

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**        **RHI Hyacinthe/ Caramboles**  
Prolongation n° 5 de la Maitrise d'Oeuvre urbaine et sociale (MOUS)

---

## 1. Contexte de l'opération

L'objectif principal du projet d'aménagement de la RHI Hyacinthe/ Caramboles est de supprimer l'insalubrité sur le quartier, notamment par une requalification des infrastructures, un traitement des poches d'insalubrité, une production d'une offre en logements aidés (accession et locatif) adaptée aux besoins ainsi que par un accompagnement social de Maitrise d'Œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Après une mise en concurrence et après en avoir délibéré, la Ville de Saint-Denis a notifié à la SIDR, en date du 1<sup>er</sup> mars 2007, la conduite de l'opération de Résorption de l'Habitat insalubre.

Une convention d'objectifs de mission de Maitrise d'Œuvre urbaine et sociale (MOUS) entre l'Etat, la Commune de Saint-Denis et la SIDR a été signée le 30 janvier 2007.

Cette convention définit les objectifs de la MOUS comme suit :

- l'accompagnement social au relogement et le suivi des familles ;
- la concertation autour du projet global ;
- la médiation en phase opérationnelle ;
- le passage de relais de la fin de l'opération avec les partenaires institutionnels.

4 prolongations ont été approuvées reportant la fin de la MOUS en décembre 2020.

En 2020 et 2021, la Commune a pris en charge l'intégralité du financement de la MOUS. La présente demande de prolongation permettrait la poursuite de la mission MOUS sur 2 années supplémentaires (2023 -2024) avec un co-financement de l'Etat.

## 2. Avancement de la RHI et perspectives

### Rappel des actions déjà menées par la MOUS

L'opération RHI Hyacinthe/ Caramboles est en phase opérationnelle depuis 2007.

Les actions menées par la chargée d'affaires sociales dans le cadre de la MOUS ont permis l'avancement de l'opération et notamment le relogement de nombreuses familles, en transit ou de façon définitive en fonction du projet de chacune.

Ainsi :

- 87 familles ont été relogées en logement locatif social ;
- 11 familles ont accédé à la propriété en bénéficiant d'un LES ;
- 38 familles ont été relogées en dehors de la RHI à leur demande ;
- 18 familles sont devenues propriétaires (maintiens).

11 personnes sont décédées. 79 familles restent à reloger.

L'intervention de la MOUS permet de faciliter l'adhésion des familles à l'opération de RHI, de lever les différents obstacles qui peuvent survenir pendant la phase opérationnelle et d'assurer une présence régulière sur le quartier via les permanences hebdomadaires et les visites à domicile.

### Nécessité de prolonger les actions de la MOUS

Lors du dernier comité de pilotage en décembre 2022, la SIDR a dressé un état d'avancement de l'opération RHI sur le volet VRD et la programmation logements. Au vu des objectifs à atteindre et pour assurer la continuité des actions menées auprès des familles de la RHI, la SIDR a rappelé la nécessité de prolonger la MOUS de deux années supplémentaires.

- L'accompagnement social au relogement et le suivi des familles

Sur la base des besoins en logements en cours ou en projets, la MOUS devra accompagner les familles identifiées dans leur projet de logement par :

- des actions individuelles visant à définir, mettre en œuvre et suivre le projet résidentiel de chaque famille en liaison avec l'opérateur logement intervenant.
- des actions collectives à thèmes : aspects administratifs et financiers de l'accession aidée, allocation logement, budget, démarches liées à l'entrée dans le logement, respect du voisinage...

- La concertation autour du projet global

L'opération de RHI nécessite une concertation à différents niveaux avec les habitants :

- information globale sur la procédure en cours et les délais,
- prise en compte des besoins des familles concernées par le projet,
- présentation du projet et synthèse des remarques des habitants,
- information sur le déroulement des travaux.

- La médiation en phase opérationnelle

La MOUS, qui sera positionnée en interlocuteur référent des familles sur le site, aura pour mission d'assurer une médiation entre les familles et l'entreprise en cas de problèmes liés aux travaux VRD et de démolitions.

### **3. Nouveau bilan financier et participation de la Ville**

La MOUS est prolongée pour une durée de deux ans, de 2023 à 2024.

Le cout global d'intervention s'élève à 92 000 euros HT. Ce cout correspond au financement d'une personne à mi-temps, dans les mêmes conditions que celles retenues dans la convention initiale.

Son financement sera assuré de la manière suivante :

- 50 % par l'Etat, soit un montant de 46 000 € HT ;
- 50 % par la Ville, soit un montant de 46 000 € HT.

La part communale sera imputée sur 2024 et 2025.

#### **4. Synthèse**

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver la prolongation n° 5 de la convention d'objectifs de MOUS, notamment :
  - le cout global d'intervention de la MOUS qui s'élève à 92 000 euros HT ;
  - le plan de financement de la prolongation de la convention d'objectifs de la MOUS :
    - . 50 % par l'Etat, soit un montant de 46 000 € HT,
    - . 50 % par la Ville, soit un montant de 46 000 € HT ;
  - le versement de la participation de l'Etat directement à la SIDR ;
- de m'autoriser à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

**OBJET**        **RHI Hyacinthe/ Caramboles**  
Prolongation n° 5 de la Maitrise d'Oeuvre urbaine et sociale (MOUS)

---

### **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 la Délibération n° 03/2-14 en séance du 6 mai 2003, autorisant le lancement d'un mandat d'Etudes pré opérationnelles relatif à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles » ;

Vu la Délibération n° 05/7-10 en séance du 3 novembre 2005, validant le lancement de la mise en concurrence dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la concession d'Aménagement pour la réalisation de la RHI Hyacinthe/ Caramboles ;

Vu la Délibération n° 06/6-15 du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 portant sur l'approbation du Traité de Concession pour la résorption de l'habitat insalubre sur le quartier de Hyacinthe/ Caramboles ;

Vu la Délibération n° 08/7-37 du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2008 validant le CRAC 2007 - Compte Rendu Annuel au Concédant, l'Avenant n° 1 au traité de concession et la Convention d'avance de trésorerie ;

Vu la Délibération n° 09/2-24 du Conseil Municipal en séance du 25 avril 2009, validant la procédure de concertation préalable à la ZAC Hyacinthe/ Caramboles ;

Vu la Délibération n° 09/6-36 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 portant sur l'approbation du CRAC 2008 et l'avenant n° 2 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation du bilan de concertation ;

Vu la Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération n° 10/6-43 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 portant sur l'approbation du CRAC 2009 et l'avenant n° 3 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 10/7-29 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération n° 11/5-38 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2011 portant sur l'approbation du CRAC 2010 et l'avenant n° 4 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 11/7-38 du Conseil Municipal en séance du 19 novembre 2011 portant sur la prolongation de la MOUS ;

Vu la Délibération n° 12/5-42 du Conseil Municipal en séance du 29 septembre 2012 portant sur l'approbation du CRAC 2011 et l'avenant n° 5 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 13/5-32 du Conseil Municipal en séance du 26 octobre 2013 portant sur l'approbation du CRAC 2012 et l'avenant n° 6 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 14/6-12 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2014 portant sur l'approbation de l'avenant n° 7 à la convention publique d'aménagement ;

Vu la Délibération n° 14/6-13 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2014 portant sur l'approbation de la prolongation n°2 de la MOUS ;

Vu la Délibération n° 14/7-37 du Conseil Municipal en séance du 29 novembre 2014 portant sur l'approbation du CRAC 2013 et l'avenant n° 8 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 15/6-16 du Conseil Municipal en séance du 23 novembre 2015 portant sur l'approbation du CRAC 2014 et l'avenant n° 9 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 16/4-26 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2016 portant sur l'approbation de la prolongation n° 3 de la MOUS ;

Vu la Délibération n° 16/6-05 du Conseil Municipal en séance du 19 novembre 2016 portant sur l'approbation du CRAC 2015 et l'avenant n° 10 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 17/8-15 du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2017 portant sur l'approbation du CRAC 2016 et l'avenant n° 11 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 18/6-27 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2018 portant sur l'approbation du CRAC 2017 et l'avenant n° 13 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 21/7-40 du Conseil Municipal en séance du 22 décembre 2021 portant sur l'approbation du CRAC 2018-2019 et l'avenant n° 14 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 21/7-41 du Conseil Municipal en séance du 22 décembre 2021 portant sur l'approbation du CRAC 2018-2019 et l'avenant n° 15 au traité de concession et l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie ;



Vu le RAPPORT N°23/5-044 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve la prolongation n° 5 de la convention d'objectifs de MOUS, notamment :

- le coût global d'intervention de la MOUS qui s'élève à 92 000 euros HT ;
- le plan de financement de la prolongation de la convention d'objectifs de la MOUS :
  - . 50 % par l'Etat, soit un montant de 46 000 € HT,
  - . 50 % par la Ville, soit un montant de 46 000 € HT ;
- le versement de la participation de l'Etat directement à la SIDR.

**ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer les documents relatifs à cette affaire.

*Lutte contre l'habitat indigne*

*Convention de programme*  
*Résorption de l'Habitat Insalubre*

## **SOMMAIRE**

### **Article 1 : Contexte général du projet et champs d'intervention**

- 1 Le périmètre
- 2 Les caractéristiques de l'opération

### **Article 2 : Pilotage opérationnel de l'opération et son évaluation**

- 1 Le comité de pilotage
- 2 Le comité technique
- 3 Les partenaires (rôle de chacun)
  - . Fiche Action gouvernance

### **Article 3 : Présentation et objectifs de l'opération**

- 1 Le volet technique et urbain
  - . Fiche Action volet urbain
- 2 Les volets accompagnement social et économique
  - . Fiche Action volet accompagnement social

### **Article 4 : Financement de la convention**

### **Article 5 : Durée de la convention, respect de la convention**

- 1 Durée de la convention
- 2 Respect des objectifs de la convention
- 3 Pièces contractuelles
- 4 Prise d'effet de la convention

## **ENTRE**

**L'ÉTAT**, représenté par le préfet de La Réunion

**LA COMMUNE**, représentée par son maire maître d'ouvrage de l'opération

**ET (*le cas échéant*)**

**LA SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION**, désignée en tant que concessionnaire et représentée par son Directeur Général,

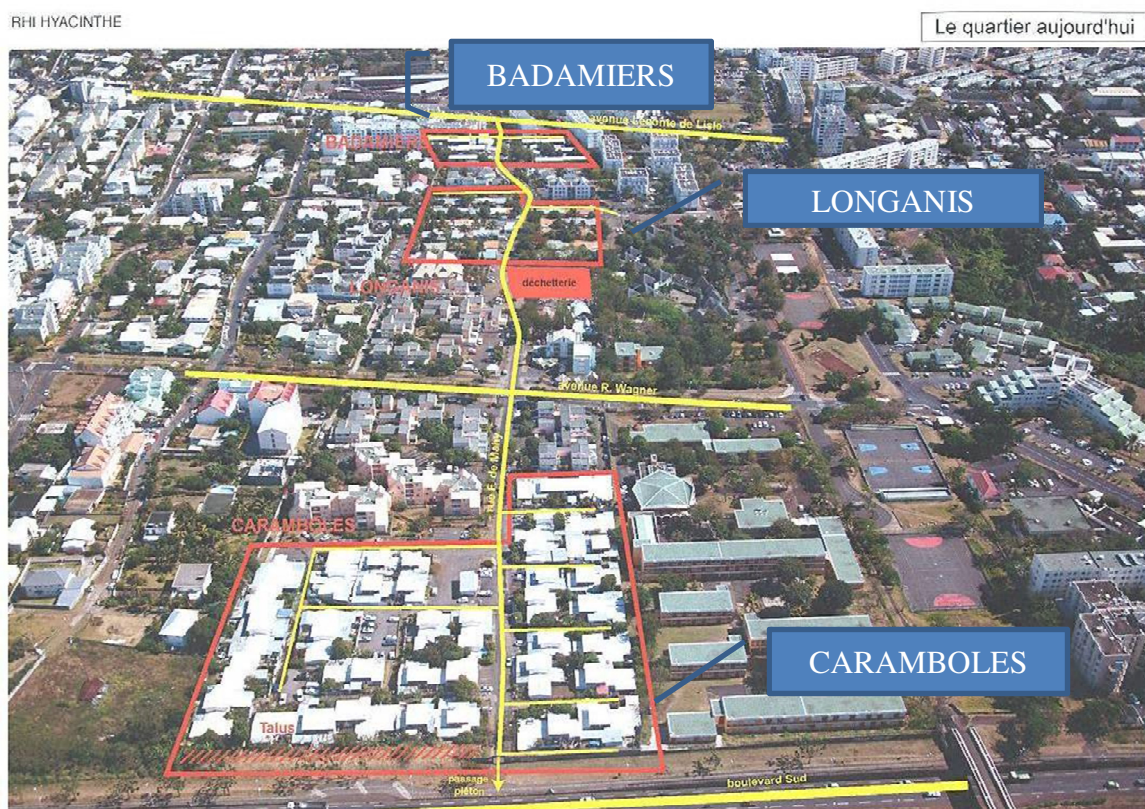
La présente convention a pour objet de définir les objectifs de l'opération de résorption de l'habitat insalubre intitulée **RHI HYACINTHE CARAMBOLES** en matière de relogement des familles, de programme d'aménagement et de programme de construction et d'amélioration de l'habitat. Elle définit également les actions en termes d'accompagnement social.

Elle sera jointe au dossier d'engagement portant attribution de subvention de l'Etat pour l'opération de RHI en tant que pièce constitutive du dossier, au même titre que la décision du conseil municipal de Saint Denis.

## Article 1 : Contexte général du projet et champ d'intervention

Le terrain, objet de l'opération, se situe sur le quartier du Chaudron.

Le premier site, Caramboles est délimité par le Boulevard Sud et l'avenue Richard Wagner. Les deux autres sites, Longanis et Badamiers ont comme limites l'avenue Wagner et l'avenue Leconte de Lisle. Tous trois se distribuent le long de la rue François de Mahy.



La Commune de Saint Denis a confié, par DCM du 6 mai 2003, à la SIDR une étude de faisabilité opérationnelle de la Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Hyacinthe Caramboles afin d'analyser les problématiques de ce secteur puis de définir un programme d'intervention et son corollaire, le bilan financier.

Suite aux conclusions de l'étude pré opérationnelle de 2004, la commune de Saint-Denis a validé, lors de son conseil municipal du 04 décembre 2006, l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur HYACINTHE CARAMBOLES, avec comme cadre un Traité de concession confié à la SIDR, tel que défini par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Suite à une mise en concurrence (Avis d'appel public à concurrence lancé le 03 mars 2006) et à la délibération en Conseil Municipal (en date du 04 décembre 2006), la ville de Saint Denis a notifié à la SIDR le 01 mars 2007, la conduite de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES, et ce pour une durée initiale de 5 années.

Cette convention a été passée sur l'ensemble de HYACINTHE CARAMBOLES sur la base d'un programme et d'un bilan prévisionnel qui prévoient entre autres :

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

Conclue pour une durée de cinq ans (2006-2011) dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, la convention de MOUS a été entérinée par l'Etat par arrêté préfectoral de subvention n° 07-0856 du 25 octobre 2007 (arrêté modificatif de l'arrêté n° 05-01776 DDE/SG –CCP du 8 décembre 2005), fixant le financement de l'opération de RHI, y compris la subvention de la MOUS.

Au terme de la convention MOUS initiale, il a été entériné la prolongation N°1 en date du 18 janvier 2012 et ce pour une durée de 3 ans, soit un terme au 18 janvier 2015.

Une prolongation MOUS N°2 a été entériné en date du 28/11/2014 pour une période de 2 ans (2015-2016).

Une prolongation MOUS N°3 a été entériné en date du 10/08/2016 pour une période de 2 ans (2017-2018).

Une prolongation MOUS N°4 a été entériné en date du 18/12/2018 pour une période de 2 ans (2019-2020).

Pour rappel, les années 2021-2022 n'ont pas été financées par l'Etat, seule la collectivité a pris en charge seule la mission MOUS sur cette période.

La présente convention a pour objet de définir les termes de cette prolongation N°5 qui nécessitera la prise d'un arrêté de subvention de la part de l'Etat et d'une délibération de la Ville.

## **1 Le périmètre d'intervention**

### **1-1 Dénomination opérationnelle**

La commune de SAINT DENIS, l'opérateur et l'Etat décident de réaliser l'opération RHI HYACINTHE CARAMBOLES faisant suite à l'étude pré-opérationnelle RHI HYACINTHE CARAMBOLES

### **1-2 Périmètre et champs d'intervention**

Le champ d'intervention porte sur les périmètres suivants :

Le traitement des situations porte sur le quartier Hyacinthe Caramboles dont une cartographie est annexée à la présente convention.

