

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 22 SEPTEMBRE, à 17 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, 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 20 h 13).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 17 h 16 après l'appel nominal), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 12 après l'appel nominal), Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 02 au rapport n° 23/5-030	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (42 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de l' (la)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS	maire de Saint-Denis	AGORAH	23/5-017
- Jacques LOWINSKY	délégué / CINOR		
<hr/>			
(*) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	délégué / Ville	SHLMR	23/5-019
- Monique ORPHÉ	délégués / Ville	SODIAC	23/5-020
- Philippe NAILLET			
- Jean-François HOAREAU			
- Virgile KICHENIN			
<hr/>			
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	Vivancia océan Indien	23/5-031
<hr/>			
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/5-043 et 23/5-044
<hr/>			
- Éricka BAREIGTS	candidate à l'AG et au CA	SPL Maraïna	23/5-055
- Benjamin THOMAS	délégué / CINOR		
<hr/>			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / Département	SPLAR	23/5-056
- Raihanah VALY	candidate à l'AG et au CA		

CINOR
SIDR
AG
CA
SPL Maraïna
SPLAR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
Société immobilière du Département de la Réunion
Assemblée générale
Conseil d'Administration
Société publique locale « Maraïna »
Société publique locale « Avenir Réunion »

(*)

élu absent / représenté

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 12	après l'appel nominal
Virgile KICHENIN	arrivé à 17 h 16	
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortis à 18 h 20	avant examen du rapport n° 23/5-017 au rapport n° 23/5-018
Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : AGORAH)	revenus à 18 h 23	
Monique ORPHÉ Philippe NAILLET Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 18 h 26 revenus à 18 h 27	avant examen du rapport n° 23/5-020 au rapport n° 23/5-021
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 40	au rapport n° 23/5-024 au rapport n° 23/5-026
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 39 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-027

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Christelle HASSEN	sortie à 18 h 39 revenue à 18 h 50	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-029
Benjamin THOMAS	sorti à 18 h 40 revenu à 18 h 50	au rapport n° 23/5-026 au rapport n° 23/5-029
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 18 h 50 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-029 au rapport n° 23/5-037
Vincent BÈGUE Noela MÉDÉA	partis à 19 h 02	au rapport n° 23/5-030 (avant le vote)
Christelle HASSEN (voir élus intéressés : Vivancia océan Indien)	sortie à 19 h 05 revenue à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/5-031 au rapport n° 23/5-031 (après le vote)
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 33	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-036
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 16 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-037
Stéphane PERSÉE	sorti à 19 h 36 revenu à 19 h 42	au rapport n° 23/5-037 au rapport n° 23/5-038
Brigitte ADAME	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 45	au rapport n° 23/5-038 au rapport n° 23/5-041
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 19 h 46 revenu à 19 h 48	avant examen du rapport n° 23/5-043 au rapport n° 23/5-045
Éricka BAREIGTS Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : SPL Marañna)	sortis à 20 h 01 revenus à 20 h 04	avant examen du rapport n° 23/5-055 au rapport n° 23/5-055 (après le vote)
Jean-François HOAREAU Raihanah VALY (voir élus intéressés : SPLAR)	sortis à 20 h 04 revenus à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/5-056 au rapport n° 23/5-056 (après le vote)

OBJET Favoriser le parcours résidentiel des Dionysiens
Convention de partenariat entre la Ville de Saint-Denis et l'AGORAH pour l'élaboration d'un nouveau schéma de construction et de réhabilitation des logements sociaux

Dans un contexte de crises à répétition, du covid-19 à l'inflation (augmentation des coûts des matériaux et des loyers, manque de main-d'œuvre, dépôt de bilans des entreprises), force est de constater que le secteur de la construction ralentit, alors même qu'une partie de la population souffre de mal-logement.

Localement, malgré un soutien financier important de l'État (75 M€ de LBU et 134 M€ de crédits d'impôt en 2022) les écarts entre les demandes de logement, notamment pour les logements les plus sociaux, et la production actuelle sont importants.

