calebassiers :**

Le « quartier » des Calebassiers de la SHLMR, situé sur le secteur du Chaudron et s'étendant sur près de 10 ha, regroupe plus de 830 logements répartis en 4 îlots et ayant été mis en service entre 1973 et 1980. Soit un parc important de logements âgés de 40 à près de 50 ans, qui cumule des contraintes aussi bien techniques que sociales.

La nécessaire intervention sur ce parc, dont le niveau d'équipement n'est pas forcément adapté à la population, et dont les interactions extérieures impactent négativement le cadre de vie des résidents, est un enjeu partagé par tous. Toutefois, le traitement des dysfonctionnements existants, sans en engendrer de nouveaux, en valorisant les atouts et en permettant une ouverture sur le quartier, ne peut être efficace que par l'intervention conjointe des acteurs compétents sur les différents champs.

Par ailleurs, aucune solution ne pourrait être valablement considérée comme efficace ou pérenne, si elle n'est pas appropriée par ceux pour qui elle a été créée.

### **Engagements des parties :**

- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville s'engagent à mettre en place une **association la plus large possible** aux différentes phases du projet, depuis l'amont dans le cadre de la réalisation du diagnostic et du partage des résultats et enjeux qui en découlent, à l'aval dans la vie quotidienne des groupes réhabilités et requalifiés, en passant par la nécessaire concertation sur la définition et la mise en œuvre du programme d'intervention.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville devront **développer ensemble**, et le **mener à termes** ensemble, un projet de renouvellement profond des habitations et espaces extérieurs des groupes de Calebassiers, en démarrant la démarche par un **diagnostic social et urbain partagé**, et en donnant une place centrale aux locataires actuels, les premiers concernés par les réaménagements et les réhabilitations. Cette volonté se traduira par la conduite commune d'une étude de faisabilité sur la requalification urbanistique et architecturale, lancée par la SHLMR, groupe Action Logement, **co-financée et co-pilotée** avec la Ville.  
La Ville s'appuiera notamment sur ses forces vives du territoire et sur l'émulation qui sera créée avec la démarche expérimentale connexe de Comité d'Action Citoyenne sur le secteur du Chaudron, afin d'accroître la concertation à l'égard des habitants.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville s'engagent à opérer une validation **collégiale** des orientations qui seront proposées par l'étude et à les **mettre en œuvre** de manière opérationnelle et concrète **dans les mois suivants** la finalisation des validations.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville développeront une **transparence mutuelle** et un partage d'information organisé, aussi bien en termes d'orientations ou de plan stratégiques, que de moyens et d'engagements financiers mobilisés pour la concrétisation des orientations.
- Dans le cadre de l'instauration de cette transparence, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement fluidifieront leurs relations, en identifiant **une porte d'entrée unique** et mettant en place un comité de suivi régulier, permettant notamment une plus grande réactivité sur les désordres et problèmes qui pourraient être remontés par l'un et relevant du domaine de compétence de l'autre.

### **Démarche expérimentale de renouvellement de la vie du groupe Ruisseau :**

Le groupe Le Ruisseau de la SHLMR connaît des problématiques quelques peu différentes, avec une forte densité sur un espace contraint qui a muté relativement rapidement et où il existe certains conflits d'usage. Le groupe d'habitation le Ruisseau a quant à lui fait l'objet d'un entretien impliquant une faible nécessité d'intervention directe sur les logements, mais la requalification de ses espaces extérieurs doit permettre d'améliorer le confort des habitants, faciliter les relations sociales et permettre une jouissance paisible des lieux.

Le projet sur le groupe d'habitations le Ruisseau ne peut s'envisager que dans une approche globale du quartier tant en termes de services que d'équipements. Enfin, la production de nouvelles résidences permettra d'envisager un parcours résidentiel plus large pour les habitants du quartier.

### **Engagements des parties :**

- SHLMR, groupe Action Logement et la Ville développeront ensemble une approche qualifiable de gestion urbaine de proximité adaptée, basée sur un projet de **requalification des espaces communs** faisant la part belle à l'implication des habitants et des riverains, à travers une mobilisation de dispositif **d'insertion renforcé**, à travers une **co-construction** des aménagements extérieurs qui puissent permettre de faire **cohabiter les usages** et où chacun puisse trouver sa place, dans un cadre de fraternité développé entre les habitants.
- La SHLMR, groupe Action Logement intégrera la Ville dans la conduite de l'opération afin que celle-ci puisse partager les orientations du projet, contribuer et faciliter la concertation à mettre en place dès en amont avec les habitants et usagers, et qu'elle puisse développer des dispositifs partenariaux spécifiques.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville mettront l'accent sur des mesures permettant de **développer une solidarité** au sein du secteur à travers des dispositifs d'économie circulaire et d'économie sociale et solidaire.

### **Obligations des parties sur la mise en œuvre du protocole :**

#### **Respect et facilitation des engagements :**

**La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville s'engagent à partager l'ensemble des enjeux et des objectifs figurant au sein de ce protocole et à se donner les moyens de concourir, dans l'esprit de ces objectifs, à la réalisation des engagements pris par les deux parties.**

La facilitation de l'atteinte de ces engagements sera garantie par la création d'un Comité de Suivi régulier, au moins un par trimestre, soit portant sur chacune des deux opérations, soit commun aux deux opérations ; chaque partie ayant en charge de définir et mobiliser ses propres Services pouvant être concernés et associés à ce comité.

Le Comité aura la charge, en plus du suivi, de procéder à l'évaluation de la démarche et à en dresser un bilan, précisant notamment l'impact que celle-ci aura sur la convention stratégique globale et sa mise en œuvre.

Effectivité :

Le présent protocole prendra effet à compter de la date de sa signature par les deux parties et ce pour une durée de 3 ans, renouvelable tacitement pour la même durée, tant que les opérations de réhabilitation des Calebassiers et de requalification de Ruisseau ne seront pas clôturées.

Confidentialité, informatique et liberté :

Les partenaires conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à respecter la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, dite Loi Informatique et Libertés, modifiée, et le cas échéant à effectuer les démarches nécessaires auprès de la CNIL ainsi que le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit le « Règlement Général sur la Protection des Données ») applicable à compter du 25 mai 2018, qui permet d'avoir un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement et un droit de portabilité de ses données auprès de SHLMR, groupe Action Logement, 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 PARIS

Fait à Saint Denis le,

**Pour la Mairie,**

**Pour la SHLMR, groupe Action Logement,**



## Protocole d'accord sur une démarche opérationnelle expérimentale en matière d'amélioration des conditions et du confort de vie des locataires du parc de la SHLMR, groupe Action Logement

### Contexte :

Dans la droite ligne de la déclaration d'intention signée entre le Ministre des Outre-Mer, le Président du Département, la Maire de Saint-Denis, et le Président de l'ARMOS OI, sur la relance de l'activité économique locale à travers un programme ambitieux de réhabilitation des logements sociaux, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement ont engagé une démarche partenariale pour co-construire un cadre stratégique global couvrant l'ensemble des dimensions de l'habitat, allant de la production à la réhabilitation, en passant par les services de proximité, les espaces verts et extérieurs et la vie des groupes et des quartiers.

Au-delà de poursuivre une logique de simplement construire et loger des personnes, c'est véritablement la notion d'habiter dans son ensemble qui est poursuivie, à travers la recherche d'un cadre de vie de qualité, abordable, dans des quartiers construits autour de la notion de **ville de courte distance**, permettant l'exercice d'une hyper-proximité.

Habiter revient ainsi, à occuper un logement dans lequel on vit, mais c'est aussi considérer l'ensemble des interactions qui existent avec le logement, le groupe d'habitation, le voisinage et les différents services et commerces alentours.

L'enjeu étant de mettre l'habitant, la nécessaire réponse à ses besoins et ses relations, au cœur des réflexions, aussi bien en termes de production nouvelle que de requalification de l'existant, via une augmentation de la qualité résidentielle, et en inscrivant les espaces et les constructions dans une démarche de développement durable, s'appuyant de manière **transversale** sur ses trois piliers économique, social et environnemental, à travers une démarche de **gouvernance partagée**.

Ce partenariat stratégique global sur le développement harmonieux du territoire, favorisant le bien vivre ensemble, en étant respectueux des habitants, moteur dans le développement économique local, source d'insertion et favorisant la santé des occupants, devrait se traduire par la passation d'une convention entre la Ville de Saint-Denis et la SHLMR, groupe Action Logement au premier trimestre 2021.

### Objectifs :

Dans le cadre du partenariat stratégique prévu pour début 2021, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement souhaitent affirmer leur volonté de **contribuer activement dès maintenant** à l'amélioration significative et durable des conditions de vie des locataires du parc de la SHLMR sur le territoire dionysien, en s'engageant dans des démarches expérimentales et par l'instauration d'une **réelle co-construction** entre les deux acteurs sur deux projets structurants de la SHLMR, groupe Action Logement. L'orientation vers ces projets d'ampleurs, mais dont les enjeux diffèrent, permettra d'ouvrir le champ du possible et d'explorer les différentes sources d'agilité, notamment en matière d'innovation partenariale et sociale.

Afin d'instituer cette démarche, innovante et d'ampleur, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement souhaitent ainsi développer une approche opérationnelle, dont la réussite pourra alimenter le cadre stratégique global sur les 3 ans à venir.

Les notions de base qui unissent la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement sur ces projets sont la forte concertation, notamment vis-à-vis des locataires, nécessaire à la constitution d'une Ville

Fraternelle et la co-construction, pour une meilleure appropriation par tous et de manière durable des actions qui seront entreprises et de leurs effets.

### Démarche expérimentale de co-construction du projet de rénovation des Calebassiers :

Le « quartier » des Calebassiers de la SHLMR, situé sur le secteur du Chaudron et s'étendant sur près de 10 ha, regroupe plus de 830 logements répartis en 4 îlots et ayant été mis en service entre 1973 et 1980. Soit un parc important de logements âgés de 40 à près de 50 ans, qui cumule des contraintes aussi bien techniques que sociales.

La nécessaire intervention sur ce parc, dont le niveau d'équipement n'est pas forcément adapté à la population, et dont les interactions extérieures impactent négativement le cadre de vie des résidents, est un enjeu partagé par tous. Toutefois, le traitement des dysfonctionnements existants, sans en engendrer de nouveaux, en valorisant les atouts et en permettant une ouverture sur le quartier, ne peut être efficace que par l'intervention conjointe des acteurs compétents sur les différents champs.

Par ailleurs, aucune solution ne pourrait être valablement considérée comme efficace ou pérenne, si elle n'est pas appropriée par ceux pour qui elle a été créée.

### Engagements des parties :

- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville s'engagent à mettre en place une **association la plus large possible** aux différentes phases du projet, depuis l'amont dans le cadre de la réalisation du diagnostic et du partage des résultats et enjeux qui en découlent, à l'aval dans la vie quotidienne des groupes réhabilités et requalifiés, en passant par la nécessaire concertation sur la définition et la mise en œuvre du programme d'intervention.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville devront **développer ensemble**, et le **mener à termes** ensemble, un projet de renouvellement profond des habitations et espaces extérieurs des groupes de Calebassiers, en démarrant la démarche par un **diagnostic social et urbain partagé**, et en donnant une place centrale aux locataires actuels, les premiers concernés par les réaménagements et les réhabilitations. Cette volonté se traduira par la conduite commune d'une étude de faisabilité sur la requalification urbanistique et architecturale, lancée par la SHLMR, groupe Action Logement, **co-financée et co-pilotée** avec la Ville.  
La Ville s'appuiera notamment sur ses forces vives du territoire et sur l'émulation qui sera créée avec la démarche expérimentale connexe de Comité d'Action Citoyenne sur le secteur du Chaudron, afin d'accroître la concertation à l'égard des habitants.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville s'engagent à opérer une validation **collégiale** des orientations qui seront proposées par l'étude et à les **mettre en œuvre** de manière opérationnelle et concrète **dans les mois suivants** la finalisation des validations.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville développeront une **transparence mutuelle** et un partage d'information organisé, aussi bien en termes d'orientations ou de plan stratégiques, que de moyens et d'engagements financiers mobilisés pour la concrétisation des orientations.
- Dans le cadre de l'instauration de cette transparence, la Ville et la SHLMR, groupe Action Logement fluidifieront leurs relations, en identifiant **une porte d'entrée unique** et mettant en place un comité de suivi régulier, permettant notamment une plus grande réactivité sur les désordres et problèmes qui pourraient être remontés par l'un et relevant du domaine de compétence de l'autre.

### **Démarche expérimentale de renouvellement de la vie du groupe Ruisseau :**

Le groupe Le Ruisseau de la SHLMR connaît des problématiques quelques peu différentes, avec une forte densité sur un espace contraint qui a muté relativement rapidement et où il existe certains conflits d'usage. Le groupe d'habitation le Ruisseau a quant à lui fait l'objet d'un entretien impliquant une faible nécessité d'intervention directe sur les logements, mais la requalification de ses espaces extérieurs doit permettre d'améliorer le confort des habitants, faciliter les relations sociales et permettre une jouissance paisible des lieux.