### **1-3 Caractéristique de l'intervention**

Périmètre de la RHI : plan annexé (format A4) délimitant le périmètre de l'opération

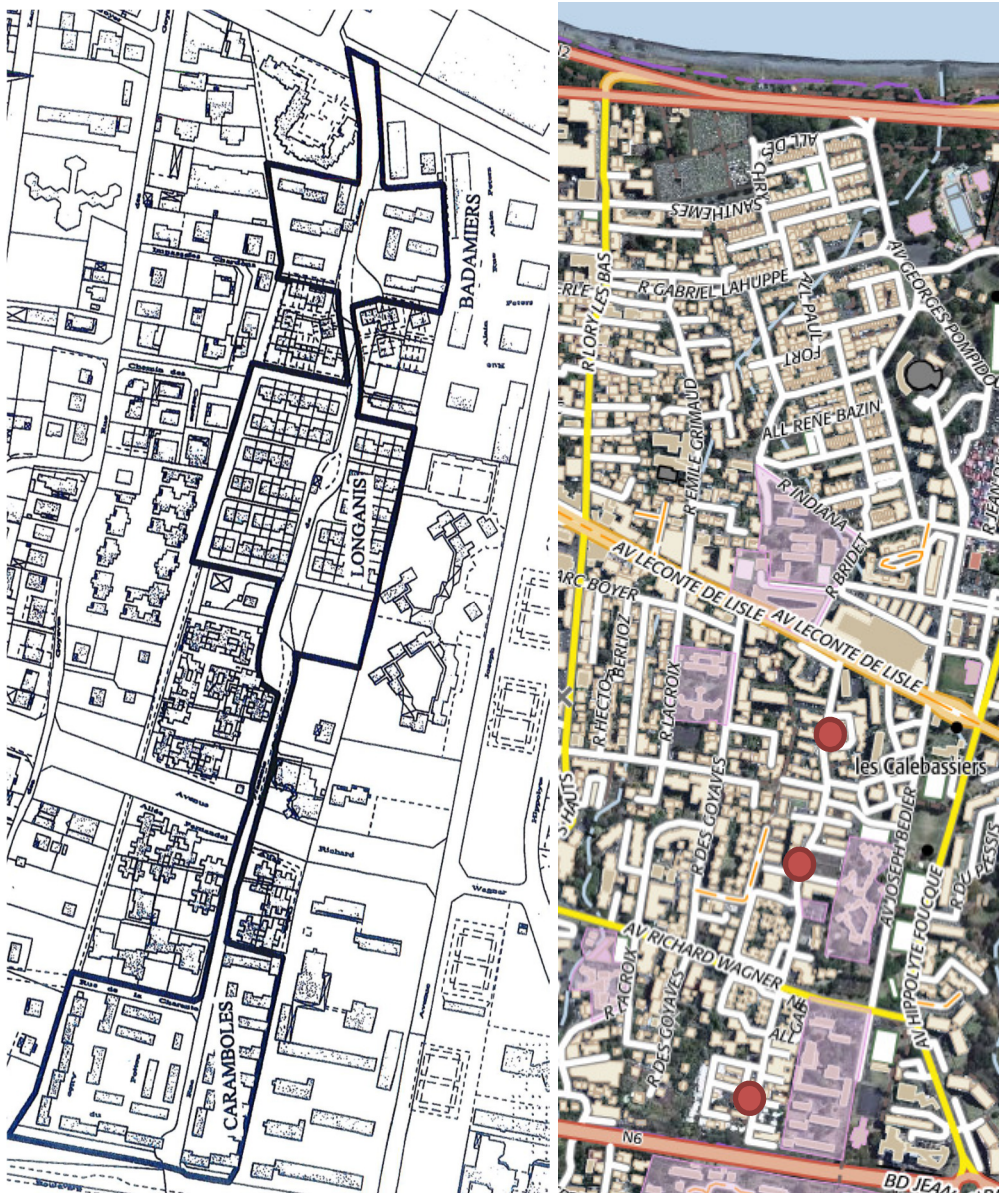
Superficie de l'opération : 40 000 m<sup>2</sup>

Superficie maîtrisée : 100%

Superficie à acquérir : Néant

Modalités d'acquisitions : Foncier SIDR et Ville

Nombre de familles concernées : 244



Suite au cyclone Hyacinthe, la SIDR a passé en 1984 un bail à construction, avec la commune de Saint Denis pour une durée de 20 ans, aux termes duquel celle-ci s'est engagée à construire sur le terrain SIDR 207 logements. A la fin du bail à construction en 2002, le constat de l'état de délabrement des logements a abouti à la mise en place de conventions d'occupation précaire en lieu et place de baux, avec paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation à 1 euro symbolique. Les Etudes pré-opérationnelles RHI ont été lancées dès 2003.

Mode de réalisation du projet : concession

Procédure de DUP : Néant

ZAC : réalisée

Dossier de Création de ZAC : Conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement, une étude d'impact a été déposée en préfecture en date du 10 janvier 2010 et a reçu l'avis favorable de la Préfecture en date du 28 mai 2010.

Dossier de Réalisation : Le dossier de Réalisation de ZAC, le Cahier des Charges de Cessions de Terrains et le Cahier des prescriptions urbaines et architecturales ont été réalisés au second semestre 2010.

## PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS DE LA Z.A.C. RHI HYACINTHE CARAMBOLES

PROGRAMME LOGEMENT		Quantité
Logement individuel neuf	LES	36
	LLTS	63
	Lots libres	5
Logement individuel existant	Amélioration et/ou acquisition	52
Logement intermédiaire	LLTS	26
Collectifs	LLTS	73
<b>Total</b>		<b>255</b>
PROGRAMME COMMERCE		Quantité
LONGANIS		1
CARAMBOLES		2
<b>Total</b>		<b>3</b>

### **Article 2 : Pilotage opérationnel de l'opération et son évaluation**

Recommandations/rappel du rôle de l'instance de gouvernance : Lieu de synthèse et d'aide à la programmation des actions, l'instance de pilotage coordonne tout au long de l'opération la mise en œuvre des différentes phases et des actions arrêtées dans le projet, en modifie en tant que de besoin les éléments en fonction de l'évolution de celui-ci ou des difficultés rencontrées. Elle est tenue informée des résultats de la concertation avec les habitants et des éventuelles difficultés rencontrées avec ceux-ci si elles ont des incidences sur le déroulement de l'opération. Enfin, elle définit les modalités d'évaluation de l'opération. Dès le démarrage des études pré-opérationnelles, il est souhaitable qu'un «noyau dur» de pilotage, composé notamment de représentants de la collectivité maître d'ouvrage et de l'Etat, soit mis en place et acte les orientations et objectifs proposés, ainsi que tous les éléments du projet, au fur et à mesure de l'avancement des phases d'études. Les éléments actés seront inscrits dans la convention de programme qui encadrera la phase de réalisation.

#### **2-1 Le comité de pilotage**

Le Comité de Pilotage est composé, d'un représentant élu de la commune (ou l'EPCI), d'un ou des représentant(s) des services techniques de la DEAL et de la commune (ou l'EPCI), d'un représentant du concessionnaire et de la MOUS (cf. Article 2-3). Il peut être élargi à d'autres intervenants en fonction des besoins identifiés et de l'ordre du jour.

Ce comité se réunit au moins deux fois par an et en tant que de besoin sur simple convocation par un des membres. Si des retards ou des difficultés particulières apparaissent et que le comité de pilotage n'a pas été réuni conformément aux dispositions de la convention, le préfet, ou le service de l'Etat mandaté par lui, provoque une réunion du comité de pilotage, avec un ordre du jour défini.

Son rôle est de:

a/ évaluer l'avancement de l'opération lors de la remise des comptes rendus d'activités des concédants (CRAC) ou à défaut du document de synthèse de la commune présenté et validé au conseil municipal. Cette évaluation permettra notamment de rendre compte du plan de relogement des ménages et des difficultés rencontrées;

b/ valider le programme des opérations de logement aidé avant leur inscription comme opération programmée au titre des aides de l'État au logement sur la Ligne Budgétaire Unique ;

c/ valider les cessions de parcelles libres aux familles (les surfaces, les prix, le projet logement) ;

d/ évaluer les actions de l'équipe de la MOUS ;

e/ approuver les évolutions du programme jugées nécessaires et proposées par le comité technique.