En effet, plus de 40 000 ménages sont en attente d'un logement en ce début 2023, leur progression étant de près de 10 % supplémentaires chaque année, et ces demandes portent principalement sur du logement très social.

Parallèlement d'importantes programmations de logements ne sortent pas, même ceux qui sont déjà financés, la Ville a souhaité mobiliser tous les acteurs de l'aménagement du territoire pour agir rapidement dans la construction et la réhabilitation d'opérations de logements sociaux. L'objectif visé est le comontage d'un nouveau modèle de construction économique et vertueux.

Pour ce faire, l'AGORAH, agence d'urbanisme publique et partenariale, a été sollicitée afin d'apporter un accompagnement dans l'identification de l'ensemble des parties prenantes et l'animation de groupes de travail, lesquels aboutiront à l'identification des leviers d'actions opérationnelles. La Ville porte une démarche opérationnelle, comme un "laboratoire" local d'élaboration et de test d'un nouveau schéma de construction et de réhabilitation.

La présente convention de partenariat, jointe en annexe, porte sur la réalisation d'une prestation intellectuelle menée par l'AGORAH, visant à participer à l'élaboration d'un nouveau modèle de construction du logement social à Saint-Denis. Leur mission repose sur l'organisation et l'animation de groupes de travail sur la construction et la réhabilitation de logement, et la restitution des échanges à travers la rédaction de la feuille de route de synthèse des leviers à mettre en œuvre pour chaque opération. La participation appelée pour la Ville s'élève à 27 591 €.

Je vous demande de m'autoriser à signer la convention de partenariat avec l'AGORAH, relative à l'élaboration d'un nouveau modèle de construction du logement social sur la commune, ainsi que les annexes financières, et de m'autoriser à verser le montant de participation appelée pour la Ville.

OBJET Favoriser le parcours résidentiel des Dionysiens
Convention de partenariat entre la Ville de Saint-Denis et l'AGORAH pour l'élaboration d'un nouveau schéma de construction et de réhabilitation des logements sociaux

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°23/5-017 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-Max BOYER - Conseiller municipal 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 de la convention de partenariat, jointe en annexe, entre l'AGORAH et la Ville relative à l'élaboration d'un nouveau modèle de construction et de réhabilitation de logements sociaux.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer ladite convention et tous les actes y afférents.

ARTICLE 3

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à verser la participation de la Ville, qui est appelée à hauteur de 27 591 €.

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'AGORAH ET LA VILLE DE SAINT-DENIS

*Accompagnement à la mise en œuvre d'un nouveau
schéma de construction et réhabilitation du logement
social dans la Ville de Saint-Denis*

Juin 2023

ENTRE :

LA VILLE DE SAINT-DENIS

2 rue de Paris
97717 Saint-Denis

Ci-après dénommée Ville de Saint-Denis, représentée par sa Maire Madame Ericka BAREIGTS

D'UNE PART,

ET

**L'AGENCE POUR L'OBSERVATION DE LA REUNION, L'AMENAGEMENT ET L'HABITAT (AGORAH),
agence d'urbanisme à La Réunion**

140 rue Juliette Dodu, CS 91092
97 400 SAINT-DENIS

Ci-après dénommée AGORAH, représentée par son Président, Monsieur Christian ANNETTE

D'AUTRE PART,

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA CONVENTION	4
2.	DUREE DE LA CONVENTION.....	4
3.	PRESENTATION DE L'AGENCE	4
4.	CONTEXTE DE LA MISSION	4
5.	METHODOLOGIE DE MISSION.....	6
6.	DESCRIPTIF DE LA MISSION ET CALENDRIER	7
7.	MONTANT DE LA CONTRIBUTION ET MODALITES DE PAIEMENT	10
8.	DOMICILIATION DES PAIEMENTS.....	11
9.	OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE	11
10.	COMMUNICATION	11
11.	SOUS-TRAITANCE	11
12.	RESILIATION	11
13.	SIGNATURES	12

1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention porte sur la réalisation d'une prestation intellectuelle menée par l'AGORAH, visant à participer à l'élaboration d'un nouveau modèle de construction du logement social à Saint Denis, en particulier à l'organisation et l'animation de groupes de travail pour la construction et la réhabilitation de logements.