Le projet sur le groupe d'habitations le Ruisseau ne peut s'envisager que dans une approche globale du quartier tant en termes de services que d'équipements. Enfin, la production de nouvelles résidences permettra d'envisager un parcours résidentiel plus large pour les habitants du quartier.

### **Engagements des parties :**

- SHLMR, groupe Action Logement et la Ville développeront ensemble une approche qualifiable de gestion urbaine de proximité adaptée, basée sur un projet de **requalification des espaces communs** faisant la part belle à l'implication des habitants et des riverains, à travers une mobilisation de dispositif **d'insertion renforcé**, à travers une **co-construction** des aménagements extérieurs qui puissent permettre de faire **cohabiter les usages** et où chacun puisse trouver sa place, dans un cadre de fraternité développé entre les habitants.
- La SHLMR, groupe Action Logement intégrera la Ville dans la conduite de l'opération afin que celle-ci puisse partager les orientations du projet, contribuer et faciliter la concertation à mettre en place dès en amont avec les habitants et usagers, et qu'elle puisse développer des dispositifs partenariaux spécifiques.
- La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville mettront l'accent sur des mesures permettant de **développer une solidarité** au sein du secteur à travers des dispositifs d'économie circulaire et d'économie sociale et solidaire.

### **Obligations des parties sur la mise en œuvre du protocole :**

#### **Respect et facilitation des engagements :**

**La SHLMR, groupe Action Logement et la Ville s'engagent à partager l'ensemble des enjeux et des objectifs figurant au sein de ce protocole et à se donner les moyens de concourir, dans l'esprit de ces objectifs, à la réalisation des engagements pris par les deux parties.**

La facilitation de l'atteinte de ces engagements sera garantie par la création d'un Comité de Suivi régulier, au moins un par trimestre, soit portant sur chacune des deux opérations, soit commun aux deux opérations ; chaque partie ayant en charge de définir et mobiliser ses propres Services pouvant être concernés et associés à ce comité.

Le Comité aura la charge, en plus du suivi, de procéder à l'évaluation de la démarche et à en dresser un bilan, précisant notamment l'impact que celle-ci aura sur la convention stratégique globale et sa mise en œuvre.

Effectivité :

Le présent protocole prendra effet à compter de la date de sa signature par les deux parties et ce pour une durée de 3 ans, renouvelable tacitement pour la même durée, tant que les opérations de réhabilitation des Calebassiers et de requalification de Ruisseau ne seront pas clôturées.

Confidentialité, informatique et liberté :

Les partenaires conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à respecter la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, dite Loi Informatique et Libertés, modifiée, et le cas échéant à effectuer les démarches nécessaires auprès de la CNIL ainsi que le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit le « Règlement Général sur la Protection des Données ») applicable à compter du 25 mai 2018, qui permet d'avoir un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement et un droit de portabilité de ses données auprès de SHLMR, groupe Action Logement, 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 PARIS

Fait à Saint Denis le,

**Pour la Mairie,**

**Pour la SHLMR, groupe Action Logement,**

## MARCHES DE SERVICES – PRESTATIONS INTELLECTUELLES

**Société d’Habitations à Loyer Modéré de la Réunion**

Direction de l’Amélioration du Patrimoine et de la Mutation Urbaine

31 rue Léon Dierx BP 20700 - 97474 SAINT DENIS CEDEX

Tél: 02 62 40 10 10

-----

# CAHIER DES CHARGES(C.d.C.)

-----

## ETUDE DE FAISABILITE

**REQUALIFICATION URBANISTIQUE DES ESPACES  
EXTERIEURS ET ARCHITECTURAL DES ENSEMBLES  
IMMOBILIERS SHLMR DU QUARTIER DES CALEBASSIERS**



***PREALABLE AUX TRAVAUX D'AMELIORATION DE REHABILITATION***

# ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHE - DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 - Objet du marché

Les stipulations du présent cahier des clauses Techniques et particulières (C.C.T.P.) a pour objet de définir un ensemble de prestation intellectuelle nécessaire à l'exercice de la mission d'étude de faisabilité technique et d'orientation programmatique liées à l'amélioration et la réhabilitation des bâtiments et espaces extérieurs des ensembles immobiliers du quartier des Calebassiers.

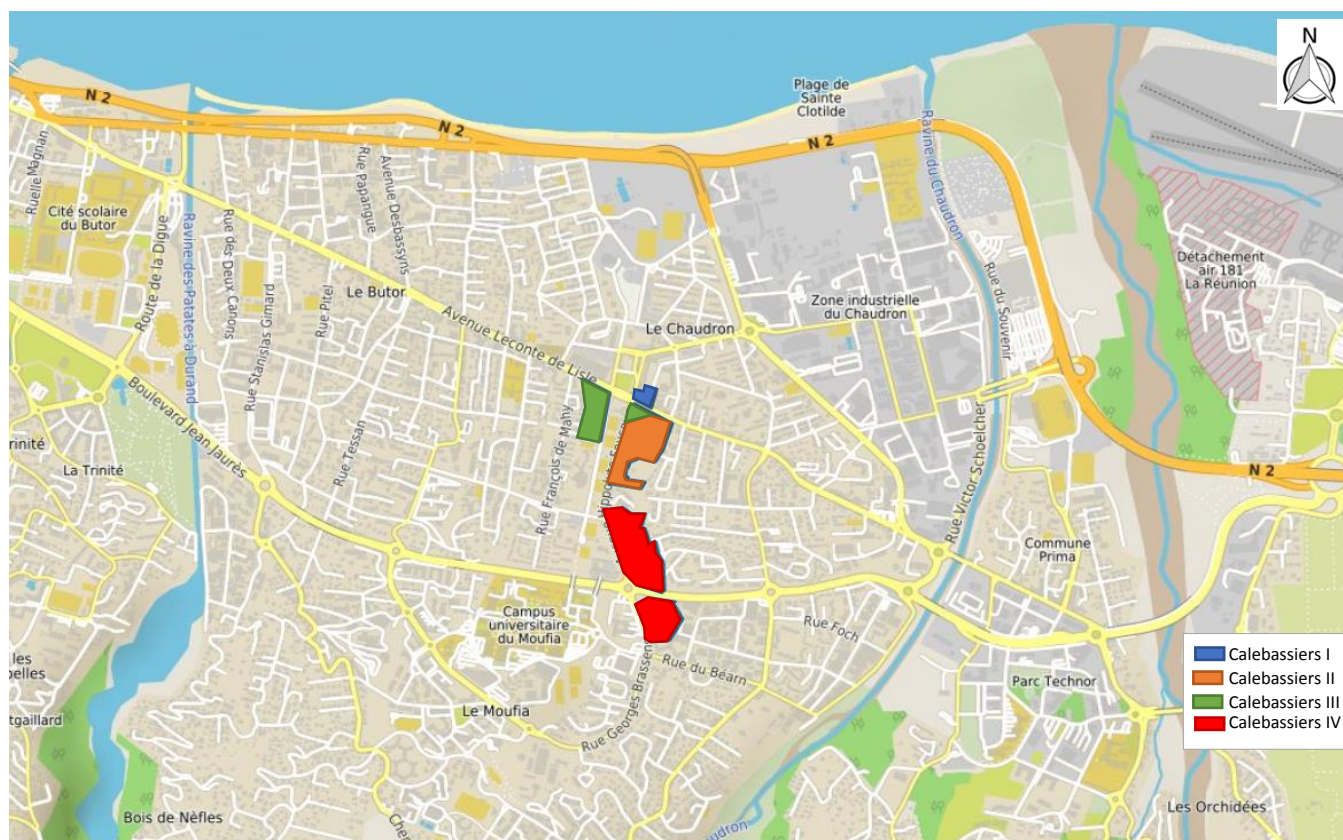
## 1.2 Périmètre d'étude et éléments de contexte

La SHLMR quartier des Calebassiers est étendue sur près de **10 Hectares** et se compose de **834 logements** répartis en **4 ilots**

Ilots	Nb de bâtiments	Nb de Niv	Nb de Lgts	Nb de commerce	Autres
<b>Calebassiers 1</b>	<b>1</b> (A)	R +12	48		
<b>Calebassiers 2</b>	<b>7</b> (C, D, E, F, G H, I)	R +4	233	2 (bât E)	<b>1 LCR</b> bât F exploité
<b>Calebassiers 3</b>	<b>8</b> (B, J, K, L, M, N, O, P)	B (R+12 et R+4)	252	2 (1 bât B et 1 bât N)	<b>2 LCR</b> inoccupés : 1 <b>Kiosque</b> (snack) sur le parking
<b>Calebassiers 4</b>	<b>7</b> (Q, R, S, T, U, V, W)	(R+4)	301		<b>1 LCR</b> inoccupé

Seules les tours A et B sont pourvues d'ascenseurs

- Tour A : 2
- Tour B : 1



- 18 000 m<sup>2</sup> de parkings et voiries
- 5 000 m<sup>2</sup> Circulations piétonnes
- espaces de jeux/détente répartis sur Calebassiers 1, 2, 3

Le ratio de parking est de 1 pour 1. Au total le groupe compte 850 places extérieurs.



*Vue d'ensemble du groupe d'habitations*

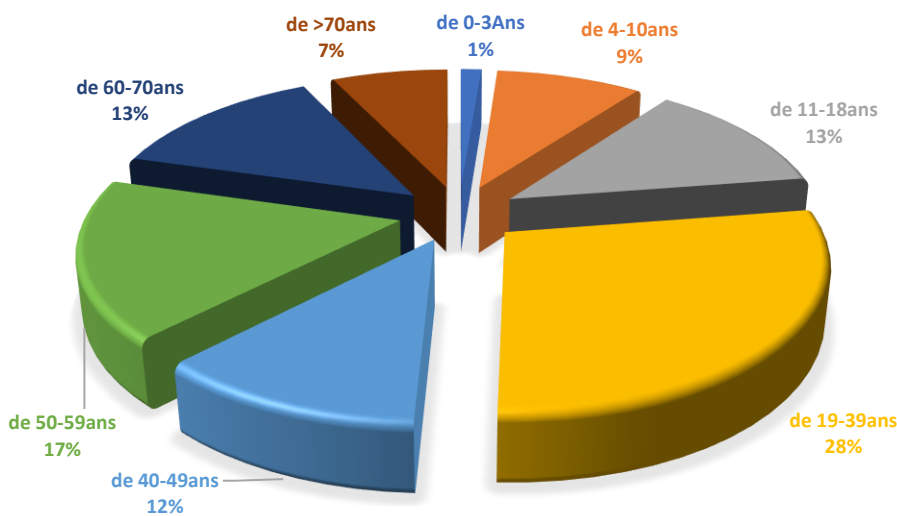


*CLBS IV : Bâtiment U*



*CLBS I et II : Bâtiments A et B*

• Données sociales



Les données démographiques, ici présentées, sont issues des enquêtes sociales à fin 2019.

de 0-3Ans	23
de 4-10ans	163
de 11-18ans	228
de 19-39ans	515
de 40-49ans	213
de 50-59ans	316
de 60-70ans	246
de >70ans	130
<b>TOTAL :</b>	<b>1834</b>

- **Contraintes d'exploitation**

Contraintes extérieures :

Du fait de l'ouverture des ensembles immobiliers sur les voies de circulation, on note des troubles de jouissances à savoir :

- Parkings intérieurs utilisés par le grand public.
- Forte problématique d'encombrants et de VHU
- Nuisances sonores au niveau des grands axes de circulation
- Circulation routière intérieure servant de voie publique
- Circulation piétonne anarchique

Contraintes sociales :

Une population vieillissante

Une délinquance affirmée sur un niveau constant (trafics, vols,...)

Risque d'émeute, avec une forte connotation négative liée aux événements des années précédentes.

Contraintes techniques :

Des bâtiments peu accessibles ou adaptés pour les PMR et séniors



Objectifs transversaux :

La démarche participative, dans laquelle s'inscrit le présent cahier des charges, vise à obtenir une vision globale, cohérente et partagée des différents ilots d'immeubles et espaces extérieurs qui composent le quartier des Calebassiers.

Les projets qui s'établiront sur les 4 ilots présentés ci-dessus devront être ancrés dans cette vision globale et devront répondre aux enjeux suivants :

- favoriser les interactions sociales et la vie de quartier
- valoriser les qualités intrinsèques des calebassiers : patrimoine architectural, végétation, espaces minéraux, vues, etc.
- Mettre en perspective l'évolution de la qualité du patrimoine au regard d'une mixité sociale attendue
- Différencier l'usage des espaces extérieurs privatifs et collectifs et proposer les schémas de fonctionnement entre les ilots et plus largement à l'échelle du quartier. La clarification des domanialités et des responsabilités (maintenance, accessibilité...) sera une condition essentielle de la sécurisation des lieux. Elle devra donc être clairement traduite dans le rendu final.
- Apporter une vision de développement durable des espaces extérieurs et du patrimoine bâti avec une démarche intégrée pour des éléments de confort pour les locataires du groupe
- favoriser la mobilité douce (piétons, cycles) en donnant davantage de place et de confort à ses usagers



- Veiller à la préservation de la biodiversité et de l'environnement (gestion des déchets) en particulier par le traitement des espaces publics et des limites de propriétés du périmètre d'étude.