**Le secrétariat du comité de pilotage est assuré par le concessionnaire. Il rédigera les invitations et les comptes rendus. Ces derniers seront transmis à la commune pour validation avant diffusion aux participants.**



## **2-2 Le comité technique**

Le comité technique est composé de représentants des services techniques de la mairie, de représentants des différents services techniques de l'Etat (DEAL, ), de représentant du concessionnaire et de la MOUS et d'autres membres selon les besoins et de l'ordre du jour. Le secrétariat est assuré par le concessionnaire.

Le comité a pour mission de tenir des réunions régulières en amont des réunions du comité de pilotage afin de suivre précisément l'évolution de l'opération et de préparer les futures sessions du comité de pilotage. Il présente les difficultés identifiées et a pour rôle de travailler sur des solutions qui seront présentées pour validation au comité de pilotage. L'ordre du jour et les documents de présentation sont adressés aux participants préalablement à chaque réunion du comité. Un relevé de décision, établi par le concessionnaire doit être transmis à chacun des membres.

Son rôle est de :

- a/ vérifier que les actions entreprises dans le cadre du projet sont conformes au programme
- b/ évaluer l'avancée du projet sur la base de documents qui seront envoyés préalablement et seront incluses dans la convention sous forme d'annexes une fois validés par l'instance de pilotage,
- c/ identifier les difficultés techniques rencontrées lors du déroulement de l'opération,
- d/ proposer des solutions pour assurer la pérennité du projet,
- e/ veiller à la bonne continuation des actions de la MOUS.
- F/ veiller au suivi du calendrier de relogement des familles (transit et définitif) .
- G/ vérifier l'état d'avancement du programme de construction des logements.

## **2-3 Les partenaires**

### Rappel du rôle des acteurs dans le cadre de l'opération

La qualité de l'opération est conditionnée par une instance de gouvernance impliquée qui doit être composée des partenaires financeurs mais également d'autres partenaires invités en fonction des sujets abordés. La commune assure la maîtrise d'ouvrage. Son rôle est de fixer les objectifs, préciser le projet dans toutes ses dimensions, notamment urbaine et sociale, dégager les moyens humains et financiers nécessaires, assurer le portage politique. Elle engage les études pré opérationnelles, arrête le périmètre et le parti d'aménagement, choisit les procédures d'aménagement, définit le mode de réalisation, fait appel aux professionnels compétents en fonction des spécificités de la situation à traiter, organise le partenariat pour mener l'ensemble des actions nécessaires et assure le montage financier de l'ensemble.

Elle en assume le financement et sollicite auprès de ses partenaires les participations qui lui sont nécessaires pour la réalisation des études et de l'opération.

Elle peut néanmoins faire appel à une procédure permettant de nommer un concessionnaire (aménageur) qui aura en charge la gestion de l'opération sur la base d'un contrat de concession ou de mandat.

La DEAL partenaire financier majoritaire, a pour objectif de suivre au plus près l'état d'avancement de la phase opérationnelle et d'alerter sur les délais, les défaillances identifiées et rappeler le cadre d'intervention des partenaires de l'opération.

La MOUS est obligatoirement identifiée au cours du premier comité, ainsi que la personne la représentant, et sera en charge du suivi des familles toute au long de l'opération. Dans ce cadre, la MOUS assure les missions suivantes : information et sensibilisation au projet global, accompagnement dans la définition du projet individuel, recueil de l'adhésion à ces projets à chaque étape selon différentes modalités (accueil en permanences, participations aux réunions publiques ...) et restitution aux instances.

Les opérateurs présentent les calendriers prévisionnels de construction et la programmation annuelle. Ils indiquent le programme d'avancement et les difficultés rencontrées.

## Gouvernance

### Objectifs

L'objectif est de mettre en œuvre l'opération de résorption de l'habitat indigne identifiée dans le périmètre pré défini à l'article 1-1, à travers une définition du rôle des instances et de leur bonne coordination. Une des conditions de réussite de cet objectif est la bonne implication des acteurs en fonction des besoins repérés pour cette opération.

Modalités de mise en œuvre				
Instance	Tâches/actions prévisionnelles	Temps passé prévisionnel/temps de réunions total (%)	de	Résultat final
Comité de Pilotage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluer l'avancement de l'opération</li> <li>- valider le programme des opérations de logements aidés</li> <li>- valider les cessions de parcelles libres aux familles</li> <li>- évaluer les actions de l'équipe de la MOUS</li> <li>- approuver les évolutions du programme jugées nécessaires</li> </ul>	2h/an		
Comité technique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conformité des actions/ programme</li> <li>- évaluation de l'avancement du programme</li> <li>- état des difficultés</li> <li>- proposition de solutions</li> <li>- suivi des actions de la MOUS</li> <li>- état d'avancement du programme de relogement des familles (transit et déménagement)</li> <li>- état d'avancement du programme de logements</li> </ul>	2h/an		
Implication des acteurs	DEAL et Commune de Saint Denis Opérateurs : SIDR pour les constructions neuves Opérateurs agréés pour les améliorations acquisitions MOUS/SIDR pour les ventes en l'état			

**Porteur de l'action (pilote) : SIDR**

**Acteurs impliqués : DEAL et Commune de Saint Denis**

**Indicateurs d'évaluation et d'impact : Comités de pilotage et Comités MOUS**

### **Article 3 : Présentation et objectifs de l'opération**

L'opération RHI ZAC HYACINTHE CARAMBOLES est en phase opérationnelle depuis 2007.

Les actions menées par la chargée d'affaires sociales dans le cadre de la MOUS ont permis l'avancement de l'opération et notamment le relogement de nombreuses familles, en transit ou de façon définitive en fonction du projet de chacune.

La MOUS accompagne les familles tout au long de leurs projets :

- d'amélioration acquisition (depuis le montage des projets jusqu'à l'emménagement des familles après les travaux) :
- de relogement de transit :  
soit dans les opérations « tiroirs » LACROIX, PORQUEROLLES, COCO  
soit hors RHI.
- de relogement définitif en locatifs AMBRES, MAHE
- d'acquisition, BADAMIERS
- de décohabitation.

Son intervention permet de faciliter l'adhésion des familles à l'opération de RHI, de lever les différents obstacles qui peuvent survenir pendant la phase opérationnelle et d'assurer une présence régulière sur le quartier via les permanences hebdomadaires et les visites à domicile.

#### Rappel des actions conduites par la MOUS

Sur les 244 familles principales et décohabitations recensées initialement :

- 165 sont relogées de manière définitive (tous produits confondus)
  - 20 familles relogées définitivement dans Ambres,
  - 11 familles relogées définitivement dans LES Badamiers,
  - 13 familles relogées définitivement dans Porquerolles
  - 21 familles relogées définitivement dans Lacroix
  - 11 familles relogées définitivement dans Coco
  - 22 familles relogées définitivement dans MAHE
  - 38 familles relogées définitivement en dehors de la RHI
  - 18 familles devenues propriétaires (améliorations acquisitions)
  
- 11 Décès

#### Présentation des actions restant à mener

Les 79 familles restant à reloger, se répartissent de la manière suivante :

- 31 projets en accession sociale
- 14 projets (ex LES Longanis) transformés en LLTS
- 8 projets (ex LES Caramboles) transformés en LLTS
- 21 projets en locatifs (La Digue)
- 3 projets en locatifs hors RHI
- 2 projets en accession (terrain nu PTZ)

Toute modification du projet devra faire l'objet d'une validation par la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération après examen en comité de pilotage. Ces évolutions pourront justifier l'application de l'article 5-2 de la présente convention.