2. DUREE DE LA CONVENTION

Le présent contrat est conclu pour une durée maximum de 1 an, à compter de la notification dudit contrat signé par les deux parties.

3. PRESENTATION DE L'AGENCE

L'AGORAH, est une agence d'urbanisme publique et partenariale qui a été créée à La Réunion dès 1992 pour éclairer et animer la réflexion stratégique dans les domaines de l'aménagement. Elle participe depuis à la construction du futur projet de territoire de l'île et de son secteur d'influence dans l'Océan Indien.

En s'appuyant sur ses trois principes fondateurs que sont l'OBSERVATION de l'évolution de La Réunion, l'EXPERTISE et la production d'études inhérentes à l'urbanisation de l'île, et l'ANIMATION de centres de ressources qui fédèrent les réseaux d'acteurs, l'agence développe des réflexions couvrant les champs de l'urbanisme (de projet, de planification, ou d'usages), de l'immobilier et de l'habitat, de la mobilité, du développement durable (principalement les déchets et les risques naturels). Les bases de données permanentes de l'AGORAH et ses cartographies de pointe, mettent ainsi à la disposition des acteurs locaux et des observateurs de l'Outremer, des éclairages thématiques et transversaux sur la prospective territoriale.

Dans le cadre de ses compétences, et conformément à ses statuts, l'agence peut en complément de son programme de travail solliciter « des contributions ou fonds de concours qui seraient apportés par les collectivités locales, établissements publics ainsi que les personnes publiques ou privées intéressées. Ces fonds de concours peuvent comprendre des ressources affectées et d'une manière générale toute autre ressource autorisée par les textes en vigueur » ou « des subventions qu'elle pourra solliciter en lieu et place des collectivités, établissements publics et sociétés nationales intéressées en exécution des conventions passées avec ceux-ci. »

4. CONTEXTE DE LA MISSION

Localement, malgré un soutien financier important de l'État (75M€ de LBU et 134M€ de crédits d'impôt en 2022) les écarts entre les demandes de logement, notamment pour les logements les plus sociaux, et la production actuelle sont importants. En effet, plus de 40 000 ménages sont en attente d'un logement en ce début 2023, leur progression étant de près de 10% supplémentaires chaque année, et ces demandes portent principalement sur du logement très social. Ces éléments ont été présentés lors du récent Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du 12 avril dernier.

Le contexte de l'habitat et plus spécifiquement du logement social est en effet prégnant :

- En novembre 2022, la production par l'**Association des Maires du Département de La Réunion** d'un manifest sur le logement aidé à La Réunion pour relancer la dynamique du logement social (objectif de mise en œuvre dès 2023) faisant suite à un colloque entre acteurs du logements et à des ateliers de co-construction,
- En décembre 2022, le **CDHH** qui fait un état d'avancement du programme d'actions du **Plan Logement Outre Mer** (PLOM) piloté par la DEAL,
- L'**Appel à Projets** du Département au sujet des résidences en autonomie (SEMADER, SHLMR),

- En février 2023, la **sollicitation de la Ville de Saint-Denis** sur la volonté de co-construire avec l'ensemble des parties prenantes un nouveau schéma de production de logement social,
- En avril 2023, la démarche des travaux collaboratifs du **Comité d'accélération du logement social** engagée par la Préfecture, qui s'articule en 4 groupes de travail comportant au moins un représentant des élus désigné par l'AMDR, les bailleurs et les financeurs :
 - **Connaissance des publics de demandeurs** et modalités d'attribution,
 - **Foncier et aménagement** (potentialités existantes en secteur urbain, stock foncier EPFR, réserves foncières des bailleurs),
 - **Programmation et financement**, analyse et compréhension des blocages pré / post financement, décomposition des coûts de construction, équilibre des opérations,
 - **Mise en service des opérations**, approvisionnement, main d'œuvre, qualité et raccordement aux réseaux