## ARTICLE 2 : CONTENU DE L'ETUDE

Il s'agit d'établir un schéma d'orientations urbaines et programmatiques posant les bases du projet de requalification et de réhabilitation des ensembles immobiliers, en concertation et en co-construction avec l'ensemble des parties prenantes.

L'étude se déclinera en trois parties :

- **Phase 1 : diagnostic et analyse du quartier soit :**
  - Le diagnostic technique des bâtiments en lien avec les équipes SHLMR
  - Diagnostic social sur la base des éléments des données SHLMR en lien avec notre Direction de l'Action Sociale.
  - Diagnostic urbain de l'environnement : équipements, état des espaces publics, fonctionnement et interactions entre les « équipements publics » et le groupe, mobilité dans le quartier...
  - Diagnostic sécurité : analyse des îlots du groupe au regard des risques de sécurité publique...
- **Phase 2 : phase de concertation et co construction avec les habitants**
  - Réalisation avec une MOUS interne à la SHLMR d'un questionnaire et d'éléments de concertation des locataires dans l'objectif d'une analyse sociale du groupe ; l'enquête sociale sera menée par une personne de la SHLMR qui travaillera avec la présente équipe pour l'analyse et la restitution.
  - Dans cette phase une étape de concertation avec les locataires sur les améliorations du quartier et de la résidence est à mener.
  - Concertation avec les acteurs sociaux
- **Phase 3 : définition du programme de rénovation de la résidence et des équipements** publics associés et esquisses, concernant l'amélioration des bâtiments, l'aménagement des voies et espaces extérieurs. Une estimation des travaux détaillée par ensemble (logements, parties communes, extérieurs...)
 

Ces propositions devront être issu de la phase de co construction Ville de Saint-Denis, SHLMR, Locataires et répondre aux enjeux énoncés préalablement.

### 2.1. PHASE 1 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE SOCIAL ET URBAIN

Après une première lecture des documents mis à disposition par la SHLMR et des supports éventuellement transmis par la Ville, le prestataire proposera à validation un périmètre de diagnostic adapté(s) aux enjeux du site.

Ce diagnostic devra s'accompagner d'une série d'entretiens menée avec les interlocuteurs de proximité (Clients locataires, personnel de la SHLMR, et de la collectivité).

#### Prestations attendues :

Il s'agit d'un diagnostic à 360° plurifactoriels sur le quartier et les groupes d'habitations « LES CALEBASSIERS »

Ce diagnostic est aussi une phase de collecte des données très nombreuses de la SHLMR ; il s'agit surtout d'un travail de synthèse. Il devra aussi être fait en lien avec la Commune et la CINOR qui devront apporter au prestataire leur vision et les données de diagnostic de ce quartier.

Il est proposé de mener entre autre un diagnostic en marchant.

- **Un diagnostic technique et patrimonial :**
  - Analyse des différents ilots dans leur contexte à travers ses composantes urbaines, architecturales et paysagères, en termes d'organisation spatiale et fonctionnelle. Cette lecture s'appuiera notamment sur une analyse des formes urbaines existantes, de l'armature des espaces extérieurs et de ses fonctionnalités, des déplacements tous modes et de l'accessibilité aux différents ilots, des liens et des continuités à l'échelle du quartier, de la Commune, des composantes paysagères, des mutabilités possibles ou envisageables du quartier ou de la Commune pouvant interagir avec le site du projet
  - Le diagnostic technique des bâtiments en lien avec les équipes SHLMR : ce diagnostic technique portera essentiellement sur les parties communes du bâtiment dans l'objectif d'analyser les éventuelles évolutions des parties communes, des façades, et tout particulièrement des espaces extérieurs.
    - Pour la partie « intérieur des logements » l'analyse du fonctionnement des cellules et les adaptations aux vieillissements seront les points essentiels du diagnostic.
  - Une identification du potentiel offerte par la qualité architecturale d'apporter des orientations techniques les ensembles d'ouvrage à améliorer en terme technique, de durabilité, de confort pour les occupants.
  - Analyse des formes et volumes architecturaux et de la qualification des espaces publics projetés : répartition des pleins et des vides, espaces privés/publics/collectifs, zones en surplomb, façades à graffitis, dispositions favorisant les attroupements... Les principes de visibilité, d'accessibilité, d'ambiance, et de statut et de lisibilité des différents espaces.

❖ **Le milieu social :**

- A partir des données transmises par la SHLMR, une analyse sociale et statistique de la population située sur le périmètre d'étude :
  - Un diagnostic sommaire social (composition sociale, , diversité de l'habitat, présence de structures sociales, d'associations dans périmètre de l'opération et à proximité ...) ;
  - Un diagnostic fonctionnel en fonction des usages (fréquentation, pratiques sociales, ...)
  - Un diagnostic sommaire économique (catégories socio-professionnelles, taux de chômage, difficultés économiques, diversité de l'activité économique, ...) ;
  - Un diagnostic de l'insécurité / prise en compte du « climat ambiant ».

❖ **Un diagnostic urbain intégrant le maillage entre les différents ilots et les espaces publics (personnes, circulation véhicules, fluides) :**

- Une analyse de l'organisation spatiale : risques liés à l'aménagement des espaces urbains, espaces verts, différenciation des espaces publics et privés, fonctionnement des espaces économiques, organisation du stationnement, facteurs favorables pour une surveillance naturelle, maillage viaire favorisant une échappatoire...
- Une analyse du fonctionnement urbain dans le périmètre et des points de vulnérabilité
- Une analyse des usages : nature des activités et usages, effets liés à la mixité fonctionnelle des activités menées sur le site, points d'animation, lieux de rencontre et d'échanges, en fonction des périodes de la journée, de la semaine et de l'année, espaces appropriables, conflits d'usage...

Ainsi, ce diagnostic sera établi sur la base :

D'une étude documentaire : analyse des données existantes et tous documents permettant la réalisation de l'étude transmis par la SHLMR et ou de ses partenaires.

- D'une série d'entretiens avec les acteurs intervenant dans le périmètre d'étude (liste à préciser par le prestataire). Prévoir une dizaine d'entretiens :
  - Ville de Saint-Denis

- La CINOR ;
- Les associations de locataires
- Les concessionnaires
- Le personnel de proximité de la SHLMR
- ...

Ces entretiens devront s'inscrire dans le cadre d'une méthodologie plus globale de sollicitation des différents acteurs.

- D'une étude de terrain par un diagnostic en marchant

Le rapport de la phase de diagnostic, sera soumis à la validation de la co-maîtrise d'ouvrage SHLMR, Ville de Saint-Denis.

**Ces éléments de diagnostic pourront être complétés par tout autre élément jugé pertinent par le prestataire.**

## **2.2. PHASE 2 : : phase de concertation et co-construction avec les Habitants**

La démarche de requalification urbaine s'adressant en priorité aux habitants des quartiers concernés, elle a avant toute chose pour vocation de traiter les dysfonctionnements rencontrés quotidiennement par ces derniers et de les rendre acteurs de leur « bien vivre ensemble ».

Il est attendu du prestataire qu'il propose une démarche de concertation des habitants à la co-construction du projet. Les candidats devront proposer une méthode qui devra comprendre a minima :

- un ou des ateliers de concertation ;
- des réunions avec les locataires (au minimum 4) ;
- des supports de communication, éventuellement une exposition sous forme de panneaux ;
- la préparation, l'animation et le compte-rendu de ces ateliers et réunions.

Le prestataire proposera le public cible à associer selon les enjeux et à quelles étapes de l'étude devront être programmées ces différentes démarches de concertation, et prévoira la réalisation avec une MOUS interne à la SHLMR d'un questionnaire et d'éléments de concertation des locataires dans l'objectif d'une analyse sociale du groupe.

L'enquête sociale sera menée par une personne de la SHLMR qui travaillera avec la présente équipe pour l'analyse et la restitution.

## **2.3. PHASE 3 : PROGRAMME ET PRECONISATIONS DE RENOVATION**

### Objectif :

Restituer des propositions de programme de réhabilitation de la résidence, répondant aux enjeux mis en exergue par les phases précédentes, sur le groupe d'habitations mais aussi sur les améliorations du quartier à apporter permettant une « rénovation urbaine » du périmètre. Ce programme peut comprendre des suggestions de nouveaux programmes, de nouveaux équipements, d'amélioration des mobilités à porter par les collectivités.

### Prestations attendues :

Ce programme se décomposera en trois parties :

- **Des préconisations générales liées au projet de réhabilitation**
    - Préconisations et programme travaux sur les travaux de réhabilitation à prévoir tout particulièrement sur la requalification des espaces communs, l'amélioration du confort thermique, la remise à niveaux des logements ....
- Les propositions particulières en cas de risques spécifiques ou points d'attention particulière ...

- Préconisations sur une requalification de certains ilots, en fonction de l'attractivité du site pour envisager une évolution vers un public plus intermédiaire donc l'objectif d'une plus large mixité
- Préconisation pour accompagner la perte d'autonomie et le vieillissement de nos locataires
- ....
- **Des préconisations urbaines portant sur la rénovation du quartier et des équipements publics**
  - Préconisations participant à la fluidité des déplacements (transports en commun, circulations douces, accessibilités pour les services d'ordre et de sécurité, aires de stationnement),
  - Préconisations en matière de repérage urbain, concernant la hiérarchisation des espaces, les accès, la transparence et la visibilité
  - Préconisations sur la Réalisation de nouveaux équipements et surtout programmes de rénovation ou de requalification des espaces publics voire de certains espaces privés pour lesquels une action paraît indispensable
- **et éventuellement des préconisations organisationnelles :**
  - Propositions de partenariat à mettre en place pour la gestion ultérieure des différents espaces créés ou réaménagés.

Le projet d'aménagement des espaces doit prendre en compte les contraintes de chacun des partenaires concernés par la sécurité du site afin de prévoir une organisation qui prévoit la coproduction de sécurité. Il s'agit de rendre cohérents les périmètres de responsabilité dans la gestion ultérieure des espaces, et particulièrement dans celles où peuvent agir de multiples intervenants.

#### ELEMENTS DE RENDU

Les différentes approches thématiques ci-dessus décrites en phases 1 et 2, seront croisées afin de définir une stratégie de requalification des espaces extérieurs et la réhabilitation des ensembles immobiliers. Il s'agit d'établir un schéma d'orientations urbaines et programmatiques posant les bases du projet de requalification et de réhabilitation des ensembles immobiliers.

- Un rapport complet à chaque phase
- **Réalisation des esquisses de plans de masse illustratifs** sur le secteur opérationnel, permettant d'appréhender les améliorations à apporter, les espaces à requalifier, les formes urbaines, le traitement et la nature des espaces extérieurs, la relation au grand paysage et la gestion des lisières urbaines ;
- **Élaboration un plan guide** intégrant toutes les préconisations
- **Définition une approche financière** sommaire des aménagements urbains, de la réhabilitation et amélioration des immeubles d'habitation pour chacun des ilots afin d'appréhender l'équilibre des opérations.

Les exemplaires du travail à fournir sont à la charge du prestataire, en 3 exemplaires chacun, dont un exemplaire reproductible, et un support numérique.

Il donnera en outre, en format informatique, tous documents nécessaires à la communication du projet à des tiers (concertation, partenaires publics, commercialisation...)

## ARTICLE 3 - MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION

### 3.1. Phasage

Les études se décomposent en trois phases, les durées sont indicatives et maximales.  
Le prestataire devra proposer ses propres délais :

1<sup>ère</sup> phase : Diagnostic.

Durée de 6 semaines,

2<sup>ème</sup> phase : concertation et co-construction

Durée de 8 semaines,

3<sup>ème</sup> phase : Programme et préconisation ; rendu final

Durée de 4 semaines,

### 3.2. Coordination des études

Dans le cadre du dossier, la SHLMR et la Ville de Saint-Denis co-animeront la mission et organiseront :

- Une réunion de cadrage entre les prestataires en charge des différentes études ;
- Un Comité intermédiaire par phase ;
- Un Comité de rendu pour toutes les phases, **permettant de présenter les résultats et d'opérer les validations ou ajustements nécessaires**

### 3.3. Compétences attendues pour l'exécution de la mission

Pour mener à bien ce marché d'études, le prestataire devra présenter les compétences dans les domaines suivants :

- Urbanisme,
- Architecture,
- Paysage,
- Programmation urbaine,
- Environnement et/ou développement durable,
- Et ingénierie voiries réseaux divers, espaces publics et hydraulique.

L'équipe disposera également de compétences en matière de concertation et d'animation de groupe de travail. Le candidat pourra proposer toutes autres compétences non identifiées ici mais qu'il estimerait utile au bon déroulement de la mission.

