

COMITÉ DE PILOTAGE n°2

AMÉNAGEMENT DE GRAND-BAIE

Mercredi 02 Mai 2018

ORDRE DU JOUR

- ❑ Présentation et rôle des partenaires : CAUE et ADEME
- ❑ Présentation du dispositif RHI et de son évolution réglementaire
- ❑ La démarche de concertation
- ❑ Proposition du COTECH à étudier par les membres du COPIL pour la prochaine séance :
 - Mise en place d'un forum d'échanges sur site afin de recueillir les attentes et les besoins des habitants, mais aussi pour informer sur les données existantes par thématique

Présentation et rôles des partenaires

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

Etablissement public :

- Accompagner la transition énergétique de la Guadeloupe
- Participer à l'équipement du territoire en matière de bonne gestion des déchets, et contribuer à la mise en œuvre de l'économie circulaire
- Accompagner les territoires dans leurs mutations écologique et climatique.

Approche Urbaine Durable (AUD) :

- Appels à projets depuis 2014
- 29 projets lauréats (12 en 2017)
- Gosier lauréat en 2017

Rôle dans le projet :

- Promouvoir la démarche d'Approche Urbaine Durable (AUD)
- Soutenir techniquement et financièrement l'AUD
- Veiller à l'intégration de toutes les parties prenantes dans le projet via une concertation adaptée
- Vérifier que l'opération prenne bien en compte les finalités du développement durable pour la réalisation d'un quartier où il fait bon vivre



GUADELOUPE



Le
GOSIER
VILLE PHARE

La démarche participative au service du projet : Comment allons-nous concerter ?

LES CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

La participation des acteurs et des citoyens se déroule tout au long de l'élaboration du projet. Les acteurs d'une concertation sont des parties prenantes, ils ont un intérêt commun et l'exprime de façon convergente ou/et divergente.

	ATTITUDES	OJECTIFS	EXIGENCES
CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE	Ecoute active Transparence Pédagogie Gestion des conflits	Produire des avis ou des propositions Identifier les consensus et les dissensus des parties prenantes	Discussion réelle Démarche pertinente et tournée vers l'action Implication de tous les acteurs concernés qu'ils en tirent avantage ou non

LES ÉTAPES DU PROJET DANS LA DÉMARCHE AUD

1. Définir les objectifs et la finalité du projet par étape
 2. Identifier les parties prenantes pour la concertation en fonction du contexte
 3. Mettre au point la matière à débat pour la concertation
 4. Définir les étapes du projet et choisir les outils, notamment la RHI
- Focus sur le dispositif RHI
5. Adapter les moyens de concertation en fonction des thématiques et des personnes parties prenantes
 6. Déterminer la stratégie de communication et de mobilisation pour faire progresser les débats et animer le processus
 7. Rendre compte pour informer et améliorer le projet
 8. Evaluer les actions en vue de vérifier la pertinence des orientations arrêtées avec la réalité du quartier

LES ÉTAPES POUR GRAND-BAIE

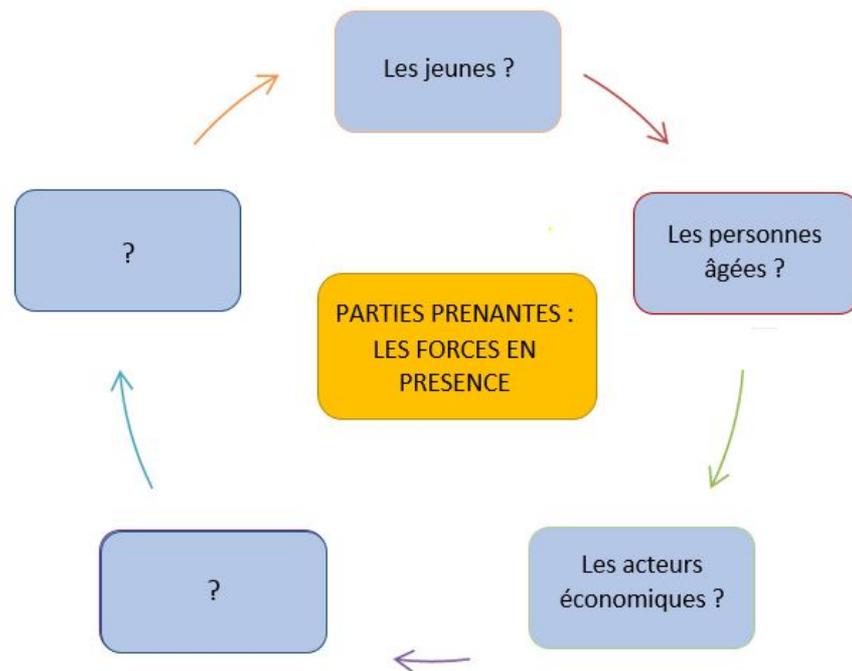
1. Définir les objectifs et la finalité pour le projet d'aménagement de Grand-Baie :