Propositions des thèmes à débattre collectivement (issus de la réunion du 21 avril) :

- le foncier et l'aménagement,
 - la programmation en logements sociaux et les freins à cette programmation,
 - les coûts de construction, des matériaux et l'équilibre financier des opérations,
 - les difficultés de mise en chantier et de mise en service d'opérations financées,
 - la qualité des logements livrés,
 - les difficultés filières BTP (notamment pertes de compétences et recrutement des jeunes),
 - la simplification normative et les exigences architecturales,
 - la diversité de l'offre suivant les spécificités des territoires,
 - l'impact des infrastructures, transports, mobilité et les difficultés de désenclavement de certains territoires pour la construction, notamment les écarts,
 - la mutualisation des moyens des entreprises et les achats groupés des matériaux,
 - la nécessité de mieux appréhender la demande et les parcours résidentiels, les mécanismes d'attribution,
 - la difficulté de loger des personnes à très faibles ressources,
 - la mobilité à l'intérieur du parc social,
 - la nécessité d'agir parallèlement sur le parc privé et les logements vacants,
 - la relance de l'accession sociale à la propriété.
- En mai 2023, la **visite de la première ministre** Elisabeth Borne avec des engagements en termes de logement, précédée de celle du **ministre délégué chargé des Outre-mer**, Jean-François Carenco, celui-ci ayant souhaité que soit réuni mensuellement l'ensemble des acteurs du logement social pour faire le point sur la planification des logements, la production effective, les freins éventuels, identifier et mettre en œuvre les solutions,
 - En juin 2023, la présentation par le gouvernement du **Conseil national de la refondation** sur le volet habitat.

Dans un contexte de crises à répétition, d'inflation et face au besoin croissant de logements sociaux non satisfait entièrement, la Ville de Saint-Denis souhaite mobiliser tous les acteurs de l'aménagement du territoire pour agir rapidement dans la construction et la réhabilitation d'opérations de logements sociaux. L'objectif visé est le **co-montage d'un nouveau modèle de construction économique et vertueux**.

Pour ce faire, l'AGORAH a été sollicitée par la Direction Habitat de la Ville de Saint-Denis afin d'apporter un accompagnement dans l'identification de l'ensemble des parties prenantes et l'animation de groupes de travail, lesquels aboutiront à l'identification des leviers d'actions opérationnelles. La Ville porte une démarche

opérationnelle, comme un **"laboratoire" local d'élaboration et de test d'un nouveau schéma de construction et de réhabilitation.**

La question est de savoir quelles sont les spécificités urbaines de Saint-Denis par rapport à ses opérations de logement social (densité, ancienneté de l'urbanisme et du parc de logements, renouvellement urbain, vieillissement de la population etc). Ce sont ces spécificités qui justifieront le choix des opérations de construction et réhabilitation retenues comme bases de discussion des groupes de travail.

5. METHODOLOGIE DE MISSION

Pour chacune des missions accomplies par l'AGORAH, une méthodologie planifiée et structurée se met en place, comprenant la définition d'une équipe projet dédiée à la prestation, le phasage, les rendus d'étape lors de réunions techniques ou stratégiques, les ateliers participatifs, les livrables préalablement identifiés définis en fonction de la mission.

5.1 Un mode de pilotage structuré

L'AGORAH propose systématiquement l'organisation d'une gouvernance dédiée à la mission, avec la mise en place de réunions techniques de suivi (RTS) viendront jaloner l'avancement de la démarche. Elles servent à assurer la définition et le suivi de la méthodologie entre les référents de la Ville et de l'AGORAH.

