

OBJET RHI MOULIN CADER
(Montagne)

LANCEMENT D'UNE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE

I - Contexte

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

- au Nord par la route du Littoral,
- au Sud, par la RD 41 et la Ravine de Grand Fond,
- à l'ouest par la Grande Ravine,
- à l'Est, par la RD 41 et la Ravine Capot.

En 2008, l'étude des zones d'habitat précaires et insalubres (ZHPI) menée par l'Agorah a recensé sur la Montagne - secteur de Moulin Cader - 12^{ème} km, vingt-quatre poches d'insalubrité regroupant 92 logements insalubres.

En novembre 2009, la commune a approuvé l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur qui a démarré fin 2010. L'étude de faisabilité a mis en évidence une insalubrité relativement faible sur une grande partie du secteur d'étude et des poches avec une concentration plus importante d'habitations insalubres.

Ces poches regroupant l'essentiel de l'insalubrité sont situées de part et d'autre du chemin Moulin Cader, l'une sur du foncier communal et l'autre sur des terrains privés plutôt enclavés.

Pour pouvoir mettre en place une opération d'aménagement en vue d'une sortie d'insalubrité, une étude pré-opérationnelle a été engagée en 2014. Elle doit permettre de définir un programme de logements et d'équipements dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain sur les sites de relogements identifiés en phase de faisabilité.

Sur ces 2 sites, la ville souhaiterait réaliser un projet d'aménagement permettant de résorber l'insalubrité recensée sur place mais également de répondre aux besoins de relogement qui ne peuvent être satisfaits sur le reste du périmètre d'étude.

Au vu de l'avancement des études, et en concertation avec les services de l'Etat, il est envisagé de lancer la phase opérationnelle de la RHI en 2017.

Rapport n°16/4-27

En amont une mission d'accompagnement de type Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pourrait être initiée dès cette année afin de s'assurer de l'adhésion de la population au projet.

II - Objectifs de la MOUS

Le Comité Technique Départemental RHI du 24 mars 2016 a émis un avis favorable sur la mise en place d'une MOUS pluridisciplinaire sur une durée d'un an dès cette année sans attendre la phase opérationnelle de la RHI.

Il s'agit de préparer au mieux la phase opérationnelle de la RHI en recherchant l'adhésion des habitants et en anticipant sur les procédures d'acquisitions foncières et expropriations qui demandent du temps.

Les objectifs de la MOUS seront les suivants :

- la concertation autour du projet global

La prise en compte des besoins et souhaits des habitants, de leur mode de vie ne doit pas se limiter pas à la concertation réglementaire : tout au long de la réalisation de l'opération, l'attention doit être portée aux relations avec les habitants, au respect des engagements pris dans le cadre du projet, sous peine de risque de blocage de l'opération toute entière.

L'opération de RHI va nécessiter une concertation à différents niveaux :

- information globale sur la procédure de mise en œuvre de l'opération, les délais de réalisation, les contraintes...
- prise en compte des besoins des familles concernées par le projet
- présentation du projet, prise en compte des remarques des habitants, synthèse et analyse des observations
- information sur le déroulement des travaux

Ces informations seront diffusées de manière individuelle lors de visites à domicile.

- l'accompagnement des familles

L'objectif premier d'une opération publique de RHI est de supprimer l'habitat insalubre ou dangereux porteur de risques pour la santé des habitants et de leur offrir des conditions d'habitat décentes, correspondants à leurs possibilités et leurs besoins. La mise au point du projet doit donc être fondée sur une connaissance fine des populations résidant dans des quartiers insalubres.

Sur la base des besoins en logements actualisés et des interventions foncières en cours ou à venir, la MOUS devra accompagner les familles identifiées dans leur projet logement. Cela passera par une mise à jour des données sociales et techniques, par un accompagnement au relogement.

Rapport n°16/4-27

- une mission d'assistance foncière

L'un des 2 sites de relogement (site n°2) de la RHI moulin Cader est composé d'une vingtaine de parcelles privées.

Dès lors qu'une opération de RHI concerne des habitations édifiées sur des terrains privés, l'appropriation foncière est indispensable et préalable à la réalisation du projet.

Les phases foncières sont souvent longues, aussi est-il souhaitable d'engager toutes les procédures menées dans ce champ, facteur d'accélération du processus opérationnel, dès la phase pré-opérationnelle.

Ainsi les négociations foncières, les premières acquisitions amiables et les procédures d'expropriation, qui demandent du temps, pourront être initiées avant le démarrage de la RHI.

Le coût global de la mission est évalué à 240 000 € HT sur une année.

Un dossier de demande de financement sera transmis aux services de l'Etat pour une subvention attendue à hauteur de 80 % du montant HT de la MOUS.