### **3-1 Le volet technique et urbain**

#### **Volet Urbain**

## Secteur de BADAMIERS

### Le quartier s'organise de la manière suivante :

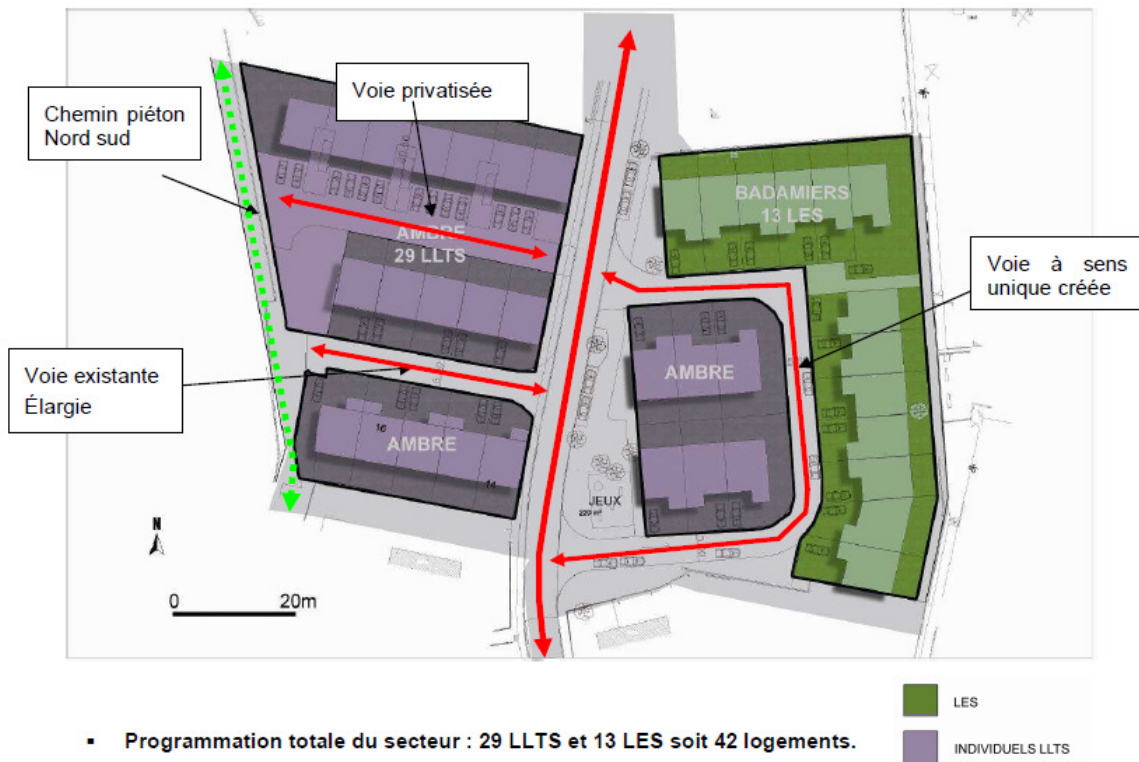
**A l'Ouest de la rue François de Mahy :** Le cheminement piéton Nord Sud est maintenu et réaménagé. La venelle piétonne centrale est élargie et permet de desservir **10 logements individuels (LLTS)** de part et d'autre. Plus au Nord, une opération de **13 LLTS** est desservie par une voie et des stationnements privatifs.

**Le long de la rue François de Mahy :** aménagement d'une aire de jeux et de stationnement longitudinaux, plantations aux abords des logements.

**A l'Est de la rue François de Mahy ,** une voie de desserte à sens unique est créée elle permet de desservir **6 logements individuels LLTS et 13 LES.**



Plan avant projet



### Travaux VRD et démolition réalisés à 100%.

La réception des travaux a eu lieu en mars 2012.

### Programmation logements réalisée à 100%

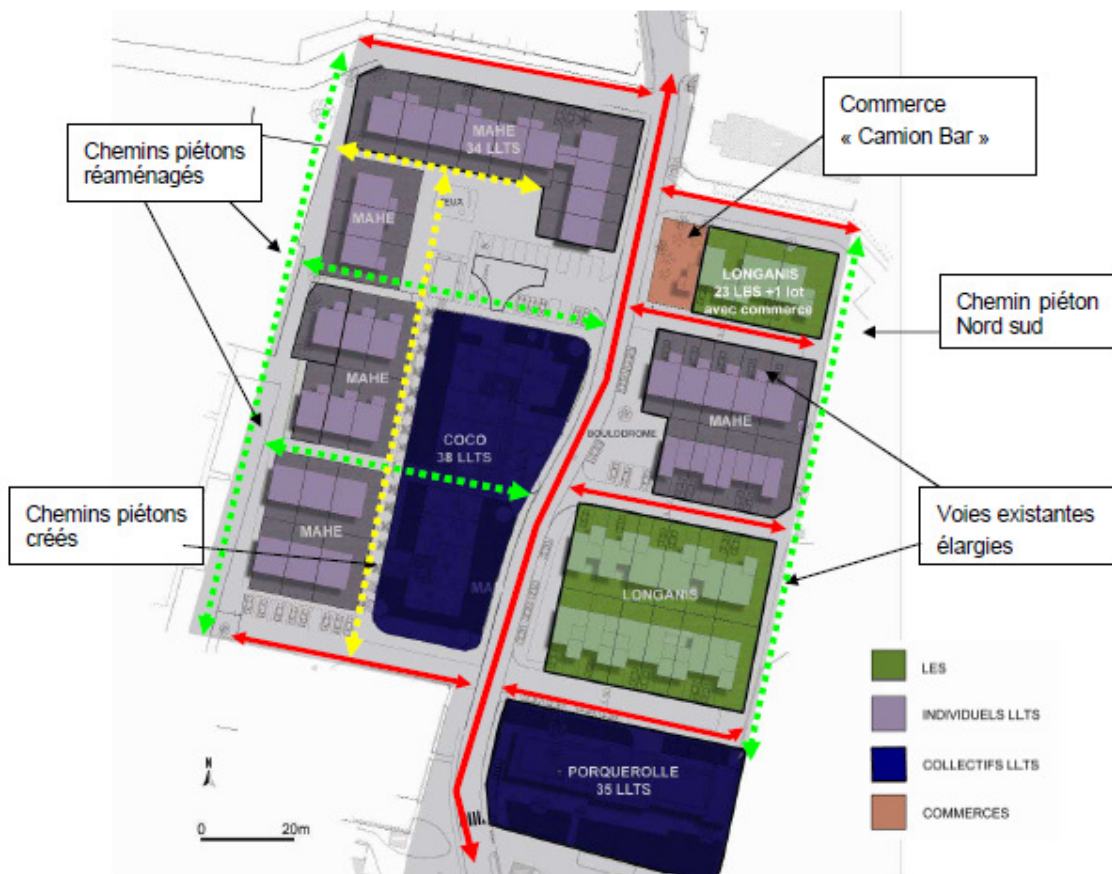
## Secteur de LONGANIS

- Le quartier s'organise de la manière suivante :

A l'Ouest de la rue François de Mahy : Les cheminements piétons existants sont maintenus et réaménagés, d'autres sont créés. Le mode de déplacement piéton est conforté. Le stationnement est groupé et l'accès aux 25 logements individuels LLTS se fait par le biais de ces cheminements. Une aire de jeux y est associée. Les voies existantes au Nord et au Sud sont maintenues. L'opération de 38 logements collectifs LLTS « Coco » est située en façade sur la rue François de Mahy.

Le long de la rue François de Mahy : aménagement d'un boulo-drome et de stationnement longitudinal, plantations aux abords des logements, installation d'un commerce « camion bar ».

A l'Est de la rue François de Mahy : le cheminement piéton Nord Sud est conservé et réaménagé, les autres chemins sont élargis pour permettre la desserte en véhicule des parcelles individuelles (9 LLTS et 15 LES). A l'Extrémité Sud une voie a été créée pour desservir l'opération Porquerolles de 35 logement collectifs LLTS .



- Programmation totale du secteur : 1 commerce, 73 logements collectifs et 49 individuels (34 LLTS et 15 LES) soit 122 logements.

### Travaux VRD et démolition réalisés à 100%

La réception des travaux s'est faite en deux temps :

-fin 2016 (partie Est)

-juin 2017 (partie Ouest) en raison de problème de libération de terrain (assignation en justice portée par la CNL).

### Programmation logements réalisée à 88%

- Les deux collectifs LLTS PORQUEROLLES et COCO ont été livrés respectivement en 2008 et 2012
- Les individuels LLTS MAHE (29 LLTS) ont été livrés en 2021
- 2 PTZ a été vendu au profit de M. MASSON et BORDIER respectivement en 2019 et 2022
- 14 L.E.S. LONGANIS sont à transformer en produits locatifs individuels (LLTS)

### **Secteur de CARAMBOLES**

#### Travaux VRD réalisés à 85% et les travaux de Désamiantage et Démolition à hauteur de 99 %

La libération des emprises des voiries a été rendue en partie possible avec la livraison des logements de transit de GOYAVES (43 LLTS) réalisée en juillet 2018.