Si le prestataire répond en groupement, il devra désigner dans son équipe un chef de projet qui :

- sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage ;
- réalisera une part significative de l'étude ;
- sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux aux groupes techniques et de pilotage

Le titulaire du marché s'engage à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

### 3.4. Documents à fournir dans le cadre de la consultation

La vérification de l'aptitude à exercer la mission, de la capacité économique et financière et des capacités techniques et professionnelles du candidat se feront à l'aide des documents suivants :

- Mention des références pour des prestations similaires réalisées,
- Description de l'équipement technique et des mesures employées pour s'assurer de la qualité et indication des moyens d'étude et de recherche,

- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels et le nombre de cadres pendant les trois dernières années,
- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour l'exécution du marché,

## **IX. CLAUSES DE CONFIDENTIALITE**

Le prestataire s'engagera à ne pas divulguer les informations dont il aurait l'accès lors de la réalisation de sa mission et à accomplir sa prestation en toute indépendance.

Pour des raisons de transparence, l'ensemble des informations liées à la présente mission devront être systématiquement transmises par le prestataire à la SHLMR, qui en fera copie à la Mairie de Saint-Denis.

L'ensemble des documents et autres mis à disposition du prestataire doit être utilisé exclusivement pour la présente mission.

**MARCHES DE SERVICES – PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

**Société d’Habitations à Loyer Modéré de la Réunion**

Direction de l’Amélioration du Patrimoine et de la Mutation Urbaine

31 rue Léon Dierx BP 20700 - 97474 SAINT DENIS CEDEX

Tél: 02 62 40 10 10

-----  
**CAHIER DES CHARGES(C.d.C.)**  
-----

**ETUDE DE FAISABILITE**

**REQUALIFICATION URBANISTIQUE DES ESPACES  
EXTERIEURS ET ARCHITECTURAL DES ENSEMBLES  
IMMOBILIERS SHLMR DU QUARTIER DES CALEBASSIERS**



***PREALABLE AUX TRAVAUX D’AMELIORATION DE REHABILITATION***

# ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHE - DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 - Objet du marché

Les stipulations du présent cahier des clauses Techniques et particulières (C.C.T.P.) a pour objet de définir un ensemble de prestation intellectuelle nécessaire à l'exercice de la mission d'étude de faisabilité technique et d'orientation programmatique liées à l'amélioration et la réhabilitation des bâtiments et espaces extérieurs des ensembles immobiliers du quartier des Calebassiers.

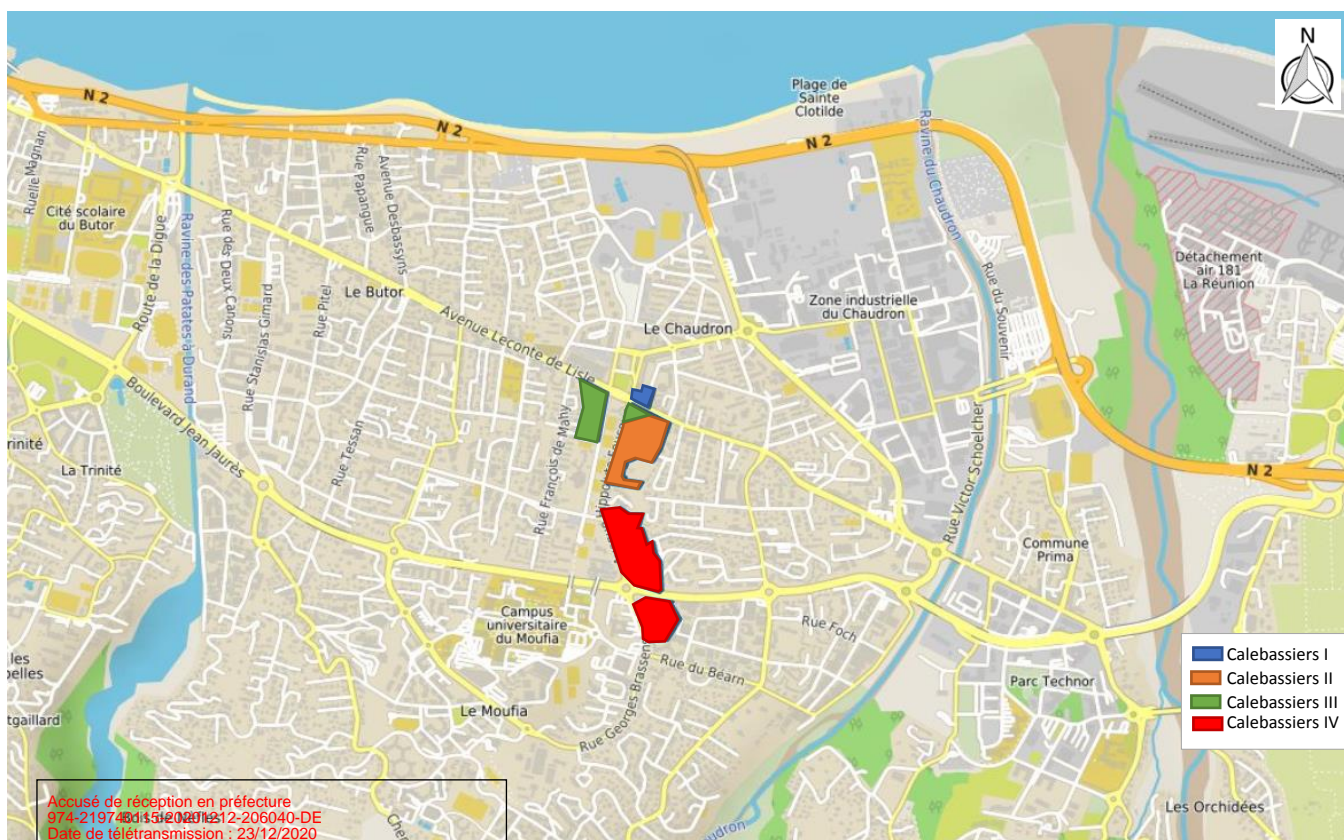
## 1.2 Périmètre d'étude et éléments de contexte

La SHLMR quartier des Calebassiers est étendue sur près de **10 Hectares** et se compose de **834 logements** répartis en **4 ilots**

Ilots	Nb de bâtiments	Nb de Niv	Nb de Lgts	Nb de commerce	Autres
<b>Calebassiers 1</b>	<b>1</b> (A)	R +12	48		
<b>Calebassiers 2</b>	<b>7</b> (C, D, E, F, G H, I)	R +4	233	2 (bât E)	<b>1 LCR</b> bât F exploité
<b>Calebassiers 3</b>	<b>8</b> (B, J, K, L, M, N, O, P)	B (R+12 et R+4)	252	2 (1 bât B et 1 bât N)	<b>2 LCR</b> inoccupés : <b>1 Kiosque</b> (snack) sur le parking
<b>Calebassiers 4</b>	<b>7</b> (Q, R, S, T, U, V, W)	(R+4)	301		<b>1 LCR</b> inoccupé

Seules les tours A et B sont pourvues d'ascenseurs

- Tour A : 2
- Tour B : 1



Accusé de réception en préfecture  
974-219743315100112-206040-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020



- 18 000 m<sup>2</sup> de parkings et voiries
- 5 000 m<sup>2</sup> Circulations piétonnes
- espaces de jeux/détente répartis sur Calebassiers 1, 2, 3

Le ratio de parking est de 1 pour 1. Au total le groupe compte 850 places extérieurs.



*Vue d'ensemble du groupe d'habitations*

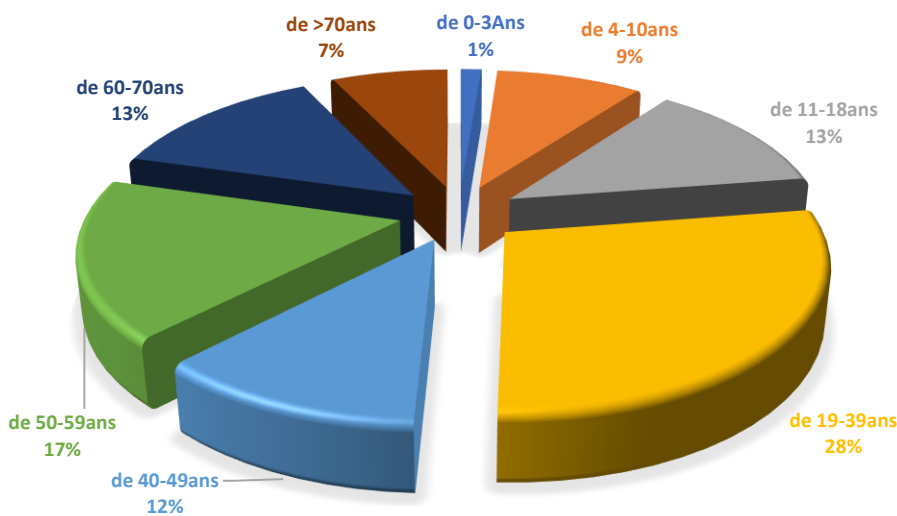


*CLBS IV : Bâtiment U*



*CLBS I et II : Bâtiments A et B*

• **Données sociales**



Les données démographiques, ici présentées, sont issues des enquêtes sociales à fin 2019.

de 0-3Ans	23
de 4-10ans	163
de 11-18ans	228
de 19-39ans	515
de 40-49ans	213
de 50-59ans	316
de 60-70ans	246
de >70ans	130
<b>TOTAL :</b>	<b>1834</b>

- **Contraintes d'exploitation**

Contraintes extérieures :

Du fait de l'ouverture des ensembles immobiliers sur les voies de circulation, on note des troubles de jouissances à savoir :

- Parkings intérieurs utilisés par le grand public.
- Forte problématique d'encombrants et de VHU
- Nuisances sonores au niveau des grands axes de circulation
- Circulation routière intérieure servant de voie publique
- Circulation piétonne anarchique

Contraintes sociales :

Une population vieillissante

Une délinquance affirmée sur un niveau constant (trafics, vols,...)

Risque d'émeute, avec une forte connotation négative liée aux événements des années précédentes.

Contraintes techniques :

Des bâtiments peu accessibles ou adaptés pour les PMR et séniors



Objectifs transversaux :

La démarche participative, dans laquelle s'inscrit le présent cahier des charges, vise à obtenir une vision globale, cohérente et partagée des différents ilots d'immeubles et espaces extérieurs qui composent le quartier des Calebassiers.

Les projets qui s'établiront sur les 4 ilots présentés ci-dessus devront être ancrés dans cette vision globale et devront répondre aux enjeux suivants :

- favoriser les interactions sociales et la vie de quartier
- valoriser les qualités intrinsèques des calebassiers : patrimoine architectural, végétation, espaces minéraux, vues, etc.
- Mettre en perspective l'évolution de la qualité du patrimoine au regard d'une mixité sociale attendue
- Différencier l'usage des espaces extérieurs privatifs et collectifs et proposer les schémas de fonctionnement entre les ilots et plus largement à l'échelle du quartier. La clarification des domanialités et des responsabilités (maintenance, accessibilité...) sera une condition essentielle de la sécurisation des lieux. Elle devra donc être clairement traduite dans le rendu final.
- Apporter une vision de développement durable des espaces extérieurs et du patrimoine bâti avec une démarche intégrée pour des éléments de confort pour les locataires du groupe
- favoriser la mobilité douce (piétons, cycles) en donnant davantage de place et de confort à ses usagers

- Veiller à la préservation de la biodiversité et de l'environnement (gestion des déchets) en particulier par le traitement des espaces publics et des limites de propriétés du périmètre d'étude.

## ARTICLE 2 : CONTENU DE L'ETUDE

Il s'agit d'établir un schéma d'orientations urbaines et programmatiques posant les bases du projet de requalification et de réhabilitation des ensembles immobiliers, en concertation et en co-construction avec l'ensemble des parties prenantes.

L'étude se déclinera en trois parties :

- **Phase 1 : diagnostic et analyse du quartier soit :**
  - Le diagnostic technique des bâtiments en lien avec les équipes SHLMR
  - Diagnostic social sur la base des éléments des données SHLMR en lien avec notre Direction de l'Action Sociale.
  - Diagnostic urbain de l'environnement : équipements, état des espaces publics, fonctionnement et interactions entre les « équipements publics » et le groupe, mobilité dans le quartier...
  - Diagnostic sécurité : analyse des îlots du groupe au regard des risques de sécurité publique...
- **Phase 2 : phase de concertation et co construction avec les habitants**
  - Réalisation avec une MOUS interne à la SHLMR d'un questionnaire et d'éléments de concertation des locataires dans l'objectif d'une analyse sociale du groupe ; l'enquête sociale sera menée par une personne de la SHLMR qui travaillera avec la présente équipe pour l'analyse et la restitution.
  - Dans cette phase une étape de concertation avec les locataires sur les améliorations du quartier et de la résidence est à mener.
  - Concertation avec les acteurs sociaux
- **Phase 3 : définition du programme de rénovation de la résidence et des équipements** publics associés et esquisses, concernant l'amélioration des bâtiments, l'aménagement des voies et espaces extérieurs. Une estimation des travaux détaillée par ensemble (logements, parties communes, extérieurs...)  
Ces propositions devront être issu de la phase de co construction Ville de Saint-Denis, SHLMR, Locataires et répondre aux enjeux énoncés préalablement.