En conséquence, je vous demande :

- d'approuver le lancement d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale concernant la RHI Moulin Cader ;
- d'autoriser le lancement d'une consultation pour retenir les prestataires compétents,
- de m'autoriser à solliciter une subvention auprès de l'Etat ;
- de m'autoriser à signer tous les actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Signé électroniquement par :
GILBERT ANNETTE
Le 01/07/2016 12:12

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 juin 2016
Délibération n°16/4-27

OBJET RHI MOULIN CADER
(Montagne)

LANCEMENT D'UNE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.103-2 ;

Vu le RAPPORT N° 16/4-27 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur HOAREAU Jean-François, 7ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale, et Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Approuve le lancement d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale concernant la RHI Moulin Cader à la Montagne.

ARTICLE 2 Autorise le lancement d'une consultation pour retenir les prestataires compétents.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à solliciter une subvention auprès de l'Etat.

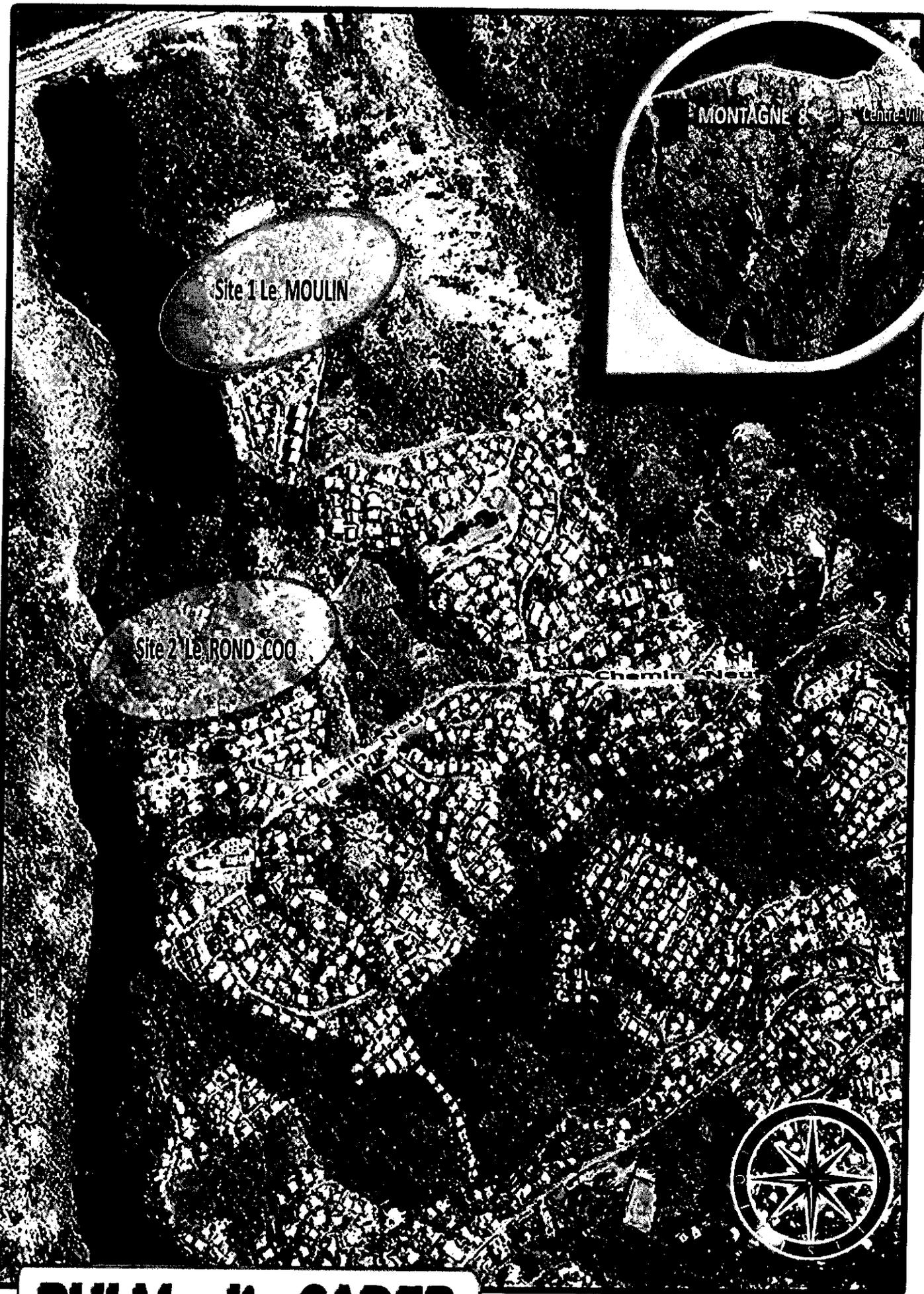
ARTICLE 4 Autorise le Maire à signer tous les actes y afférents.



Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12



RHI Moulin CADER

en date du 01/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 5-20160625-16427-DE