



COMMUNE DE SAINT-LOUIS

Ville de passion!

Concession d'aménagement

RHI GOL BACQUET



Compléments à notre offre initiale

Octobre 2023

Sommaire

I – PERTINENCE DES MODALITES ET DES STRATEGIES MISES EN ŒUVRE.....	3
1 – LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET :	3
A – La gouvernance :	3
B – La concertation :	3
C – La gestion opérationnelle des opérations de construction.....	9
2 – Les engagements opérationnels :	9
A – L’insertion sociale :	9
B – Nos engagements opérationnels :	10
3 – Le calendrier prévisionnel :	11
II – LA STRUCTURATION ET LA PERTINENCE DU BILAN FINANCIER.....	12
1 – La maj du bilan financier prévisionnel :	12
2 – Les évolutions apportées au BF :	13
A - Les dépenses :	13
B - Les recettes :	13
3 – La participation communale :	14
III – LES ENGAGEMENTS EN TERMES DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET :	16
1 – Les ambitions en matière de projet urbain, environnemental et architectural :	16
A – La qualité future du bâti et les modalités de contrôle mises en œuvre :	16
B – L’association de la Commune dans les choix opérationnels :	17
C – Les aménagements à prévoir sur les espaces communs :	17
2 – Les engagements en matière de projet urbain, environnemental et architectural :	18
A – Les engagements en matière de qualité environnementale et architecturale :	18
B – Les engagements en matière de recours à la sous-traitance pour les travaux :	18
C – Les engagements en matière de recours à des matériaux durables et solides :	19
IV – LES ENGAGEMENTS DE L’OPERATION DANS UNE DEMARCHE DE MIXITE :	20
1 – Les stratégies mises en œuvre en faveur de la mixité :	20
2 – Les engagements mis en œuvre en faveur de la mixité :	21

I – PERTINENCE DES MODALITES ET DES STRATEGIES MISES EN ŒUVRE

L'équipe de la SHLMR sera le concessionnaire de la Commune.

Ce partenariat étroit aura pour objectif de réussir la mise en œuvre de ce projet d'aménagement dans le strict respect du traité de concession.

Comme précisé lors de notre entretien d'échange qui s'est déroulé à la Cité des Métiers le 08 septembre dernier, nous vous avons proposé dans notre offre originelle de mettre en œuvre un mode d'organisation et de fonctionnement basé sur des actions et process éprouvés sur les opérations de RHI déjà menées.

En accord avec vous, nous vous précisons ci-dessous le contenu de notre offre et les propositions que nous suggérons de mettre en œuvre au bénéfice de la réussite de ce projet d'aménagement et de construction de logements.

Elles sont énumérées dans l'ordre des points relevés dans votre courrier daté du 15 septembre dernier.

1 – LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

A – La gouvernance :

Chaque acteur assure un rôle prédéfini en fonction de sa position et de la spécificité de ses missions.

La circulaire du 26 juillet 2004 précise qu'une opération RHI est un dispositif opérationnel sous maîtrise d'ouvrage locale, 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.

Elle a pour finalité la mise en œuvre d'un projet urbain et social. Elle doit favoriser la création ou la mise à niveau du réseau d'assainissement du quartier et le traitement de l'habitat insalubre, notamment l'acquisition publique de biens insalubres irrémédiables, et l'insertion sociale des ménages. Elle doit s'inscrire dans une opération de requalification urbaine favorisant la mixité urbaine et sociale.

Une opération RHI fait intervenir les acteurs suivants :

- La collectivité locale qui est à l'initiative de l'opération : elle assure le portage politique et le pilotage.
- L'Etat qui est le principal financeur : il veille au bon déroulement des opérations et à la bonne répartition de ses crédits.
- Le concessionnaire de la commune (l'Aménageur) qui a la responsabilité des études et des opérations car il agit pour le compte de la Commune : Il endosse à la fois le rôle d'aménageur et de MOUS.

La SHLMR propose de gérer la mission MOUS en interne et non de faire appel à un prestataire extérieur. La MOUS sera menée par une collaboratrice expérimentée. Une prestation MOUS menée en interne permet plus de souplesse et de réactivité.