5.2 Une équipe projet aux compétences multiples

Toutes les missions d'études de l'AGORAH sont supervisées par la direction de l'agence. L'équipe dédiée à la production de la mission sera constituée comme suit :

En équipe d'ingénierie :

Le directeur de projets, pilote de la mission : Benoît PRIBAT, Co-directeur de l'AGORAH

Géographe de formation, spécialisé dans les Systèmes d'Informations Géographiques, il a acquis une connaissance du territoire grâce à 12 ans d'expériences professionnelles dans les secteurs privé et public à La Réunion. Recruté en 2012 à l'AGORAH pour réaliser le projet PEIGEO (Plateforme d'Échange de l'Information Géographique à La Réunion), il a pu développer des compétences dans le travail collaboratif sur toutes les thématiques liées à l'aménagement du territoire. Il est depuis 7 ans co-directeur de l'agence.

La coordinatrice de la mission : Caroline MARTIN

Référente AGORAH en matière de mobilités et déplacements auprès des collectivités et AOM, son regard pluridisciplinaire et son expérience passée en agence d'urbanisme et dans l'opérationnel (SEM aménagement et construction) lui apportent l'expertise et les qualités de pilotage de projet nécessaires à l'élaboration des réflexions sur les mobilités et l'aménagement au sens large.

La référente habitat : Sabine RIVIERE

Référente AGORAH en matière de logement social, d'habitat indigne et de rénovation urbaine, elle est issue d'un cursus de géographie. Pratiquant régulièrement le travail en mode projet, elle est à même de coordonner et d'organiser ses sujets d'études thématiques. Elle pilote aujourd'hui la mise en place d'un observatoire dédié aux logements indignes à La Réunion.

Le chargé d'études Politiques de l'Habitat : Julien MOUNIAMA-MOUNICAN

Issu d'un cursus universitaire en aménagement et développement durable, il s'est spécialisé sur les problématiques de l'habitat. Il est depuis en charge de l'actualisation d'outils de connaissances territoriales et d'évaluation des politiques de l'Habitat.

La chef de projets urbanisme : Emmanuelle SCHATZ

Urbaniste de formation, elle a d'abord été en charge de la gestion de plusieurs projets urbains en Afrique pour l'Agence Française de Développement. En 2022, elle a rejoint l'AGORAH en tant que Chef de projet et pilote la mise en place d'un observatoire dédié à l'habitat et au foncier ainsi que la mission d'appui aux communes bénéficiaires du programme Petites villes de demain.

En équipe support :

L'infographiste : Joel MARTIN

Infographiste de l'AGORAH, il met en forme, valorise et accompagne les productions de l'agence et les animations qui leurs sont rattachées.

L'ensemble des collaborateurs de l'agence pourront également être mobilisés en fonction des besoins d'expertises thématiques complémentaires.

6. DESCRIPTIF DE LA MISSION ET CALENDRIER

La prestation proposée par l'AGORAH vise à organiser l'animation des parties prenantes impliquées dans les opérations de construction et de réhabilitation de logement social sur la Ville de Saint-Denis. L'objectif consiste à identifier les leviers multifactoriels/ outils techniques et financiers permettant de réaliser des opérations vertueuses en termes de coûts, d'empreinte énergétique, de rapidité de livraison etc.

Il s'agit d'apporter une expertise en termes d'accompagnement à la définition des opérations de logement, des acteurs, à l'animation de groupes de travail et à la restitution des échanges à travers la rédaction de la feuille de route de synthèse des leviers à mettre en oeuvre pour chaque opération afin de parvenir à améliorer les contenus et mode opératoire.