À la suite de quoi, les travaux de démolition d'une cinquantaine de logements ont eu lieu entre 2019 et 2020.

L'Appel d'offres des marchés de travaux VRD a été lancée dès 2021.

L'année 2022 a quant à elle, été marquée par le démarrage des travaux en juillet 2023. Initialement prévue en juin 2023, la fin des travaux est reportée à aout 2023. Ce décalage de 2 mois est en lien avec les tensions rencontrées dès le début des travaux concernant le choix des personnes en insertion.

#### Programmation logements

Seuls 18 projets en Maintiens ont abouti. La programmation des opérations de constructions sur Caramboles restant à faire (La Digue et Ex L.E.S.) est inscrite en 2024.



## Le Parti d'aménagement

Le programme des équipements publics se limite aux aménagements des réseaux et espaces publics.

### 1. Voiries et Réseaux Divers

Voiries/réseaux	
Eaux Pluviales	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rue François de Mahy : Le calcul des débits capables des ouvrages existant sur la rue François de Mahy indique que le dalot permet actuellement d'évacuer sans problème la crue centennale (avec l'hypothèse d'un radier continu sans redans). Dans le cas d'une éventuelle réfection du dalot ce dernier pourra être remplacé par une canalisation PEHD DN 800. Les débits capables étant néanmoins suffisants, le dalot sera dans la mesure du possible conservé avec une reprise de la dalle de couverture permettant la mise à niveau des voiries et des bordures à la cote projet.</li><li>• Réseau en fond de parcelle : Un réseau trapézoïdal passe en fond de parcelle ouest sur les secteurs Longanis et Badamiers. Ce dalot sera repris sur un petit linéaire à l'ouest du secteur Longanis et de Badamiers, le nouveau réseau mis en place aura le même débit capable que l'existant afin de s'assurer un transit sans problème des eaux (PEHD DN 1000).  Le dalot situé sur la servitude de passage entre les parcelles SHLMR et SIDR à l'est du secteur Badamiers sera remplacé par un collecteur DN 500 depuis le début du secteur Badamiers jusque son raccordement sur le réseau à l'aval du bâtiment de la SHLMR.</li><li>• Réseaux interne aux secteurs : Les réseaux internes aux secteurs seront en PVC DN 315 à DN 400.</li></ul>
Eaux Usées	Les eaux usées seront récoltées et rejetées dans les réseaux publics existants rue François de Mahy et à l'arrière du secteur Badamiers pour une évacuation entièrement gravitaire des effluents.
Eau Potable Incendie	Le réseau principal situé sur la rue François De Mahy sera repris en fonte DN 150 sur les secteurs concernés.  En interne des ilots, des antennes en PEHD 63 desserviront l'ensemble des secteurs concernés. Les branchements seront réalisés en PEHD 25 pour les particuliers et en DN 40 pour les collectifs.
France Télécom	Le réseau aérien actuel sera effacé en souterrain sur l'ensemble des secteurs concernés.
Réseau BT	Le réseau aérien actuel sera effacé en souterrain sur l'ensemble des secteurs concernés.  Remplacement des anciens coffrets S300 des améliorations de bâtiment par des coffrets S20 + téléreport.

Eclairage	<p>Les modèles de candélabres prévus sur l'opération sont les suivants (validés par la mairie de Saint-Denis) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le long de la rue François de Mahy : modèle identique à l'existant Aurore</li> <li>▪ Voiries interne : Mât Sydney 5,00 m</li> <li>▪ Cheminements piéton : Mât Logo 4,30 m</li> </ul>
Voiries	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaussée : Les chaussées et voies seront réalisées en enrobé. Couche de roulement : 5 cm BBSG 0/10 Couche de base : 15 cm de GNT 0/31,5 Couche de fondation : 20 cm de GNT 0/80</li> <li>• Stationnements : Les zones de stationnements seront en enrobés.</li> <li>• Trottoirs et allée piétonnes : Les trottoirs et allées piétonnes seront réalisés en béton balayé.</li> </ul>

## 2. Espaces publics

Les aménagements des espaces publics de la Z.A.C. sont décomposés en deux interventions :

- le réseau viaire (cf. ci-dessus) ;
- les cheminements piétons et l'aménagement des espaces de proximité (jeux enfant, boulodrome, placette).

Ces restructurations visent à :

- répondre aux dysfonctionnements de la Z.A.C. en termes de réseaux et de circulation ;
- améliorer le confort des habitants.

Il s'agit de mettre en place un aménagement qui réponde aux contextes social et économique du quartier : sobriété des matériaux, durabilité, facilité d'entretien.

La réalisation d'aire de jeux clôturées et respectant les dispositions légales (sols amortissant 30 mm, espace clôturés...) est prévue sur les trois quartiers. Les jeux proposés sont de types jeux à ressort (3 exemplaires) + jeux type toboggan (1 exemplaire).

## 3. Plantations

La plupart des arbres et arbustes ci-dessous ont été choisis parmi des espèces endémiques de la Réunion adaptées au secteur, en concertation avec les services de la Mairie et la DIREN.

Il n'est pas prévu de réseau d'arrosage pour les plantations. Une garantie d'entretien et d'arrosage d'un an sera comprise dans le marché, conformément à la demande de la mairie de Saint-Denis.

## Les logements :

Le plan de logement correspond au programme d'aménagement validé à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doit tenir compte en priorité du plan de relogement des familles et de leur situation financière. Il doit également apporter les réponses aux besoins des populations du secteur dans lequel l'aménagement s'inscrit, voire permettre à des habitants de revenir sur le quartier.

A titre indicatif, l'état d'avancement de la programmation logements est le suivant :



	Programme de logements				Familles
	Programme initial	Programme actualisé	Réalisés	Restant à réaliser	Nb de familles restant à
<b>LLTS</b>	<b>157</b>	<b>156</b>	<b>131</b>	<b>25</b>	21
<b>LLS</b>					
<b>LES</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	22
<b>Amélioration</b>		<b>0</b>			
<b>AAH</b>	<b>50</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	9
<b>ventes en l'état</b>		<b>15</b>		<b>15</b>	15
<b>non réalisables</b>		<b>10</b>		<b>10</b>	7
PTZ	4	4	2	2	2
Autres locatifs ailleurs					3
lots libres	3	3		3	
<b>TOTAL</b>	<b>249</b>	<b>250</b>	<b>164</b>	<b>86</b>	<b>79</b>
<b>dont total logements aidés</b>	<b>242</b>	<b>243</b>	<b>162</b>	<b>81</b>	

### Les équipements :

Outre les travaux de viabilisations des parcelles, seront pris en considération le redimensionnement des réseaux secs et humides, des voies de desserte, ainsi que des espaces aménagés (aires de jeux...)

### 3-2 Volets économique accompagnement social et économique :

#### 3-2-1 Description du projet social :

Les objectifs de la MOUS sont les suivants :

#### L'accompagnement social au relogement et le suivi des familles

L'objectif premier de la MOUS est de veiller à la suppression de l'insalubrité entraînant des risques pour la sécurité et la santé des personnes relogées et d'amélioration de l'habitat pour les familles identifiées sur le site.

Sur la base des besoins en logements actualisés et des interventions foncières en cours ou en projets, la MOUS devra accompagner les 244 familles identifiées dans leur projet logement par :

Des actions individuelles visant à définir, mettre en œuvre et suivre le projet résidentiel de chaque famille (relogement en logement en accession, en locatif « LLTS », ou en amélioration et/ou régularisation foncière...) en liaison avec l'opérateur logement intervenant.

Des actions collectives à thèmes : aspects administratifs et financiers de l'accession aidée, allocation logement, budget, démarches liées à l'entrée dans le logement, respect du voisinage...

La liste des familles identifiées est annexée à la présente convention. Elle sera complétée et ou corrigée au fur et à mesure de l'avancement du projet RHI (actualisation des enquêtes sociales).

En moyenne chaque année, la MOUS réalise 400 entretiens à l'occasion des permanences hebdomadaires sur le site ou des rendez-vous à domicile.

Des réunions publiques peuvent également être organisées selon le type d'information à transmettre.

La liste de ces familles est annexée à la présente convention et devra régulièrement faire l'objet d'une actualisation par l'équipe de suivi MOUS, jusqu'au relogement du dernier ménage. Les évolutions

seront transmises aux trois cocontractants (commune, concessionnaire et Etat) et présentées impérativement pour explicitation et pour validation par le comité de pilotage. Elles seront inscrites par voie d'annexes à la convention.