B – La concertation :

► Objectifs de la concertation :

Les objectifs de la concertation seront doubles :

- 1- Associer les familles à l'élaboration et la mise en œuvre du projet de la RHI, ainsi qu'au processus d'évaluation qui pourra être effectué au terme de l'opération.
A ce titre, la participation active des habitants sera recherchée en complément du processus d'information et de communication classique.
- 2- Identifier les parties prenantes et animer le réseau.
Lors de la phase de concertation qui sera mise en œuvre, la SHLMR identifiera une série de partenaires spécifiques et les impliquera au projet en fonction des besoins spécifiques et de

l'état d'avancement du projet (cf. la CIVIS, la CAF, CCAS, le Conseil général, les opérateurs, mais aussi les riverains, les associations présentes sur le secteur...etc.).
Les formes d'implication dépendront des objectifs poursuivis dans le cadre du projet.

► **Process de concertation :**

Le binôme Chargé d'opérations/MOUS s'assurera du bon déroulement des phases décrites ci-dessous :

- Afin de permettre aux familles de **prendre part au projet**, il s'agira de recueillir les points de vue, avis et réactions des habitants sur ledit projet et nécessite donc une présentation de ce dernier en préliminaire à toute action.

A cette fin et en fonction de ce qui aura été arrêté entre les partenaires, la MOUS en collaboration avec le chargé d'opération aménagement pourra proposer :

- Une communication sur les objectifs de l'opération, son planning prévisionnel, les parties prenantes, le lieu de permanence de la MOUS (via des supports écrits, visites à domiciles et réunion sur site),
- Des supports visuels (panneaux, supports de communication) à afficher sur site.

Les éléments recueillis viendront renforcer le diagnostic économique et social mené par la MOUS et permettront de finaliser le projet dans son ensemble.

Process proposé :

- Au démarrage de la concession, rédaction par la MOUS d'un courrier d'information à l'attention des familles. Après validation de ce courrier par la Commune, il sera distribué directement par la MOUS. La participation d'un représentant de la commune sera sollicitée. Il s'agit ainsi de s'assurer que l'information soit bien communiquée à l'ensemble des familles concernées, de se présenter à elles et d'afficher le partenariat Commune / SHLMR.
- Organisation d'une réunion publique sur site à l'attention des habitants et menée conjointement par la Mairie et la SHLMR, avec participation potentielle de l'urbaniste.
Cette réunion sera précédée d'une réunion préalable entre les différents acteurs pour bien s'accorder sur les différents points qui seront abordés devant les familles.

Cette phase de concertation pourra être renouvelée à chaque fois que le projet évoluera de manière significative ou à la demande d'une des parties prenantes à l'opération.

Par ailleurs, la MOUS et le chargé d'opération aménagement pourront :

- Réaliser un support de communication de type flyer sur les points qui seront abordés en réunion publique (Cf. objectifs de l'opération, son planning prévisionnel, les parties prenantes, le lieu de permanence de la MOUS...etc.),
- Produire des supports visuels type panneaux à présenter lors de la réunion publique et à consulter sur les lieux de permanence par la suite.

Des réunions publiques seront à nouveau organisées pour présenter le projet finalisé d'aménagement (avant le démarrage des travaux) et pour présenter le projet finalisé des constructions (avant démarrage des travaux).

- La phase de **réactualisation des données socio-économiques et d'évaluation de l'état des bâtis** permettra de mettre à jour les données recueillies en 2019 afin de s'assurer qu'aucun obstacle / point n'a été omis ou n'est apparu et / ou de valider / préciser des propositions qui avaient été faites. Elle sera menée par la MOUS sur la base du diagnostic réalisé en mai 2019 avec l'appui du chargé d'opération aménagement pour les parties techniques.

Process proposé :

- Préparation d'une fiche d'enquête dédiée,
- Présentation à la Commune pour observations et validation,
- Prise de RDV avec les familles à leur domicile,
- Rencontres avec les familles,
- Prestations complémentaires (si nécessaire) : diagnostic bâti via un prestataire extérieur ou en interne avec l'appui des chargés de travaux de la SHLMR,
- Rédaction du diagnostic réactualisé : analyse des résultats / Projets habitats : souhaits familles / Proposition MOUS - SHLMR / Adéquation du projet avec les résultats de la réactualisation / préconisations MOUS – SHLMR,
- Transmission à la Commune.

A l'issue de cette phase, une réunion de présentation sera organisée avec les partenaires.

La MOUS reviendra vers les familles afin de leur apporter des éléments de réponses aux questions soulevées dans le cadre de la phase de consultation et de leur présenter la ou les propositions de relogement adaptées à leur situation.

Le RDV se tiendra en permanence ou à domicile en fonction des familles (l'objectif étant de permettre un échange constructif).