L'AGORAH tâchera de conserver dans cette mission le caractère neutre et objectif qui la caractérise en tant qu'agence d'urbanisme partenariale. Dans le détail, l'AGORAH propose la méthodologie d'intervention suivante :

TEMPS REPARTI

⇒ **Phase 0 – Construction du contenu de la mission (méthodologie de travail)**

⇒ **2 mois : mi juin – mi août**

▪ **Phase 1 – Démarrage de la mission, sélection des opérations de logement et prise de connaissance des dossiers (à la signature de la convention) :**

⇒ **2 mois : septembre - octobre**

≡ **Réunion de démarrage de la mission** avec la Ville pour valider la méthodologie proposée et sélectionner les projets dyonisiens à étudier,

≡ **Réunions techniques avec les bailleurs** SEMADER/SODIAC, SHLMR, SEMAC, SIDR permettant de :

- **Définir les spécificités urbaines des projets** de construction et réhabilitation de Saint-Denis en termes de logement social (densité, ancienneté de l'urbanisme et du parc de logements, renouvellement urbain, etc),
- **Identification des projets dyonisiens :**
 - **Destinés à tout public et publics spécifiques** (étudiants, insertion, personnes âgées) et prise de connaissance : transmission par la Ville à l'AGORAH des données nécessaires. Idéalement 1 opération construction et 1 opération réhabilitation par bailleur (avancement variable),
- **Identification des parties prenantes** des projets (acteurs de la construction, financeurs, Comité d'Action Citoyen, services communaux, école d'architecture). La

liste est non exhaustive et devra être établie en concertation avec chaque bailleur, mais l'idée est de mettre autour de la table l'ensemble des personnes susceptibles de faire avancer les projets. Une réunion sera organisée par la Direction de l'Habitat avec la Direction de la Promotion Citoyenne et des Comités d'Action Citoyenne pour échanger sur la mobilisation des CAC,

- **Sélection des projets dyonisiens** : réunions de travail avec les services Aménagement et Habitat de la Ville sur la base des propositions des bailleurs. La Ville de Saint-Denis souhaite qu'une attention particulière soit portée sur la qualité architecturale des opérations et l'intégration de concepts innovants de manière générale parmi les critères de sélection.

Durant cette phase, l'Agorah participera au titre de ses missions d'intérêt général au Comité d'accélération de la Préfecture, et fera le lien au besoin avec la présente mission.

▪ **Phase 2 – Démarrage de la phase d'animation des groupes de travail**

⇒ **2 mois : octobre – novembre**

≡ **1 groupe de travail par bailleur sur la base de 2 opérations de leur portefeuille** (soit au total, 8 opérations et 4 groupes de travail en lien avec les thématiques proposées). **Le choix des opérations doit permettre d'aborder les enjeux suivants nécessaires à l'élaboration d'un nouveau modèle de production de logement social à Saint-Denis :**

- *Une typologie de logements adaptée à la demande* : petits logements, (étudiants, jeunes travailleurs, familles monoparentales, résidences seniors en autonomie), mode d'attribution > Acteurs : promoteurs, CAF,
- *Des opérations moins coûteuses (inflation) :*
 - Financement des opérations : Région, crédits d'impôts, revoir paramètres financement LBU opérations petite taille et réhabilitation de l'ancien / Accélérer procédures garanties de prêts / Accompagner et financer la mise en œuvre actions maîtrise énergie dans logements grâce au programme SARé (piloté par ADEME mobilisant des CEE) et aux cadres territoriaux de compensation adoptés par la CRE / Créer un observatoire coûts de construction et réhabilitation sous l'égide de l'État / Rendre transparente la formation des coûts du logement et introduire le « juste prix » dans les marchés publics > Acteurs : Etat (LBU, FRAFU), Région (FEDER, FRAFU), Ville, bailleur, Banque des Territoires, AFD ?.....
 - Coûts de construction :
 - matériaux (biosourcés, issus des démolitions), sources d'approvisionnement, filières locales (circuits courts), acheminement (quid export faible), main d'oeuvre locale, mutualisation achats / Établir référentiel des matériaux biosourcés ultramarins avec soutien ADEME / Accompagner acteurs locaux pour évaluation et reconnaissance des matériaux innovants produits localement / Lancer un appel à manifestation d'intérêt pour expérimentation plate-formes de mutualisation du stockage et

achat matériaux de construction au profit du BTP > Acteurs : CCI, (observatoire prix), acteurs du BTP.....