### 2.1. PHASE 1 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE SOCIAL ET URBAIN

Après une première lecture des documents mis à disposition par la SHLMR et des supports éventuellement transmis par la Ville, le prestataire proposera à validation un périmètre de diagnostic adapté(s) aux enjeux du site.

Ce diagnostic devra s'accompagner d'une série d'entretiens menée avec les interlocuteurs de proximité (Clients locataires, personnel de la SHLMR, et de la collectivité).

#### Prestations attendues :

Il s'agit d'un d'agit d'un diagnostic à 360° plurifactoriels sur le quartier et les groupes d'habitations « LES CALEBASSIERS »

Ce diagnostic est aussi une phase de collecte des données très nombreuses de la SHLMR ; il s'agit surtout d'un travail de synthèse. Il devra aussi être fait en lien avec la Commune et la CINOR qui devront apporter au prestataire leur vision et les données de diagnostic de ce quartier.

Il est proposé de mener entre autre un diagnostic en marchant.

Accusé de réception en préfecture  
974119185  
Date de télétransmission : 23/12/2020  
Date de réception préfecture : 23/12/2020

- **Un diagnostic technique et patrimonial :**
  - Analyse des différents ilots dans leur contexte à travers ses composantes urbaines, architecturales et paysagères, en termes d'organisation spatiale et fonctionnelle. Cette lecture s'appuiera notamment sur une analyse des formes urbaines existantes, de l'armature des espaces extérieurs et de ses fonctionnalités, des déplacements tous modes et de l'accessibilité aux différents ilots, des liens et des continuités à l'échelle du quartier, de la Commune, des composantes paysagères, des mutabilités possibles ou envisageables du quartier ou de la Commune pouvant interagir avec le site du projet
  - Le diagnostic technique des bâtiments en lien avec les équipes SHLMR : ce diagnostic technique portera essentiellement sur les parties communes du bâtiment dans l'objectif d'analyser les éventuelles évolutions des parties communes, des façades, et tout particulièrement des espaces extérieurs.
    - Pour la partie « intérieur des logements » l'analyse du fonctionnement des cellules et les adaptations aux vieillissements seront les points essentiels du diagnostic.
  - Une identification du potentiel offerte par la qualité architecturale d'apporter des orientations techniques les ensembles d'ouvrage à améliorer en terme technique, de durabilité, de confort pour les occupants.
  - Analyse des formes et volumes architecturaux et de la qualification des espaces publics projetés : répartition des pleins et des vides, espaces privés/publics/collectifs, zones en surplomb, façades à graffitis, dispositions favorisant les attroupements... Les principes de visibilité, d'accessibilité, d'ambiance, et de statut et de lisibilité des différents espaces.

❖ **Le milieu social :**

- A partir des données transmises par la SHLMR, une analyse sociale et statistique de la population située sur le périmètre d'étude :
  - Un diagnostic sommaire social (composition sociale, , diversité de l'habitat, présence de structures sociales, d'associations dans périmètre de l'opération et à proximité ...) ;
  - Un diagnostic fonctionnel en fonction des usages (fréquentation, pratiques sociales, ...)
  - Un diagnostic sommaire économique (catégories socio-professionnelles, taux de chômage, difficultés économiques, diversité de l'activité économique, ...) ;
  - Un diagnostic de l'insécurité / prise en compte du « climat ambiant ».

❖ **Un diagnostic urbain intégrant le maillage entre les différents ilots et les espaces publics (personnes, circulation véhicules, fluides) :**

- Une analyse de l'organisation spatiale : risques liés à l'aménagement des espaces urbains, espaces verts, différenciation des espaces publics et privés, fonctionnement des espaces économiques, organisation du stationnement, facteurs favorables pour une surveillance naturelle, maillage viaire favorisant une échappatoire...
- Une analyse du fonctionnement urbain dans le périmètre et des points de vulnérabilité
- Une analyse des usages : nature des activités et usages, effets liés à la mixité fonctionnelle des activités menées sur le site, points d'animation, lieux de rencontre et d'échanges, en fonction des périodes de la journée, de la semaine et de l'année, espaces appropriables, conflits d'usage...

Ainsi, ce diagnostic sera établi sur la base :

D'une étude documentaire : analyse des données existantes et tous documents permettant la réalisation de l'étude transmis par la SHLMR et ou de ses partenaires.

- D'une série d'entretiens avec les acteurs intervenant dans le périmètre d'étude (liste à préciser par le prestataire). Prévoir une dizaine d'entretiens :

- La CINOR ;
- Les associations de locataires
- Les concessionnaires
- Le personnel de proximité de la SHLMR
- ...

Ces entretiens devront s'inscrire dans le cadre d'une méthodologie plus globale de sollicitation des différents acteurs.

- D'une étude de terrain par un diagnostic en marchant

Le rapport de la phase de diagnostic, sera soumis à la validation de la co-maîtrise d'ouvrage SHLMR, Ville de Saint-Denis.

**Ces éléments de diagnostic pourront être complétés par tout autre élément jugé pertinent par le prestataire.**

## **2.2. PHASE 2 : : phase de concertation et co-construction avec les Habitants**

La démarche de requalification urbaine s'adressant en priorité aux habitants des quartiers concernés, elle a avant toute chose pour vocation de traiter les dysfonctionnements rencontrés quotidiennement par ces derniers et de les rendre acteurs de leur « bien vivre ensemble ».

Il est attendu du prestataire qu'il propose une démarche de concertation des habitants à la co-construction du projet. Les candidats devront proposer une méthode qui devra comprendre a minima :

- un ou des ateliers de concertation ;
- des réunions avec les locataires (au minimum 4) ;
- des supports de communication, éventuellement une exposition sous forme de panneaux ;
- la préparation, l'animation et le compte-rendu de ces ateliers et réunions.

Le prestataire proposera le public cible à associer selon les enjeux et à quelles étapes de l'étude devront être programmées ces différentes démarches de concertation, et prévoira la réalisation avec une MOUS interne à la SHLMR d'un questionnaire et d'éléments de concertation des locataires dans l'objectif d'une analyse sociale du groupe.

L'enquête sociale sera menée par une personne de la SHLMR qui travaillera avec la présente équipe pour l'analyse et la restitution.

## **2.3. PHASE 3 : PROGRAMME ET PRECONISATIONS DE RENOVATION**

### Objectif :

Restituer des propositions de programme de réhabilitation de la résidence, répondant aux enjeux mis en exergue par les phases précédentes, sur le groupe d'habitations mais aussi sur les améliorations du quartier à apporter permettant une « rénovation urbaine » du périmètre. Ce programme peut comprendre des suggestions de nouveaux programmes, de nouveaux équipements, d'amélioration des mobilités à porter par les collectivités.

### Prestations attendues :

Ce programme se décomposera en trois parties :

- **Des préconisations générales liées au projet de réhabilitation**
  - Préconisations et programme travaux sur les travaux de réhabilitation à prévoir tout particulièrement sur la requalification des espaces communs, l'amélioration du confort thermique, la remise à niveaux des logements ....

Les propositions particulières en cas de risques spécifiques ou points d'attention particulière ...

- Préconisations sur une requalification de certains ilots, en fonction de l'attractivité du site pour envisager une évolution vers un public plus intermédiaire donc l'objectif d'une plus large mixité
- Préconisation pour accompagner la perte d'autonomie et le vieillissement de nos locataires
- ....
- **Des préconisations urbaines portant sur la rénovation du quartier et des équipements publics**
  - Préconisations participant à la fluidité des déplacements (transports en commun, circulations douces, accessibilités pour les services d'ordre et de sécurité, aires de stationnement),
  - Préconisations en matière de repérage urbain, concernant la hiérarchisation des espaces, les accès, la transparence et la visibilité
  - Préconisations sur la Réalisation de nouveaux équipements et surtout programmes de rénovation ou de requalification des espaces publics voire de certains espaces privés pour lesquels une action paraît indispensable
- **et éventuellement des préconisations organisationnelles :**
  - Propositions de partenariat à mettre en place pour la gestion ultérieure des différents espaces créés ou réaménagés.

Le projet d'aménagement des espaces doit prendre en compte les contraintes de chacun des partenaires concernés par la sécurité du site afin de prévoir une organisation qui prévoit la coproduction de sécurité. Il s'agit de rendre cohérents les périmètres de responsabilité dans la gestion ultérieure des espaces, et particulièrement dans celles où peuvent agir de multiples intervenants.

### ELEMENTS DE RENDU

Les différentes approches thématiques ci-dessus décrites en phases 1 et 2, seront croisées afin de définir une stratégie de requalification des espaces extérieurs et la réhabilitation des ensembles immobiliers. Il s'agit d'établir un schéma d'orientations urbaines et programmatiques posant les bases du projet de requalification et de réhabilitation des ensembles immobiliers.

- Un rapport complet à chaque phase
- **Réalisation des esquisses de plans de masse illustratifs** sur le secteur opérationnel, permettant d'appréhender les améliorations à apporter, les espaces à requalifier, les formes urbaines, le traitement et la nature des espaces extérieurs, la relation au grand paysage et la gestion des lisières urbaines ;
- **Élaboration un plan guide** intégrant toutes les préconisations
- **Définition une approche financière** sommaire des aménagements urbains, de la réhabilitation et amélioration des immeubles d'habitation pour chacun des ilots afin d'appréhender l'équilibre des opérations.

Les exemplaires du travail à fournir sont à la charge du prestataire, en 3 exemplaires chacun, dont un exemplaire reproductible, et un support numérique.

Il donnera en outre, en format informatique, tous documents nécessaires à la communication du projet à des tiers (concertation, partenaires publics, commercialisation...)



- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels et le nombre de cadres pendant les trois dernières années,
- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour l'exécution du marché,

## IX. CLAUSES DE CONFIDENTIALITE

Le prestataire s'engagera à ne pas divulguer les informations dont il aurait l'accès lors de la réalisation de sa mission et à accomplir sa prestation en toute indépendance.

Pour des raisons de transparence, l'ensemble des informations liées à la présente mission devront être systématiquement transmises par le prestataire à la SHLMR, qui en fera copie à la Mairie de Saint-Denis.

L'ensemble des documents et autres mis à disposition du prestataire doit être utilisé exclusivement pour la présente mission.





Le Projet  
en  
quelques  
mots :

# LE PROJET RUISSEAU

## Chapitre 1 : le quartier Ruisseau et ses enjeux

Les enjeux :

- La tranquillité résidentielle
- La qualité des espaces communes
- L'insertion par l'économie
- L'accompagnement des seniors
- La préservation de la mixité sociale
- Les services de proximité

La SHLMR principal acteur du quartier doit assurer le maintien de l'attractivité du quartier et de la mixité de la sociale

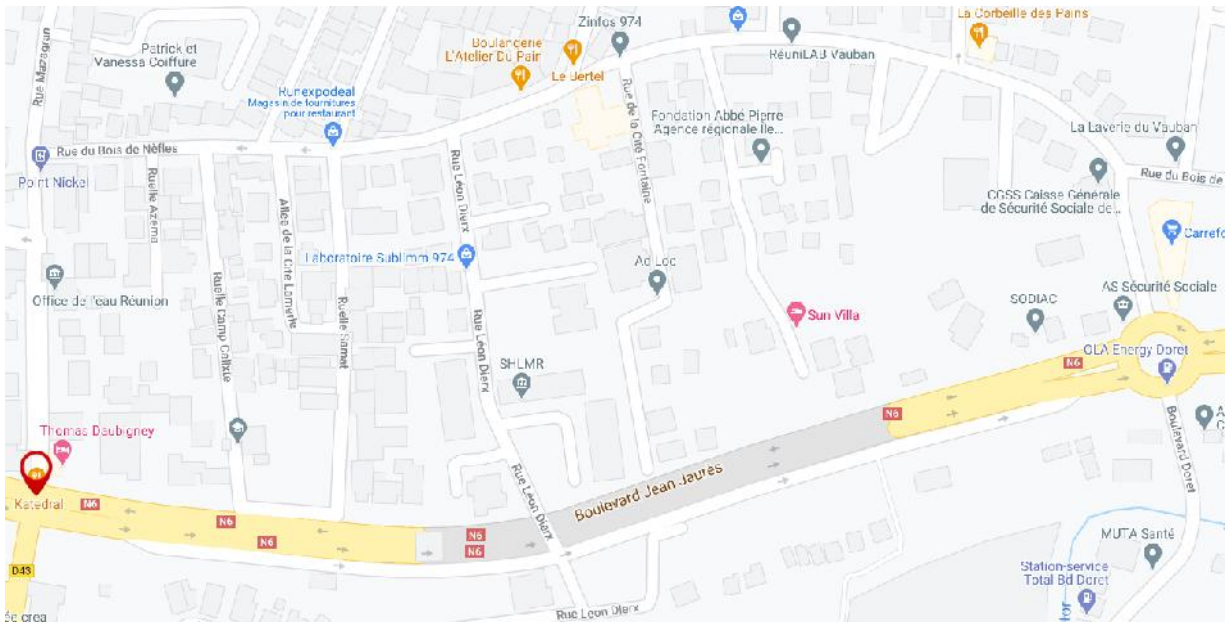
Le projet du quartier doit se construire via une coopération et un projet partagé entre la Ville, la SHLMR et les acteurs de proximité.