► Process de co-élaboration :

La MOUS assurera la coordination de l'ensemble du processus en concertation avec les différentes parties prenantes et organisera les ateliers avec le chargé d'opération dédié.

La co-élaboration s'articulera sur un travail d'équipe entre la MOUS et les chargés d'opérations afin de définir dans quelle mesure les avis des familles peuvent être ou non prises en compte dans le projet.

Notre objectif est de rendre les habitants parties prenantes à la formalisation de l'opération dans son ensemble et de leur projet de relogement.

Pour mettre en œuvre cet objectif, nous proposons de tenir des ateliers d'échanges autour du projet d'aménagement et de construction afin de définir un scénario d'aménagement et de construction avec les familles.

Aussi, nous incluons des clauses dans l'appel d'offres renvoyant aux modalités d'inclusion des familles dans le processus d'élaboration du projet de construction, notamment :

- Présentation des projets soumis à la SHLMR dans le cadre des appels d'offre pour avis (Cf. Organisation des ateliers)
- Prise en compte des avis recueillis dans le process de sélection dès lors que c'est possible (Définition préalable partenariale des points modifiables et non modifiables)
- Co-élaboration avec l'urbaniste, l'architecte retenu et en concertation avec les chargés d'opérations (aménagement et construction) de la SHLMR

Des clauses seront également insérées dans les marchés travaux (insertion professionnelle) en concertation avec le chargé d'opération dédié et le service insertion professionnelle de la SHLMR.

Sur la préparation des comités d'engagement (procédure interne), la MOUS travaillera en binôme avec le chargé d'opération construction pour définir la programmation des opérations de construction et le montant des loyers et / ou montant des PSLA.

► Méthodologie de gestion d'un parcours ascendant des familles :

La prise en compte de la notion de « **parcours ascendant des familles** » renvoie à la nécessité d'offrir aux familles enquêtées un parcours résidentiel positif en leur proposant un relogement adapté et validé par l'ensemble des parties prenantes.

Ainsi, il s'agira de **veiller à la qualité du relogement qui sera proposée aux familles enquêtées** via :

- Une analyse individuelle socio-économique des familles mais aussi de leur mode de vie afin de répondre à leurs besoins,
- Le recueil des souhaits de relogement des familles,
- Des propositions de relogement correspondant à des offres de logements neufs en location et / ou en accession à la propriété,
- Des propositions aux familles de relogement sur site de manière systématique et prioritaire,
- Une maîtrise des loyers (reste à charge), taux d'endettement et / ou taux d'effort dans le cadre des relogements proposés.

La MOUS identifiera les difficultés des familles susceptibles de constituer des points bloquants dans le parcours de relogement des familles et actionnera les dispositifs d'aide adaptés à chaque situation dans le cadre de sa mission d'accompagnement social et de relogement.

Certaines situations (Cf. personnes âgées, grandes familles, porteur de handicap...) pourront donc nécessiter une adaptation de l'offre de logement en amont.

Pour la mise en œuvre de sa mission, la MOUS travaillera en collaboration avec les chargés d'opération, l'ensemble des directions de la SHLMR, l'agence de Saint Louis ainsi que les partenaires.

Le droit de retour prioritaire est prévu dans le cadre de la gestion du parcours ascendant des familles. Une proposition sera faite dans le sens d'une formalisation par écrit entre les partenaires.

Une proposition d'accompagnement des familles par la MOUS 6 mois minimum après leur relogement sera soumise pour validation par les partenaires au projet.

L'accompagnement social de la MOUS se fera avec l'appui des services internes de la SHLMR, notamment l'agence de Saint Louis, pour ce qui concerne les familles relogées en location et en location – accession.

La MOUS sera présente pour faire le lien avec les services de la SHLMR et / ou institutionnels dans la gestion des démarches d'entrée dans le logement, afin que le relogement se passe dans les meilleures conditions.