- Améliorer la qualité et les conditions de vie des habitants résidant des logements insalubres
- Mettre en sécurité les biens et les personnes face aux risques
- Faire de la zone de Grand-Baie un écoquartier, une zone d'habitat et d'activités
- Créer de l'activité pour les jeunes
- Préserver les espaces naturels et les valoriser

2. Identifier les parties prenantes / étudier le contexte :

Avec qui devons-nous travailler sur le terrain ?

*Pourriez-vous lister pour la prochaine séance
les personnes ressources du quartier ?*



3. Mettre au point “ la matière à débat ”

C'est collecter un ensemble d'informations utiles à la compréhension du projet présenté de manière à faciliter l'entrée des parties prenantes dans la discussion.

Cette contribution est apportée par les techniciens, les experts et les professionnels reconnus.

Pour l'opération de Grand-Baie, il s'agit donc de réaliser un diagnostic préalable à l'engagement de l'opération d'aménagement en vue du choix des outils appropriés.

Collecter les données existantes sur :

- les familles (composition des ménages, ressources, ...)
- le bâti (caractéristiques, niveau de vétusté, emprise du bâti, caractère remédiable ou irrémédiable , ...)

Bâti remédiable : lorsqu'il existe un moyen technique de mettre fin à l'insalubrité du bâti.

Bâti d'irrémédiable : lorsqu'il n'existe aucun moyen technique de mettre fin à l'insalubrité ou lorsque les travaux nécessaires à la résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

- le foncier (listing des occupations et ancienneté d'occupation, titulaire de titres de propriétaires, des personnes payant la taxe foncière bâti, ...)
- les données environnementales (la nature du sol , les risques naturels identifiés, les données géologiques et hydrographiques, les zones humides, les canaux, la biodiversité, qualité de l'air, trafic et déplacements routiers ...)

4. Définir les étapes du projet et choisir les outils, notamment la RHI

Recenser les dispositifs sociaux, juridico-techniques et financiers existants pour élaborer le projet et atteindre les objectifs du projet.

Effectuer un **choix entre plusieurs modes d'intervention** selon les résultats du diagnostic et, le cas échéant, des études complémentaires. Ces choix opérationnels concernent les modes d'intervention traditionnels : **RHI**, OPAH, OPAH RU, ... mais également de nouveaux, depuis la nouvelle instruction ministérielle (RHS, OGRAL)

- Les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)
- Les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat

Focus sur le dispositif RHI

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

HIER

- ❖ Loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'insalubrité
- ❖ Circulaires du 27 août 1971 et 11 juillet 1980 relatives aux critères d'insalubrité
- ❖ Circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de RHI dans les DOM
- ❖ Circulaire interministérielle n°2011-237 relative à la tolérance provisoire des constats d'insalubrité

AUJOURD'HUI

- ❖ Instruction ministérielle du 31 mars 2014

FOCUS SUR LE DISPOSITIF RHI

Qu'est-ce qu'une Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ?

*« La RHI est un **dispositif opérationnel de coordination** des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier dans une optique de protection à l'égard des risques sanitaires, de relogement et d'amélioration de la vie quotidienne des habitants »*

- ❑ **Constitue un habitat insalubre** un immeuble ou un logement **impropre par nature** à l'habitation **présentant un danger pour la santé ou la sécurité** des occupants ou de ses voisins.
(Article L 1331-26 du code de la santé publique)

FOCUS SUR LE DISPOSITIF RHI

Comment s'opère la RHI ?