## Chapitre 2 : Présentation du quartier en chiffres

### Le périmètre du quartier



### Les services de proximité :



- ⇒ Limitrophe avec le projet NPNRU Prunel- situé entre la source, providence et Vauban
- ⇒ Proximité avec le centre-ville (> 1km)
- ⇒ Axe de circulation majeure (boulevard Sud) – zone UD : zone urbaine dense du littoral qui s'étend principalement le long des axes structurants de Saint- Denis.

⇒ Sur le quartier Vauban : 49% de logements HLM, 17% de propriétaires – 86% d'appartements vs 14% maison, 1530€/ mois de revenus, 35% de chômage, âge moyen 38 ans, 29% d'enfants/ado, 2,3 personnes /ménages, 35% de ménages imposés, 37% d'habitants de plus de 55 ans

⇒

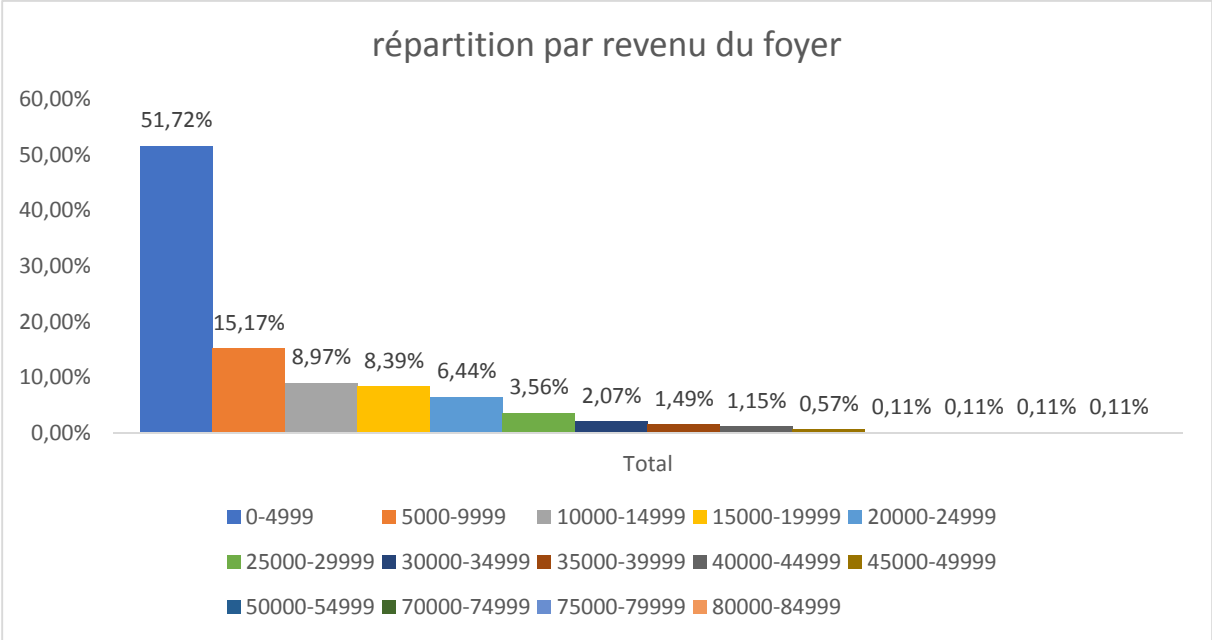
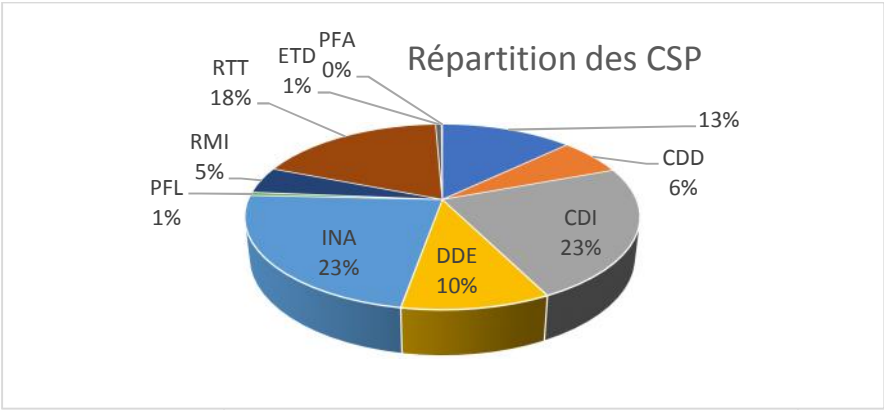
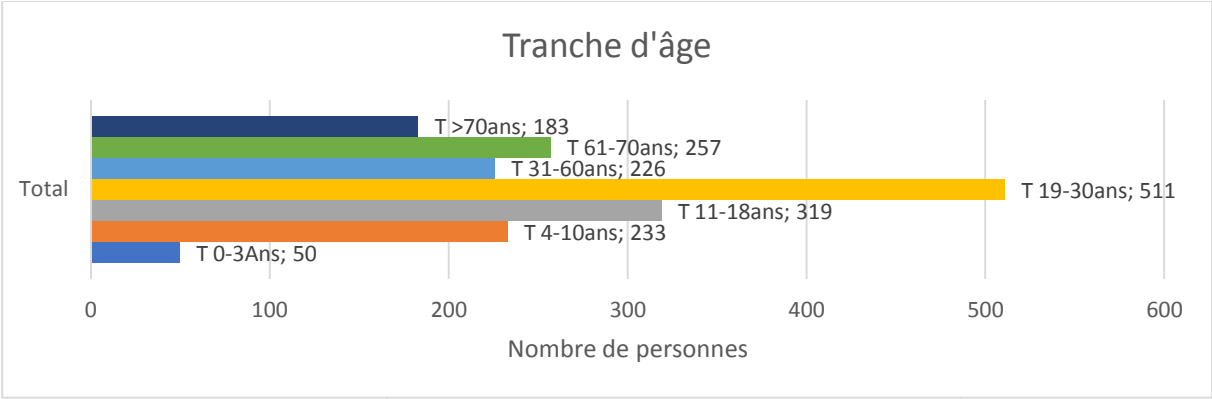
## Chapitre 3 : la gestion du parc locatif

### Le parc SHLMR

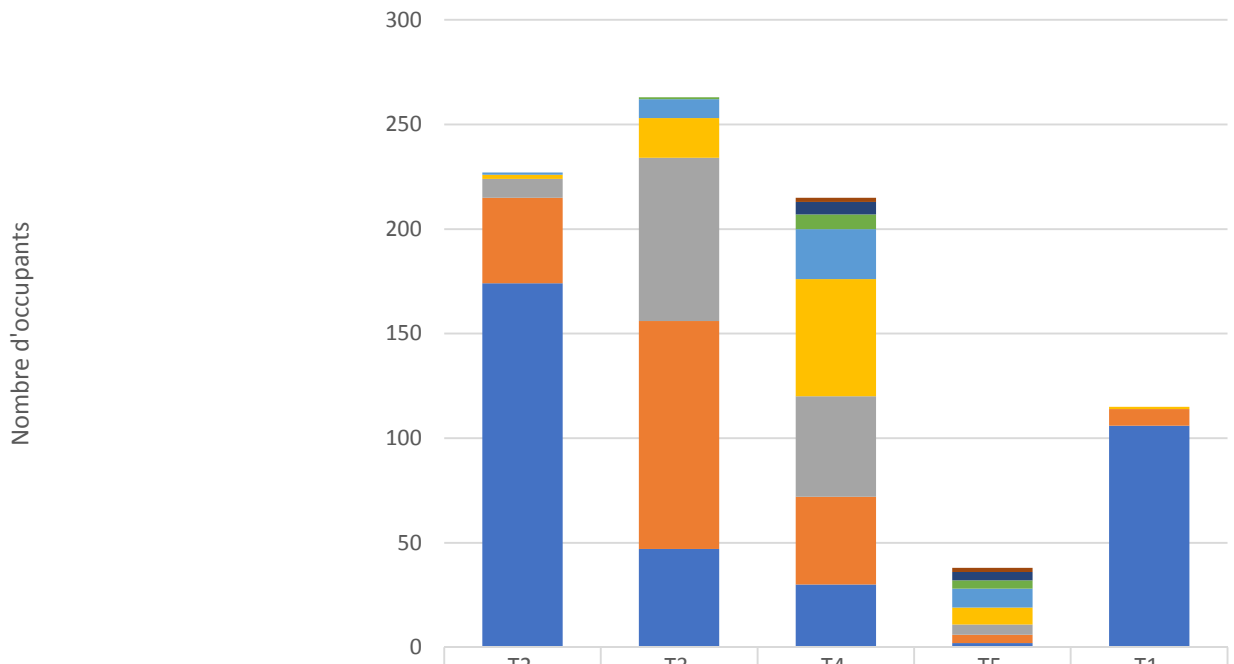
Groupe	Année Mise en Service	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	nbre lgt	Nb loge	Financement	Taux de vacance	Dettes /lgt	Loyer €/ m <sup>2</sup> de sh	Mobilité	% bénéficiaire AL	Nbre bénéficiaire AL
RUISSEAU	1975	11	36	104	98	21	0	0	270	1	HLM	3,08%	317,25	6,49	7,04%	56%	151
CARICUBES	1978	11	27	26	18	4	0	0	86	0	HLM	2,67%	430,87	6,05	5,81%	67%	58
CARICUBES 2	1988	2	10	6	2	0	0	0	20	0	ILN	0,71%	374,55	7,68	5,00%	45%	9
Léon-Dierx	1991	0	0	0	1	0	0	0	1	0	LIB	0,00%	-	7,50	0,00%	0%	0
CENTAURE	1997	1	3	13	5	0	0	0	22	0	ILM	4,92%	311,79	8,17	13,64%	50%	11
PIERRE LOTI	1997	34	24	0	0	0	0	0	58	0	ILM	2,63%	82,14	7,65	5,17%	64%	37
PROXIMA	1998	55	59	16	19	3	0	0	152	0	ILM-LLS	5,42%	210,38	7,53	8,55%	73%	111
ANTARES	2000	0	4	23	7	1	0	0	35	0	LLS	2,01%	808,38	7,25	2,86%	46%	16
VINCENNES	2008	0	9	18	21	2	0	0	50	0	LLS	7,87%	261,35	7,27	16,00%	80%	40
CHANTILLY	2009	3	13	30	25	6	0	0	77	0	LLS	4,16%	258,55	7,31	12,99%	81%	62
AVRY	2010	0	7	3	8	2	0	0	20	0	LLS	4,37%	450,58	7,30	5,00%	65%	13
Auteuil	2011	2	45	34	14	0	0	0	95	0	LLS-LLTS	4,55%	328,80	6,53	14,74%	61%	58

- Nos plus vieux groupes ont 45 ans et les plus récents 9ans
- 886 logements SHLMR soit 1779 occupants

Groupe d'habitation	Nombre de locataires en dette	Dettes > 3 mois	Nombre de logements	%	dont salariés
A TEL - Auteuil	29	7	95	31%	11%
A TRS - ANTARES	11	3	35	31%	17%
A VRY - AVRY	8	1	20	40%	5%
C RC1 - CARICUBES	39	6	86	45%	20%
C RC2 - CARICUBES 2	10	3	20	50%	5%
C TLY - CHANTILLY	48	4	77	62%	17%
C TRE - CENTAURE	6	1	22	27%	9%
P LTI - PIERRE LOTI	12	2	58	21%	7%
P XMA - PROXIMA	57	7	152	38%	6%
R SAU - RUISSEAU	61	17	270	23%	9%
V CNE - VINCENNES	18	2	50	36%	4%
<b>Total général</b>	<b>299</b>	<b>53</b>	<b>885</b>	<b>34%</b>	<b>10%</b>