Le plan de relogement doit établir des priorités en fonction du phasage des opérations mais aussi de la situation des familles les plus exposées aux difficultés sociales liées à leur logement, aux risques sanitaires ou aux risques naturels.

### **La médiation en phase opérationnelle**

La MOUS, qui sera positionnée en interlocuteur référent des familles sur le site, aura pour missions :  
-d'accompagner l'aménageur dans les négociations relatives à l'acquisition d'emprises pour élargissement de voies,

-d'assurer une médiation entre les familles et l'entreprise en cas de problèmes liés aux travaux

### **Temps de présence de l'équipe MOUS :**

La mission MOUS sera assurée par Florence LAI KHON (CŒUR D'HABITAT)

### **Durée de la MOUS : 2 ans (2023-2024)**

La MOUS aura une durée de 2 ans pour un temps partiel.

Temps passé : 2,5 jours/semaine

Cette durée permettra d'assurer l'accompagnement au relogement et le suivi des familles jusqu'au terme de l'opération RHI suivant son échéancier de réalisation.

Elle prend effet à compter de la signature de l'arrêté de subvention.

La charge de travail variera en fonction de la préparation des commissions CELES et de la livraison des différentes opérations, en plus du travail quotidien de suivi des familles.

Un rapport semestriel devra faire état de l'activité passée ; il devra faire état des situations de familles. Il conditionne le versement de la subvention et la poursuite de l'action. Il est proposé de présenter à chaque appel de fond le temps réel passé dans le cadre d'un rapport de mission.

La durée de la mission MOUS sera celle de l'opération jusqu'au relogement de la dernière famille. Elle pourra se poursuivre au-delà de la fin de l'opération pour une durée **maximum** d'un an après l'achèvement de l'opération.

Il s'agira d'un accompagnement pour les familles accédant à la propriété sociale et dont les logements auront été livrés en fin d'opération.

Après l'opération, afin d'assurer un suivi pour les familles, un relais devra être assuré par la collectivité.

### **3-2-2 Suivi et accompagnement social des familles - MOUS**

La réalisation d'une opération de RHI dont l'objectif est la réalisation du programme pour répondre aux besoins en logements comprend un accompagnement social des familles afin de permettre leur adhésion au projet.

Dans ce cadre, la commune (ou l'EPCI) ou l'aménageur concessionnaire propose des missions et des actions nécessaires à cet accompagnement qui doivent entrer dans les volets suivants validés par le CTDRHI du 8 mars 2018 :

Volet insalubrité	Volet projet/concertation	Volet relogement
Information et sensibilisation des familles et personnes de la RHI sur leurs droits concernant les situations d'insalubrité qu'elles subissent	Favoriser l'adhésion à un nouveau mode de vie par la sensibilisation et l'explication du projet	Analyse financière et sociale de la capacité des ménages et vérification de l'éligibilité au produit souhaité Accompagnement aux transits Recueil de l'accord des habitants sur les différentes étapes du projet, Accompagnement au relogement
<b>Modalités d'intervention</b>		
Tenue de permanences Visites à domicile Participations aux réunions publiques et accompagnement du chef de projet dans les réunions techniques		

Pour rappel, les objectifs de la MOUS sont :

- informer la population sur l'opération de RHI
- rassurer les habitants par rapport aux changements et évolutions du quartier
- accompagner chaque famille dans son projet pour la rendre actrice de son changement de situation
- résoudre les perturbations matérielles liées aux chantiers de l'opération,
- développer les capacités d'adaptation et d'intégration des familles.

Les moyens d'intervention de la MOUS en matière de logement sont les suivants :

- établissement du projet définitif avec les familles : statut (propriétaire/locataire), échange/vente, plan de remboursement, phase de transit éventuel, déménagement ...
- accompagnement des familles : social, technique, administratif, financier notamment pour le montage des dossiers de logement subventionné (LES, amélioration, auto-construction).

En matière de concertation et communication, la MOUS sera chargée de :

- assurer une concertation sur l'aménagement du quartier avec les habitants (le devenir du quartier, espaces publics, équipements, ...), lors de réunions publiques notamment
- communiquer sur le projet, sa finalité, les conséquences et les changements attendus sur le quartier,
- conserver la mémoire du quartier (bulletin d'information régulier sur l'avancement des travaux, suivi de l'évolution du quartier - photos, entretien, ...) ;
- créer des partenariats avec les partenaires sociaux (chef de projet contrat de ville...).

Lors du premier comité de pilotage la personne chargée de la MOUS sera clairement identifiée. Une instance composée de membres à compétences techniques devra tenir des réunions régulières sur l'avancement de la MOUS (identifier les situations de blocage, les difficultés).

Cette instance pourra faire partie du comité technique. Elle pourra inviter les partenaires sociaux, CAF, Conseil départemental, chef de projet contrat de ville, Pôle Emploi en fonction des nécessités.

### 3-2-3 Développement économique- MOUS :

- La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) en sus de son rôle d'accompagnement au relogement, devra susciter l'intégration par l'économie en instituant un partenariat entre les bureaux d'études-entreprises intervenant sur le site, les familles du quartier et les institutions qui interviennent dans le domaine de la recherche de l'emploi. La MOUS accompagnera les demandeurs et effectuera un suivi dans le temps de leur activité et la pérennité de la démarche au regard du temps passé dans le cadre du chantier et du nombre de personnes confirmées dans l'emploi,

- La MOUS devra repérer dans le cadre de l'actualisation des enquêtes et des permanences, les porteurs de projets qui souhaitent installer une activité économique sur le quartier. Ces projets seront recensés et présentés dans leur globalité lors du comité de pilotage. Ce

recensement sera tenu à jour ainsi que le suivi de mise en œuvre de ces projets (voir fiche action). Les résultats obtenus seront présentés et validés lors des comités de pilotage et insérés dans le bilan d'évaluation.

Les marchés conclus pour la réalisation des travaux VRD prévoient une clause d'insertion par l'économie qui impose aux entreprises retenues d'employer un certain nombre d'habitants du quartier. A cette occasion, la MOUS se charge de collecter les curriculums vitae des personnes intéressées. Elle les transmet ensuite au chargé d'opérations qui les remet à l'entreprise.

Dans le cadre de la 2ème tranche des travaux de VRD, 2 personnes ont ainsi pu être recrutées par l'entreprise avec des contrats à durée déterminée. Les missions détaillées de l'intervention de la MOUS sont précisées dans un planning annexé à la présente convention.

L'emploi est une des préoccupations majeures des habitants du quartier. Le volet Insertion par l'Économique vient compléter les actions menées en matière de dynamique de quartier. Les objectifs dans les différentes phases de chantier de l'opération, de gestion des espaces verts, des équipements publics et de surveillance sont de :

- Permettre aux habitants du quartier de bénéficier des opportunités d'emploi induites par les travaux d'aménagement et de construction de logements, et assister les entreprises qui proposent des embauches pour l'obtention des aides liées.
- Repérer des savoir-faire et des besoins en formation.
- Impliquer les habitants dans les actions d'insertion tels les chantiers insertion liés aux espaces verts, aux équipements publics, à la réalisation d'aires de jeux en liaison avec les partenaires compétents.

## Volet économique

### Objectifs

Le volet insertion permet de répondre à une des préoccupations majeures des habitants, qu'est l'emploi. Il complète les actions menées en termes de dynamiques de quartier. Il s'agit à ce titre de leur permettre de bénéficier des opportunités d'emploi induites par l'opération de RHI et de repérer les porteurs de projets.