- mode opératoire, simplification normative de construction, coûts et qualification main d'œuvre > Acteurs : Qualitel.....

- Arbitrage coût / qualité, durabilité de l'habitat :

> Acteurs : Ville, bailleurs, promoteurs VEFA, FEDOM, CAPEB, FRBTP, EDF, labo université, associations locataires

- Conception, éco-construction : matériaux (économie circulaire), énergie solaire / photovoltaïque (autonomie énergétique bâtiments, chauffe-eau, brasseurs d'air, éclairage basse conso, énergie géothermique), gestion intégrée des eaux pluviales (sobriété foncière) > promoteur Opale,

- Gestion locative : accompagnement locataires (entretien logements et communs, conciergeries expérimentales pour usage énergétique des logements, information écogestes, pratiques de consommation), bornes recharge électrique... > Acteurs : Ville, maîtrise d'œuvre, promoteurs, EDF, bailleurs, SPL Horizon Réunion, labo université,

- *Des opérations effectives plus rapidement :*

- Administratif : instruction et autorisation des PC, coordination entre services.

- **Phase 3 – Restitution des groupes de travail (sources de blocage et propositions de leviers issus de l'animation des groupes de travail)**

⇒ **1 mois : décembre**

- ≡ **Rédaction d'une feuille de route synthétique par bailleur** (comptes-rendus des 4 groupes de travail, soit 4 feuilles de route au total), sous forme de préconisations sur les opérations ciblées. Ces feuilles de route doivent contribuer à l'émergence d'une nouvelle approche de construction (et de réhabilitation) du logement social dont on sait qu'elle ne sera pas uniforme,
- ≡ **Visites de sites éventuelles** pour les opérations de réhabilitation,
- ≡ **Finalisation des feuilles de route avec les 4 bailleurs individuellement,**
- ≡ **Réunion de restitution avec la Ville (directions habitat et urbanisme) et les bailleurs,**
- ≡ **Présentation des livrables aux élus de Saint-Denis et aux services.**

- **Rendus et livrables**

- ≡ Remise d'un rapport final en 2 exemplaires (1 au format PDF et 1 au format papier) + Powerpoint

Le livrable sera détaillé par bailleur et pour chacune des opérations. Il prendra la forme d'un document synthétique qui fixe en particulier :

- le contexte du logement social de Saint-Denis (rappel des enjeux et défis, analyse des besoins en logement social),
- les objectifs spécifiques (prioritaires et secondaires) des opérations ciblées,
- la synthèse des projets étudiés au regard des ambitions des participants (programme, typologie, spécificités, freins et difficultés, délais, financement et coûts...),
- les responsabilités des parties prenantes impliquées,
- les préconisations et effets leviers pour favoriser l'émergence d'un nouveau modèle de logement social.

Une fois validé, le livrable fera l'objet d'une validation formelle par toutes les parties impliquées. Il n'a pas vocation à être un document dynamique sujet à des ajustements dans le temps.

Sa diffusion sera à la charge de la Ville de Saint-Denis.

7. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ET MODALITES DE PAIEMENT

L'AGORAH à un statut d'association loi 1901, non assujettie à la TVA (art 293 B du CGI). Le coût de la mission pour l'AGORAH s'élève à **27 591€ TTC**. Il intègre les charges de personnels mis à disposition pour réussir cette opération, et les différents frais inhérents à la mission.