Un **mode opératoire réduit à 2 phases au lieu de 3** :

- une **phase pré-opérationnelle renforcée**

Etudes des VRD, préparation des dossiers réglementaires, du plan de relogement (FARU), évaluation des travaux au regard des risques naturels (Fonds Barnier), préparation des arrêtés d'insalubrité

- une **phase opérationnelle encadrée**

Réalisation concrète de l'opération (acquisitions, travaux, relogement)- calibrée - limitée à 5 ans

FOCUS SUR LE DISPOSITIF RHI

Comment est-elle financée ?

- **Une participation de l'Etat importante**

La participation de l'État s'élève à 80% du déficit de l'opération sur la base du bilan financier établi en fin d'étude pré-opérationnelle.

Assurer sous la forme de subvention de l'Etat sur la ligne budgétaire unique (LBU):

- Pour la phase pré-opérationnelle jusqu'à 80% du déficit hors taxe de l'opération.
- Pour la phase opérationnelle jusqu'à 80% du déficit hors taxe de l'opération, constitué par la différence entre les dépenses et les recettes évaluées à l'issue de la phase pré-opérationnelle.



Le périmètre opérationnel de Grand Baie au regard de l'insalubrité en 2018

- Nécessité de mettre en œuvre les procédures administratives de l'ARS
(périmètre art 9 de la loi letchimy)
 - Analyse du bâti occupé -statut de l'occupant -transmission à l'ARS - passage CODERST (procédure contradictoire)
 - Traitement de l'habitat qualifié remédiable – démolition bâti irrémédiable et proposition de relogement aux ménages (à définir)

LES ÉTAPES AUD/RHI

DEMARCHE AUD	ETAPES	DEMARCHE RHI
Analyse croisée des enjeux	1 VISION	PHASE PRE-OPERATIONNELLE - Diagnostic préalable à l'engagement de l'opération Etat foncier et immobilier (recherche des propriétaires, statuts d'occupation, évaluation des acquisitions foncières nécessaires) - Enquête sociale tous occupants (état civil, composition familiale, ressources, besoin de logement)
Traduction des objectifs en enjeux et en orientations	2 AMBITION	PHASE PRE-OPERATIONNELLE - Définition des orientations d'aménagement du projet en schéma d'intention - Engagement de la commune sur les orientations actées par le Conseil
Déclinaison des objectifs et des orientations	3 TRANSCRIPTION	PHASE PRE-OPERATIONNELLE - Schéma d'aménagement en programmation urbaine et paysagère - Plan d'urbanisme (Règlement - Zonage graphique, ...) Modification du PLU ou Création d'un dossier de ZAC - Faisabilité du plan de logement tous occupants (coût acquisition, ou aménagement de terrains pour l'hébergement provisoire ou logement définitif , coût de l'hébergement provisoire, accompagnement social)

Phase pré-Opérationnelle

LES ÉTAPES AUD/RHI

Définition des modalités d'accompagnement aux étapes ultérieures	4 Concrétisation	PHASE OPERATIONNELLE Prise des arrêtés d'insalubrité <ul style="list-style-type: none">- Appropriation des sols et locaux (sur la base de l'estimation du service des Domaines)- Libération des sols (aides financières aux personnes remplissant les conditions)<ul style="list-style-type: none">- Plan de relogement et accompagnement social- Travaux sur emprises foncières et/ ou sur bâtiment- Evaluation de la RHI
--	-----------------------------------	---

LES ÉTAPES POUR GRAND-BAIE :

4. Adapter les moyens de concertation en fonction des thématiques

- Diagnostic en marchant (Ex : Projet d'embellissement du Bourg)
- Réunion publique d'information et de concertation (Ex : PLU du Gosier)
- Ateliers participatifs thématiques entre acteurs (Ex : Espace ludique de Leroux)
- Registre numérique sur le site de la ville
- Entretiens individuels
- Questionnaire de satisfaction sur le site et/ou dans les boîtes aux lettres