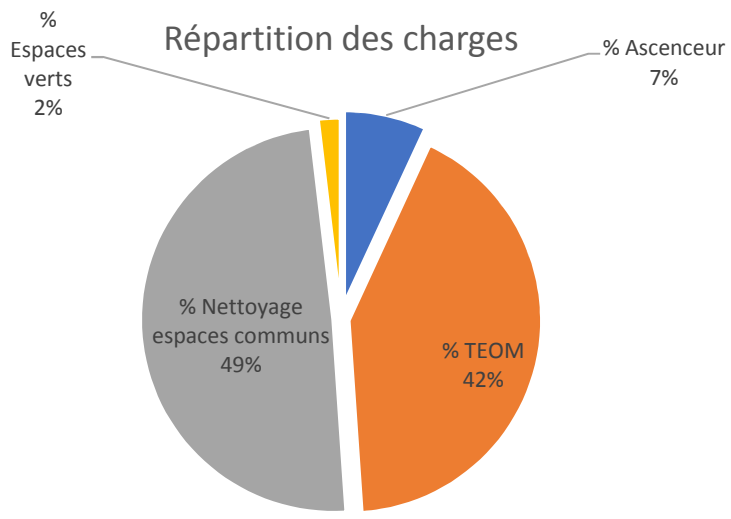


### Occupation des logements



	T2	T3	T4	T5	T1
■ Somme de foyer de 8 personnes ou +	0	0	2	2	0
■ Somme de foyer de 7 personnes	0	0	6	4	0
■ Somme de foyer de 6 personnes	0	1	7	4	0
■ Somme de foyer de 5 personnes	1	9	24	9	0
■ Somme de foyer de 4 personnes	2	19	56	8	1
■ Somme de foyer de 3 personnes	9	78	48	5	0
■ Somme de foyer de 2 personnes	41	109	42	4	8
■ Somme de foyer de 1 personne	174	47	30	2	106

### Répartition des charges



## Chapitre 4 : le projet social

Les pistes axes de travail :

- Le vieillissement de la population
  - Etat des lieux et politique SHLMR
  - Quelle stratégie
  
- L'accompagnement par l'insertion économique des jeunes
  - Formation d'adulte relais
  - Formation d'aides à domicile
  - Les marchés d'insertion mobilisable
  
- Les services à domicile et de proximité
  - Quel service
  - Quel format
  - Impact économique
  
- La collaboration entre les acteurs de proximité (croix rouge, fondation Abbé Pierre, associations)
  - Les modalités de concertation des parties prenantes
  - Inventaire des acteurs
  - Coopération mutualisation possible
  
- Les équipements sociaux

## Chapitre 5 : L'entretien et l'amélioration du parc et des espaces communs

- Objectifs :

La résidentialisation des espaces extérieurs avec la canalisation des flux de circulation piétonne et des véhicules. Il s'agira également de différencier les espaces extérieurs collectifs et privés. La poursuite des actions d'amélioration des logements avec le remplacement de certains composants (revêtement de sol, menuiserie...).

Aussi les actions en cours et à venir consistent d'une part à des travaux d'entretien et d'amélioration :

- ⇒ Remplacer les réseaux EU/EP en enterré avec un redimensionnement de ces derniers permettant de corriger les désordres apparents et améliorer la jonction avec l'infrastructure publique en aval. Travaux en cours
- ⇒ Traiter le surfacage des parkings, reprise des trottoirs, matérialisation du cheminement des piétons et des places PMR...
- ⇒ Améliorer les espaces communs pour améliorer le cadre de vie : aire de jeu ou espace partagé (jardin collectif, ferme urbaine...), espaces verts tout en préservant les espèces remarquables
- ⇒ Procéder à une amélioration des halls par un marquage architectural et à quelques travaux de modernisation ascenseurs
- ⇒ Faire face aux enjeux de vieillissement avec la mise en œuvre d'une politique de travaux pour l'adaptation des logements (receveur de douche extra-plat, pose de barres de maintien au niveau des sanitaires, pose de revêtement de sol anti-dérapant).

Et d'autre part à faire du quartier un Ruisseau un exemple en matière de maîtrise de l'énergie, l'eau et le confort thermique à savoir :

- ⇒ Lutter activement contre la précarité énergétique (éclairage LED des extérieurs, des communs, bornes solaires sur les espaces sur zones de convivialités ...) et contribuer à la préservation de la ressource en eau (remplacement des réseaux enterrés, installation d'équipements de télérelève). Partenariat avec la collectivité sur la conformité des réseaux d'adduction d'eau potable entre le domaine public et le domaine privé. Ces actions permettent un gain direct sur les charges locatives au bénéfice des familles.
- ⇒ Améliorer la collecte, le tri et l'enlèvement des déchets par l'installation de bornes enterrées d'apport volontaire. Le positionnement en limite des axes désertes de l'opération permet un enlèvement aisé.
- ⇒ Déployer l'installation d'équipement d'eau chaude solaire thermique ou photovoltaïque à l'usage des familles locataires. Opération inscrite sur le programme de 2021.
- ⇒ Amélioration du confort dans les logements par l'installation de brasseurs d'air. Travaux en cours.

### 1. Projets parking et amélioration des espaces communs externes 2020-2021 =>

- Création de 30 places
- Résidentialisation du bâtiment A et B => quid de la bornes solaires si résidentialisation
- Installation bornes enterrées



- Installation bornes solaires sur 4 places
- Marché d'insertion sur le lot de végétalisation
- Un jardin potager à la place de l'aire de jeu ou du boulodrome : concertation locative
- Parcours de santé ado / aire de sport
- Eclairage extérieur en complément + filaire LED => économie d'énergie
- Réfection des trottoirs
- Budget : 600k€

## 2. Confort dans les logements

- Confort thermique
- Salle de bain
- Sol

## 3. Adaptation au Vieillissement

## Chapitre 6 : le projet de construction neuve sur 5 ans

Le quartier du Ruisseau est un quartier qui présente une attractivité liée à son positionnement dans la ville. Il est axé sur la résidence le Ruisseau datant des années 70 de la SHLMR dans lequel est actuellement installée une agence locative de la SHLMR et le siège social.

Face au développement du logement social, il est vite apparu la nécessité de réintroduire de la mixité ; en parallèle le vieillissement de la population dans le quartier ancien, et la présence d'un EHPAD nous permette de développer des logements adaptés au vieillissement.

- Opération Lagourgue LLS / LLTS : 64 lgts
  - Objectif 1 : initialement la réduction des charges locatives. Gros travail sur l'autoentretien non concluant. Lapartie basse consommation et autoconsommation a été conservée
  - Objectif 2 : Ressourcerie dans un local en RDC à développer à l'échelle du quartier.

accompagnement de la commune sur la mise en place d'un ressourcerie à l'échelle du quartier et dans son animation

- Leon Dierx : 33 PSLA collectif
  - Objectif : accession à la propriété aidée proche centre-ville et parcours résidentiel de nos locataires
  - Objectif 2 : bâtiment NF HABITAT
  
- Résidence personnes âgées LAGOURGUE II55 Logements pour Seniors autonomes+ 25 logements accompagnés pour développer un produit d'EHPAD à domicile pour les GIR 3 et 4 Un partenariat est à envisager avec le CCAS de la ville pour développer ce concept d'EHPAD à domicile
  
- Terrain entre Rue LEVENEUR
  - LLI : 45 logements intermédiaires
  
- Utilisation des locaux actuels des anciens combattants pour développer des services à l'échelle du quartier



Le Projet  
en  
quelques  
mots :

# LE PROJET RUISSEAU

## Chapitre 1 : le quartier Ruisseau et ses enjeux

Les enjeux :

- La tranquillité résidentielle
- La qualité des espaces communes
- L'insertion par l'économie
- L'accompagnement des seniors
- La préservation de la mixité sociale
- Les services de proximité

La SHLMR principal acteur du quartier doit assurer le maintien de l'attractivité du quartier et de la mixité de la sociale

Le projet du quartier doit se construire via une coopération et un projet partagé entre la Ville, la SHLMR et les acteurs de proximité.



⇒ Sur le quartier Vauban : 49% de logements HLM, 17% de propriétaires – 86% d'appartements vs 14% maison, 1530€/ mois de revenus, 35% de chômage, âge moyen 38 ans, 29% d'enfants/ado, 2,3 personnes /ménages, 35% de ménages imposés, 37% d'habitants de plus de 55 ans

⇒

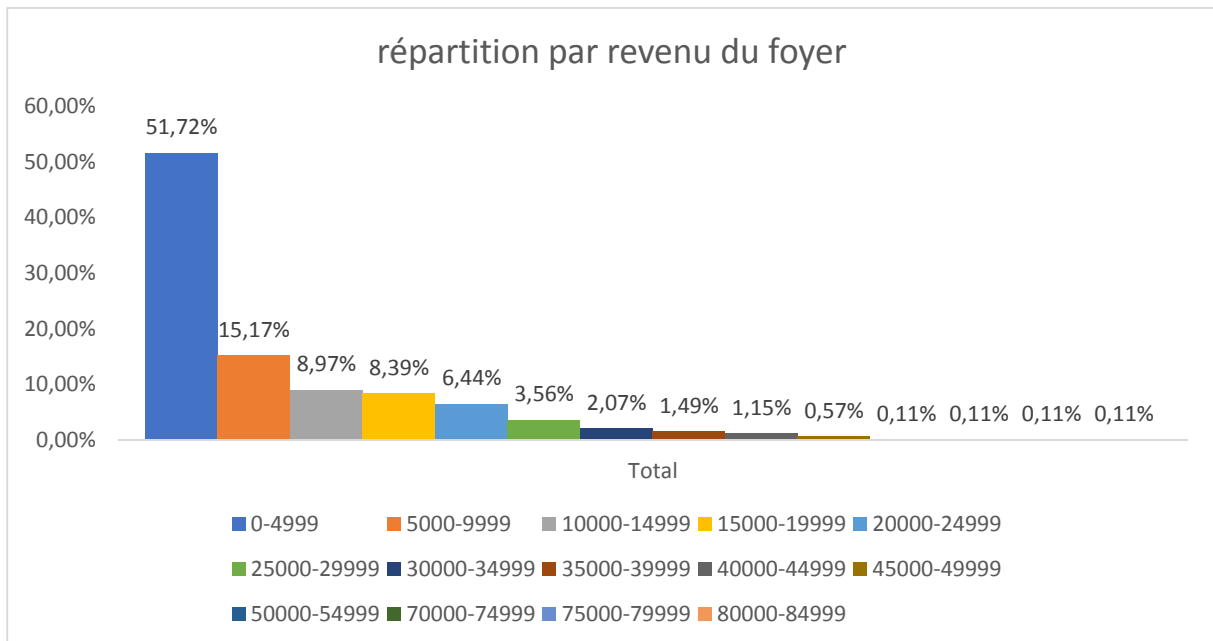
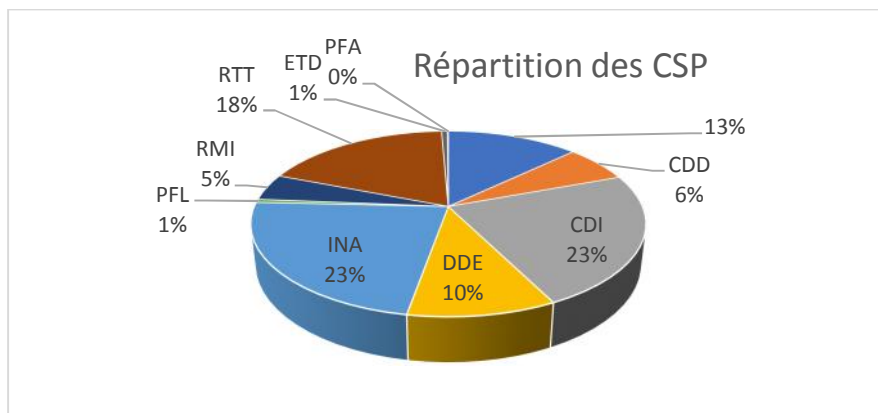
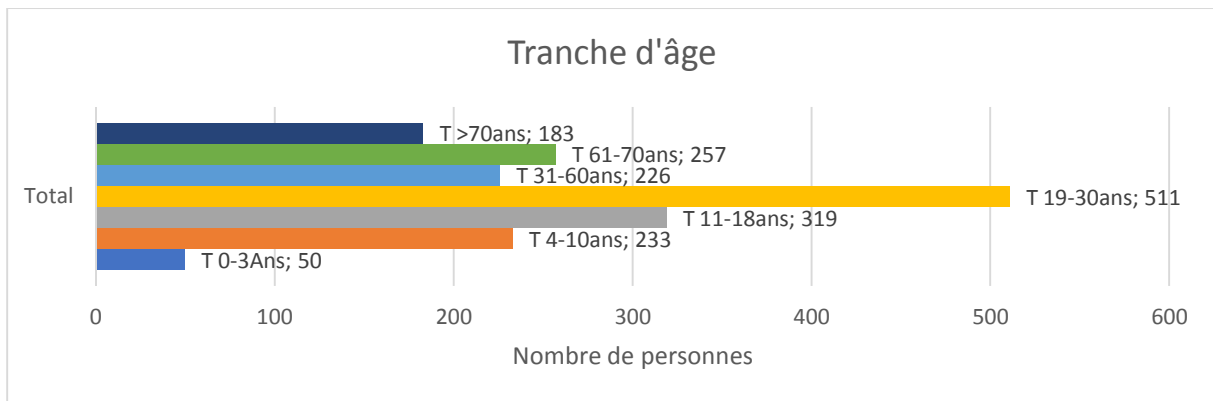
## Chapitre 3 : la gestion du parc locatif