L'ensemble de ces actions fera l'objet d'un état annuel d'avancement selon un tableau en annexe afin de réajuster le calendrier prévisionnel

Modalités de mise en œuvre			
<p><b>Permettre aux habitants de bénéficier des opportunités d'emploi induites par l'opération de RHI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Identifier les savoir-faire et les besoins en formation</li><li>• Favoriser, accompagner l'implication des habitants dans les actions d'insertion</li><li>• Faire le lien avec les entreprises qui proposent des embauches</li></ul>	<p><u>Moyens humains et financiers</u></p> <p>Se reporter à la page 24 « <i>Mission accompagnement à l'adhésion</i> »</p>	<p><u>Calendrier</u></p> <p>Périodes ciblées : Travaux de VRD de Caramboles (2022-2023) Démarrage des travaux de l'opération de construction des ex L.E.S. en 2024</p>	<p><u>Résultats attendus</u></p> <p>Répondre aux clauses d'insertion des marchés de travaux</p>
<p><b>Repérer et accompagner les porteurs de projets</b></p> <p>L'ensemble de ces actions fera l'objet d'un état annuel d'avancement selon le tableau en annexe afin de réajuster le calendrier prévisionnel</p>			

Porteur de l'action (pilote) : SIDR

Acteurs impliqués : DEAL et commune de Saint Denis

Indicateurs d'évaluation et d'impact : Point sur le nombre d'heures d'insertion contractualisées

## Volet accompagnement social

### Objectifs

Rappel Mous et financement

- Informer la population sur l'opération de RHI
- Rassurer les habitants par rapport aux changements et évolutions du quartier
- Accompagner la famille dans son projet pour la rendre actrice de son changement de situation
- Résoudre les perturbations matérielles
- Développer les capacités d'adaptation et d'intégration des familles

### Modalités de mise en œuvre

Identification de la personne en charge de la MOUS : Florence LAI KHON

Tâche spécifique	Nature du travail	Personnel mobilisé	Nature des tâches	Temps de travail prévisionnel en jours sur les deux années	Coût HT en € sur 2 ans
Mission information sur la situation d'insalubrité et la mise en œuvre du projet	- Médiation sociale sur les travaux d'aménagement : - Information sur les droits et les devoirs des futurs occupants (locataires ou accédants)		En amont du démarrage des travaux : - enquêtes sur le terrain, - réunions avec le Cotech - permanences	60 jours (25 % du temps passé)	23 000 €
Missions d'accompagnement des familles à leur projet	- recherche d'un produit de logement adapté à chaque famille enquêtée (amélioration, accession, locatif) - travail en partenariat avec les opérateurs,		- enquête sur le terrain - présence en réunion de programmation de logements	44 jours (18 % du temps passé)	16 867€

Mission relogement	<ul style="list-style-type: none"> <li>participation au montage des dossiers</li> <li>-assistance pour l'adaptation foncière (gestion de bornage, évolutions parcellaires)</li> <li>- insertion par l'économique et soutien au projet</li> <li>de - accompagnement dans l'entrée des lieux pour les transits, les décohabitations</li> <li>- suivi des démolitions</li> <li>- suivi des familles jusqu'à un an après l'entrée dans leur logement</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- réunion avec les opérateurs et les familles</li> <li>- permanences et entretiens avec les porteurs de projets</li> <li>- déplacements, échanges avec les familles</li> <li>- présences sur les chantiers</li> <li>- déplacements à domicile</li> </ul>	75 jours (31 % du temps passé)	28 750 €	
Mission accompagnement l'adhésion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suivi des échanges sur l'aménagement par la participation aux réunions avec le chargé de projet</li> <li>- repérage des demandeurs d'emplois savoirs faire et formations pour mettre en lien les demandeurs avec les entreprises</li> <li>- accompagnement de l'équipe projet dans la démarche globale sur le volet social</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- réunions sur le chantier, participation aux instances de gouvernance (COTECH et COPIL)</li> <li>- permanence, échanges avec les partenaires sociaux et la commune</li> <li>- participation aux réunions publiques</li> </ul>	61 jours (25% du temps passé)	23 383€	

Soit un total de 92 000€ sur une période de 2 ans.

Porteur de l'action (pilote) : SIDR

Acteurs impliqués / DEAL et Commune de Saint Denis

Indicateurs d'évaluation et d'impact : nombre de familles relogées (principales/décohabitations, définitif ou en transit), nombre de visite en permanence ou à domicile, point sur les demandes et réclamations des familles (nature des demandes....)

#### **Article 4 : Financement de la convention**

Le coût global d'intervention de la MOUS s'élève à 92 000 euros pour 2 ans.

Temps passé :	mi-temps
Temps passé par semaine :	2,5
Nombre total de journées sur 1 an :	120
Coût d'une journée :	383,33 €
Coût global de la MOUS sur 1 an :	46 000,00 €

Le financement sera assuré de la manière suivante :

-50 % par l'Etat, soit 46 000 €

-50 % par la Ville de Saint-Denis, soit 46 000 €

La SIDR est autorisée à imputer chaque trimestre cette rémunération de 92 000 euros au compte de l'opération sous forme de réaffectation de charges à raison de huit acomptes de 11 500 euros.

#### **Article 5 : Durée et respect de la convention**

##### 5-1 La durée de la convention

L'opération est prévue sur une **durée limitée à 2 ans à compter de la date de signature de l'arrêté de subvention par l'État** suivant l'échéancier annexé à la présente convention. En cas de dépassement du délai de réalisation, le CTD RHI pourra se saisir de l'opération pour examiner les suites à donner au projet. Toute modification sera explicitée au comité de pilotage. Cette évolution pourra justifier l'application de l'article 5-2.

##### 5-2 Le respect des objectifs de la convention

En cas de non-respect ou de respect partiel des objectifs de l'opération, l'État se réserve le droit, après avoir entendu le bénéficiaire, de mettre fin à ou d'ajuster son aide financière.

En cas de dépassement du délai de 2 ans dans l'hypothèse où le CTD RHI a souhaité se saisir de l'opération, il pourra, après instruction des dossiers faisant état du bilan des opérations, des difficultés rencontrées et de la position de la maîtrise d'ouvrage :

- se prononcer sur l'opportunité de maintenir, ou non, ces opérations dans le dispositif RHI ;
- proposer au préfet des annulations de subvention pour les opérations lui paraissant compromises ;
- proposer au préfet et au maître d'ouvrage de remettre à plat tout ou partie du projet, fixer un nouveau programme et étudier des tranches opérationnelles devant être menées à bien dans un délai de 2 ans.

##### 5-3 Les pièces contractuelles

Les pièces constitutives du dossier d'engagement de la subvention, en sus de la convention sont :



- les résultats des études et la formalisation du projet, ainsi que pour information, les autres éléments que ceux qui entrent dans l'opération de RHI ou de RHS du projet (urbains, économiques, sociaux) ;
- le périmètre de l'opération ou la proposition de phasage opérationnel ; présentation de la tranche opérationnelle ;
- le projet d'aménagement faisant apparaître la situation foncière et immobilière, les terrains à acquérir, les bâtiments à démolir, à réhabiliter ou améliorer, les réseaux et équipements publics prévus, à créer ou à renforcer, les zones inconstructibles, le programme de construction par type de logements, le projet de découpage foncier et les cessions foncières envisagées ;
- les éléments sociaux : le plan de relogement, le relogement définitif, l'hébergement ou le relogement provisoire, l'évaluation des aides financières aux personnes éligibles au bénéfice de la loi du 23 juin 2011 ;
- le certificat d'insalubrité, les arrêtés d'insalubrité pris (ou les situations faisant l'objet d'une procédure formellement engagée) et les arrêtés de péril (périmètres insalubres, arrêtés du code de la santé ou du CCH ou de la loi du 23 juin 2011) ;
- les éléments nécessaires à l'engagement opérationnel : dossier de DUP en cas d'assiettes foncières à acquérir (*les acquisitions ont pu démarrer dans la phase pré-opérationnelle*), dossier relatif à la loi sur l'eau, études ou notices d'impact, évaluations du service des Domaines ;
- l'évaluation financière de chaque poste du projet d'aménagement : coût des travaux évalué au stade du projet avant appel d'offre ;
- l'état des actions déjà engagées dans la phase pré-opérationnelle : relogements, hébergements, acquisitions foncières, aides financières versées aux bénéficiaires de la loi du 23 juin 2011, à réintégrer au bilan ;
- le mode de réalisation proposé (régie, mandat ou concession) ;
- l'identification de la mission de coordination/médiation ;
- le bilan de la concertation lorsque celle-ci est obligatoire (comptes rendus des réunions, information et contacts avec la population) ;

La présente convention et ses annexes seront jointes au dossier d'engagement portant attribution de subvention de l'Etat pour l'opération de RHI en tant que pièce constitutive du dossier, au même titre que la décision du Conseil Municipal de la commune de Saint Denis.

#### **5-4 Prise d'effet de la présente convention**

La présente convention prend effet à compter de la signature du dernier signataire. Sa durée est limitée à celle de l'opération et au relogement de l'ensemble des familles.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

en 3 exemplaires originaux

Pour la Commune

Pour le Concessionnaire

Pour l'État



**ZAC RHI Hyacinthe-Carambole**