Décomposition des phases de la mission				
 En jours dédiés	Direction d'études	Chargés d'études	Cartographie / SIG / Infographe	TOTAL
<i>Construction de la méthodologie, rencontres des bailleurs</i>	2	4		6,0
PHASE 1 - Démarrage de la mission, sélection des opérations, prise de connaissance des dossiers				4 593 €
<i>Réunions de démarrage avec la direction habitat de la Ville</i>	0,5	1		1,5
<i>Concertation avec les bailleurs concernés</i>	2	4		6,0
<i>Selection des projets dyonisiens</i>	1	1		2,0
PHASE 2 - Phase d'animation des groupes de travail				13 083 €
<i>Préparation de 4 groupes de travail (1 groupe par bailleur)</i>	6	17		23,0
<i>Animation de 4 groupes de travail (1 groupe par bailleur)</i>	1	4		5,0
PHASE 3 - Restitution des groupes de travail				7 043 €
<i>Production des feuilles de route (comptes-rendus des rencontres avec les bailleurs et des groupes de travail)</i>	4	6	5	15,0
PHASE 4 - Finalisation de l'étude				7 920 €
<i>Réunions techniques avec les 4 bailleurs individuellement</i>	1	4		5,0
<i>Finalisation des feuilles de route et restitution au service Habitat</i>	0,5	4		4,5
<i>Restitution technique</i>	0,5	2	2	4,5
<i>Présentation aux élus</i>	0,5	1	2	3,5
TOTAL EN JOURS DEDIES	19	48	9	76
BUDGET GLOBAL HT				27 591 €

La contribution financière de la Ville de Saint-Denis sera versée en deux fois selon les modalités suivantes :

- 50% à la signature ;
- 50% à la validation du rapport finalisé synthétisant les travaux effectués.

8. DOMICILIATION DES PAIEMENTS

La Ville de Saint Denis se libérera des sommes dues par virement sur le compte bancaire ouvert au nom de l'AGORAH auprès de la Caisse d'Épargne CEPAC.

CAISSE EPARGNE CEPAC	Agence de Saint-Denis
27, rue Jean Châtel	97400 SAINT-DENIS
code établissement : 11315	code guichet : 00001
numéro de compte : 08017330084	clé RICE : 63

9. OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE

L'AGORAH s'engage à garder strictement confidentiels tous les documents et informations reçus dans le cadre de cette mission et tous les résultats issus de cette étude. Cette obligation de discrétion tient aussi pour la teneur verbale ou écrite des séances de travail.

À ce titre, l'AGORAH s'engage à ne communiquer aucun renseignement, plan, document ou résultat quelconque à des tiers sans autorisation de la Ville, que ces documents aient été remis par celui-ci et ses représentants ou par les autres intervenants dans cette opération.

Par la signature du présent contrat, l'AGORAH fait siennes par écrit, ces obligations de confidentialité et répond dans ce domaine tant des faits de ses préposés que du fait des personnes physiques et morales qu'il appellerait à participer à la mise en œuvre du contrat.

10. COMMUNICATION

La Ville de Saint-Denis prend à sa charge les actions de communication inhérentes à cette mission. Dans ce cadre, la Ville de Saint Denis s'engage à mentionner le soutien de l'AGORAH dans tout support de communication interne et externe relatif à cette mission.

Il est important de noter que l'AGORAH, en tant qu'agence d'urbanisme partenariale, pourrait être amenée à communiquer les conclusions de l'étude à ses membres de droit (État, Région, EPCI, ARMOS).

11. SOUS-TRAITANCE

Sans objet dans le cadre de cette convention.

12. RESILIATION

La présente convention entre la Ville de Saint-Denis et l'AGORAH, entre en vigueur à compter de sa date de signature et s'applique dans le respect des délais qui y sont définis.

Le présent contrat peut être complété ou modifié par simple avenant et peut être dénoncé à tout moment par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'un mois. Cette résiliation n'entraîne pas la résiliation des accords valablement conclus entre les membres adhérents desdites parties.

Tout différend né de l'application dudit contrat relèvera des juridictions compétentes.

13. SIGNATURES

Fait en deux exemplaires originaux à SAINT-DENIS (ILE DE LA REUNION) le¹ :

Pour la Ville de Saint-Denis (Cachet, signature et qualité)	Pour l'AGORAH (cachet, signature et qualité)
Ericka BAREIGTS Maire de Saint-Denis	Christian ANNETTE Président de l'AGORAH

¹ La date est apposée par le dernier des signataires.