### Le parc SHLMR

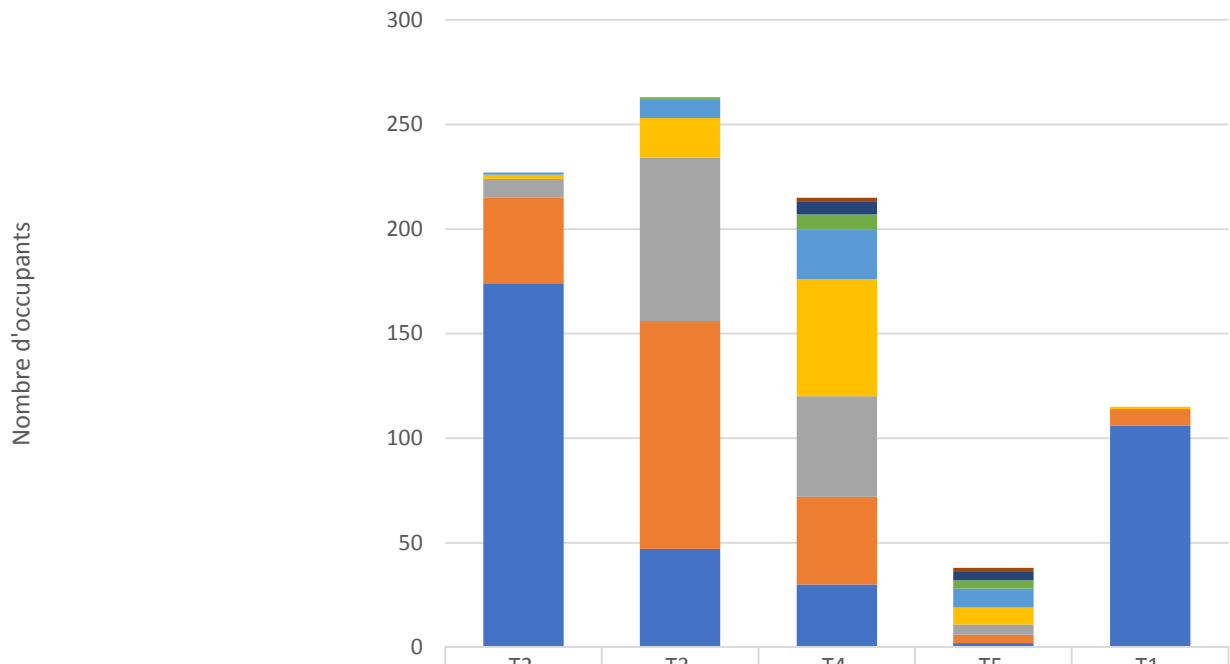
Groupe	Année Mise en Service	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	nbre lgt	Nb loge	Financement	Taux de vacance	Dettes /lgt	Loyer €/ m <sup>2</sup> de sh	Mobilité	% bénéficiaire AL	Nbre bénéficiaire AL
RUISSEAU	1975	11	36	104	98	21	0	0	270	1	HLM	3,08%	317,25	6,49	7,04%	56%	151
CARICUBES	1978	11	27	26	18	4	0	0	86	0	HLM	2,67%	430,87	6,05	5,81%	67%	58
CARICUBES 2	1988	2	10	6	2	0	0	0	20	0	ILN	0,71%	374,55	7,68	5,00%	45%	9
Léon-Dierx	1991	0	0	0	1	0	0	0	1	0	LIB	0,00%	-	7,50	0,00%	0%	0
CENTAURE	1997	1	3	13	5	0	0	0	22	0	ILM	4,92%	311,79	8,17	13,64%	50%	11
PIERRE LOTI	1997	34	24	0	0	0	0	0	58	0	ILM	2,63%	82,14	7,65	5,17%	64%	37
PROXIMA	1998	55	59	16	19	3	0	0	152	0	ILM-LLS	5,42%	210,38	7,53	8,55%	73%	111
ANTARES	2000	0	4	23	7	1	0	0	35	0	LLS	2,01%	808,38	7,25	2,86%	46%	16
VINCENNES	2008	0	9	18	21	2	0	0	50	0	LLS	7,87%	261,35	7,27	16,00%	80%	40
CHANTILLY	2009	3	13	30	25	6	0	0	77	0	LLS	4,16%	258,55	7,31	12,99%	81%	62
AVRY	2010	0	7	3	8	2	0	0	20	0	LLS	4,37%	450,58	7,30	5,00%	65%	13
Auteuil	2011	2	45	34	14	0	0	0	95	0	LLS-LLTS	4,55%	328,80	6,53	14,74%	61%	58

- Nos plus vieux groupes ont 45 ans et les plus récents 9ans
- 886 logements SHLMR soit 1779 occupants

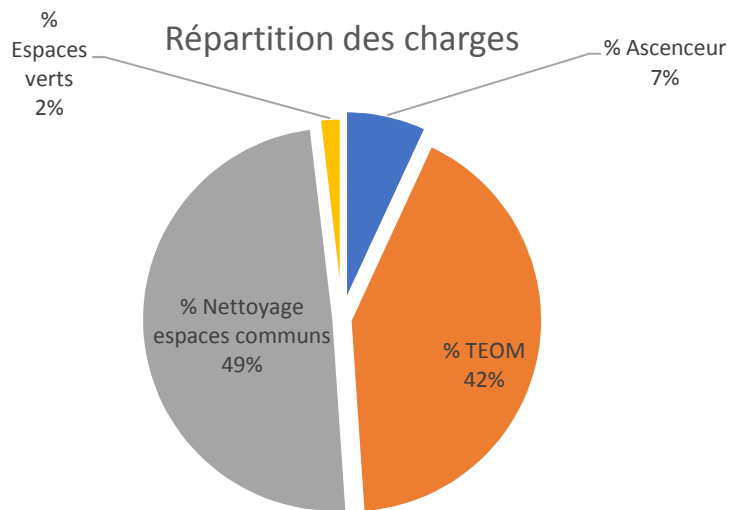
Groupe d'habitation	Nombre de locataires en dette	Dettes > 3 mois	Nombre de logements	%	dont salariés
A TEL - Auteuil	29	7	95	31%	11%
A TRS - ANTARES	11	3	35	31%	17%
A VRY - AVRY	8	1	20	40%	5%
C RC1 - CARICUBES	39	6	86	45%	20%
C RC2 - CARICUBES 2	10	3	20	50%	5%
C TLY - CHANTILLY	48	4	77	62%	17%
C TRE - CENTAURE	6	1	22	27%	9%
P LTI - PIERRE LOTI	12	2	58	21%	7%
P XMA - PROXIMA	57	7	152	38%	6%
R SAU - RUISSEAU	61	17	270	23%	9%
V CNE - VINCENNES	18	2	50	36%	4%
<b>Total général</b>	<b>299</b>	<b>53</b>	<b>885</b>	<b>34%</b>	<b>10%</b>



## Occupation des logements



	T2	T3	T4	T5	T1
■ Somme de foyer de 8 + personnes	0	0	2	2	0
■ Somme de foyer de 7 personnes	0	0	6	4	0
■ Somme de foyer de 6 personnes	0	1	7	4	0
■ Somme de foyer de 5 personnes	1	9	24	9	0
■ Somme de foyer de 4 personnes	2	19	56	8	1
■ Somme de foyer de 3 personnes	9	78	48	5	0
■ Somme de foyer de 2 personnes	41	109	42	4	8
■ Somme de foyer de 1 personne	174	47	30	2	106





## Chapitre 4 : le projet social

Les pistes axes de travail :

- Le vieillissement de la population
  - Etat des lieux et politique SHLMR
  - Quelle stratégie
  
- L'accompagnement par l'insertion économique des jeunes
  - Formation d'adulte relais
  - Formation d'aides à domicile
  - Les marchés d'insertion mobilisable
  
- Les services à domicile et de proximité
  - Quel service
  - Quel format
  - Impact économique
  
- La collaboration entre les acteurs de proximité (croix rouge, fondation Abbé Pierre, associations)
  - Les modalités de concertation des parties prenantes
  - Inventaire des acteurs
  - Coopération mutualisation possible
  
- Les équipements sociaux

## Chapitre 5 : L'entretien et l'amélioration du parc et des espaces communs

- Objectifs :

La résidentialisation des espaces extérieurs avec la canalisation des flux de circulation piétonne et des véhicules. Il s'agira également de différencier les espaces extérieurs collectifs et privés. La poursuite des actions d'amélioration des logements avec le remplacement de certains composants (revêtement de sol, menuiserie...).

Aussi les actions en cours et à venir consistent d'une part à des travaux d'entretien et d'amélioration :

- ⇒ Remplacer les réseaux EU/EP en enterré avec un redimensionnement de ces derniers permettant de corriger les désordres apparents et améliorer la jonction avec l'infrastructure publique en aval. Travaux en cours
- ⇒ Traiter le surfacage des parkings, reprise des trottoirs, matérialisation du cheminement des piétons et des places PMR...
- ⇒ Améliorer les espaces communs pour améliorer le cadre de vie : aire de jeu ou espace partagé (jardin collectif, ferme urbaine...), espaces verts tout en préservant les espèces remarquables
- ⇒ Procéder à une amélioration des halls par un marquage architectural et à quelques travaux de modernisation ascenseurs
- ⇒ Faire face aux enjeux de vieillissement avec la mise en œuvre d'une politique de travaux pour l'adaptation des logements (receveur de douche extra-plat, pose de barres de maintien au niveau des sanitaires, pose de revêtement de sol anti-dérapant).

Et d'autre part à faire du quartier un Ruisseau un exemple en matière de maîtrise de l'énergie, l'eau et le confort thermique à savoir :

- ⇒ Lutter activement contre la précarité énergétique (éclairage LED des extérieurs, des communs, bornes solaires sur les espaces sur zones de convivialités ...) et contribuer à la préservation de la ressource en eau (remplacement des réseaux enterrés, installation d'équipements de télérelève). Partenariat avec la collectivité sur la conformité des réseaux d'adduction d'eau potable entre le domaine public et le domaine privé. Ces actions permettent un gain direct sur les charges locatives au bénéfice des familles.
- ⇒ Améliorer la collecte, le tri et l'enlèvement des déchets par l'installation de bornes enterrées d'apport volontaire. Le positionnement en limite des axes désertes de l'opération permet un enlèvement aisé.
- ⇒ Déployer l'installation d'équipement d'eau chaude solaire thermique ou photovoltaïque à l'usage des familles locataires. Opération inscrite sur le programme de 2021.
- ⇒ Amélioration du confort dans les logements par l'installation de brasseurs d'air. Travaux en cours.

### 1. Projets parking et amélioration des espaces communs externes 2020-2021 =>

- Création de 30 places
- Résidentialisation du bâtiment A et B => quid de la bornes solaires si résidentialisation
- Installation bornes enterrées

- Installation bornes solaires sur 4 places
- Marché d'insertion sur le lot de végétalisation
- Un jardin potager à la place de l'aire de jeu ou du boulodrome : concertation locative
- Parcours de santé ado / aire de sport
- Eclairage extérieur en complément + filaire LED => économie d'énergie
- Réfection des trottoirs
- Budget : 600k€

## 2. Confort dans les logements

- Confort thermique
- Salle de bain
- Sol

## 3. Adaptation au Vieillessement

## Chapitre 6 : le projet de construction neuve sur 5 ans

Le quartier du Ruisseau est un quartier qui présente une attractivité liée à son positionnement dans la ville. Il est axé sur la résidence le Ruisseau datant des années 70 de la SHLMR dans lequel est actuellement installée une agence locative de la SHLMR et le siège social.

Face au développement du logement social, il est vite apparu la nécessité de réintroduire de la mixité ; en parallèle le vieillissement de la population dans le quartier ancien, et la présence d'un EHPAD nous permette de développer des logements adaptés au vieillissement.

- Opération Lagourgue LLS / LLTS : 64 lgts
  - Objectif 1 : initialement la réduction des charges locatives. Gros travail sur l'autoentretien non concluant. Lapartie basse consommation et autoconsommation a été conservée
  - Objectif 2 : Ressourcerie dans un local en RDC à développer à l'échelle du quartier.

accompagnement de la commune sur la mise en place d'un ressourcerie à l'échelle du quartier et dans son animation

- Leon Dierx : 33 PSLA collectif
  - Objectif : accession à la propriété aidée proche centre-ville et parcours résidentiel de nos locataires
  - Objectif 2 : bâtiment NF HABITAT
- Résidence personnes âgées LAGOURGUE II55 Logements pour Seniors autonomes+ 25 logements accompagnés pour développer un produit d'EHPAD à domicile pour les GIR 3 et 4 Un partenariat est à envisager avec le CCAS de la ville pour développer ce concept d'EHPAD à domicile
- Terrain entre Rue LEVENEUR
  - LLI : 45 logements intermédiaires
- Utilisation des locaux actuels des anciens combattants pour développer des services à l'échelle du quartier