Proposition du COTECH

Proposition du COTECH à étudier pour la prochaine séance : **Un forum**

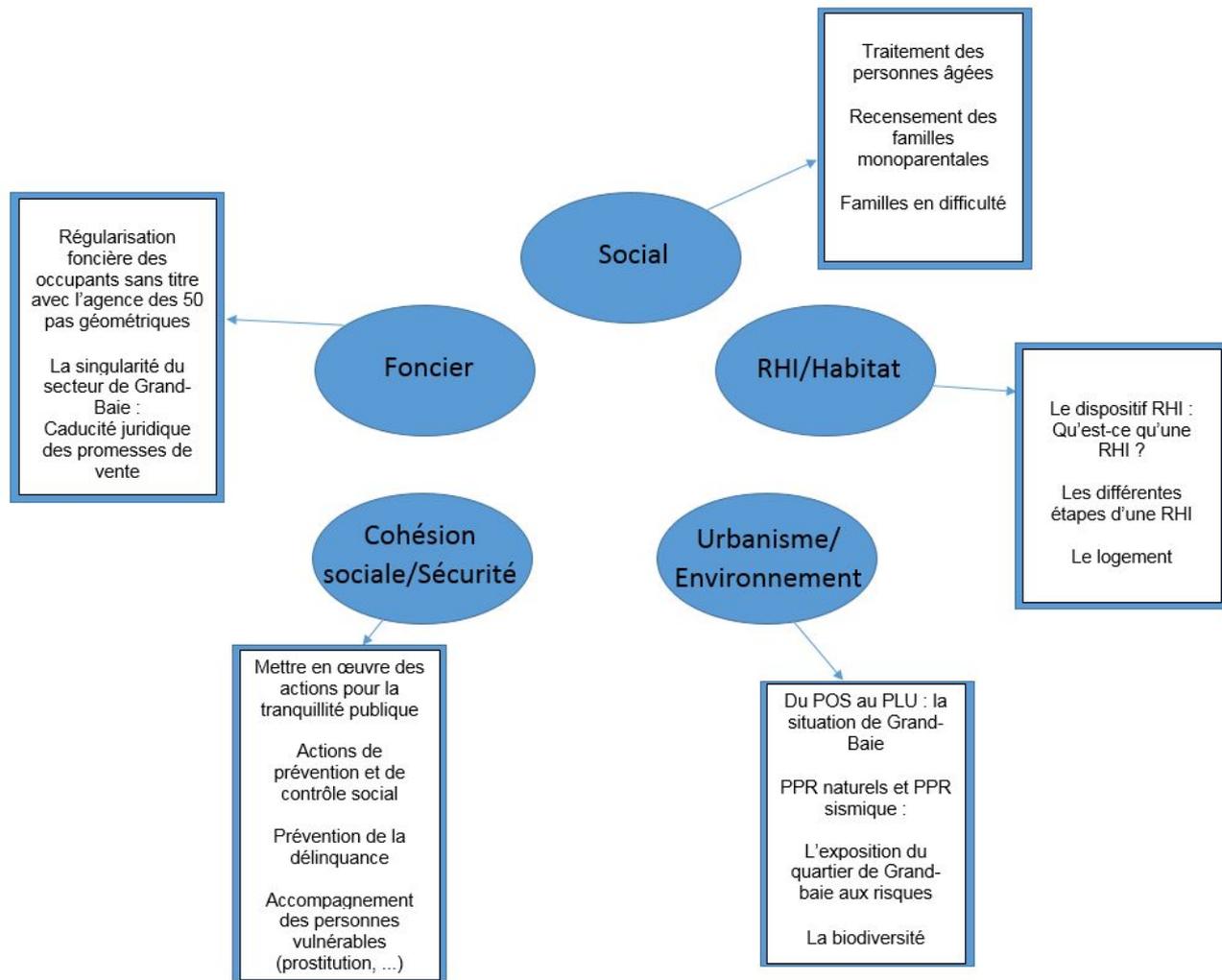
Objectifs :

- Lancer une action-phare pour la nouvelle démarche sur le site
- Collecter les besoins de chacun en recensant les doléances pour organiser des ateliers ciblés
- Récupérer des informations sur le site pour définir les priorités et les préoccupations premières des habitants
- Identifier les problématiques de la zone

Format :

Stand et table ronde par thématique sur site

FORMAT DU FORUM AVEC LES THÉMATIQUES



5. Déterminer la stratégie de communication et de mobilisation :

comment allons-nous mobiliser les habitants ?

- Site de la Ville - rubrique dédiée au projet afin de favoriser la transparence sur l'opération Grand-Baie (espace réservé à la population de Grand-Baie)
- Bulletin municipal
- Réseaux sociaux de la Ville (Facebook, Twitter et Youtube)
- Journal local
- Courriers dans les boîtes aux lettres ?

MERCI POUR VOTRE ATTENTION