► Scénarios d'accompagnement des familles enquêtées

Trois scénarios de relogement ont été étudiés :

- Relogement en transit ex situ de toutes les familles (réalisé en 1 phase),
- Relogement par tranches avec maintien partiel des familles sur site (réalisé en 2 phases),
- Relogement par tranches avec maintien total des familles sur site (réalisé en 2 phases),

Ils sont décrits ci-dessous :

Scénarios	Opération en 1 phase Relogement en transit ex situ de toutes les familles	Opération en 2 phases Relogement par tranches avec maintien partiel des familles sur site	Opération en 2 phases Relogement par tranches avec maintien total des familles sur site
Au niveau opérationnel	<ul style="list-style-type: none"> - Proposition de prise en charge du reste à charge par l'opération de RHI durant la période de transit (à valider au niveau partenarial). - Proposition d'une aide au déménagement pour les familles dans le cadre de l'opération RHI (à valider au niveau partenarial). 		<ul style="list-style-type: none"> - Faisabilité sous réserve de la définition d'une programmation constructions sur les espaces inoccupés permettant le relogement des familles. - Hypothèse basée sur un relogement en transit en fin de 1ere phase travaux de certaines familles en attente de la finalisation de la 2^{ème} phase de travaux (cf. familles relogées en accession à la propriété, case à terre, autres).
Accompagnement au relogement ex situ	<ul style="list-style-type: none"> - Définition des besoins en relogement des familles, des souhaits de relogement des familles (secteur de relogement) et de leur capacité financière. - Montage des dossiers de demande de logement pour l'ensemble des familles. <ul style="list-style-type: none"> → Pour les familles qui privilégieront un relogement dans la famille ou par leurs propres moyens, une attestation (document type sera proposé à la commune) sera signée entre la famille et la SHLMR. Elle précisera notamment la date limite de sortie du logement occupé sur site. - Définition de la procédure de relogement en transit : En collaboration avec l'agence SHLMR de Saint Louis et la Responsable de territoire. <ul style="list-style-type: none"> Il s'agira notamment de vérifier la faisabilité du relogement en fonction de l'offre sur les secteurs de relogement souhaités, de définir un calendrier prévisionnel de relogement et de définir les actions en mettre en œuvre afin de garantir le relogement en transit (minoration de loyer, relogement des familles hors plafond, bail classique ou convention d'occupation temporaire). <p>Association du service habitat de la commune de Saint Louis au processus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation de la procédure à la commune de Saint Louis. - Présentation des offres de relogement aux familles. <p>Dans la mesure du possible tout sera fait pour satisfaire leur demande en termes de secteur de relogement.</p> <ul style="list-style-type: none"> → En cas d'acceptation, le dossier sera présenté en commission d'attribution dans les meilleurs délais. <p>Une attestation encadrant la procédure de sortie du logement sur site sera signée dans le</p>		

	<p>même temps. Cette attestation vise notamment à définir avec la famille une date de libération définitive du logement occupé sur site (le document type sera présenté à la commune). → En cas de refus, il est possible de prévoir dans le cadre de la procédure que la famille puisse refuser 1 ou 2 propositions avant d'être tenue d'accepter la 3^{ème}. Il est aussi possible de prévoir un relogement dans le parc privé sous réserve de l'accord des partenaires sur une prise en charge du surplus du loyer. Ces pistes subsidiaires sont autant de propositions qui pourront être étudiées en cas de nécessité.</p> <p>- Définition d'une date de libération définitive des logements sur site.</p>		
Accompagnement en phase travaux	<p>Suivi social et économiques des familles en partenariat avec les services de l'agence de Saint Louis pour les locataires</p>	<p>Suivi social et économiques des familles relogées en transit en partenariat avec les services de l'agence de Saint Louis pour les locataires.</p>	
	<p>- Communication sur les avancés des travaux. - Inclusion dans les travaux en cours : procédure d'insertion professionnelle, Organisation de visite de chantier. - Lien avec la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage en cas de problème sur site liés aux travaux (cf. nuisances sonores, coupures eau, électricité). - Montage des dossiers de demande de logement pour l'ensemble des familles (mutation dans le cadre d'un relogement définitif ou en transit en fonction de leur situation).</p>		
	<p>- Montage des dossiers accession type PTZ / location accession type PSLA.</p>		
Livraison phase 1	<p>- Accompagnement lors de l'entrée dans les lieux (démarches...etc.).</p>		
Accompagnement 2^{ème} phase de travaux		<p>Pour les familles en transit en attente finalisation de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposition de prise en charge du reste à charge par l'opération de RHI durant la période de transit (à valider au niveau partenarial). - Proposition d'une aide au déménagement pour les familles dans le cadre de l'opération RHI (à valider au niveau partenarial). 	
	<p>- Communication sur les avancés des travaux Phase 2. - Inclusion dans les travaux en cours : procédure d'insertion professionnelle, Organisation de visite de chantier. - Lien avec la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage en cas de problème sur site liés aux travaux (cf. nuisances sonores, coupures eau, électricité).</p>		
	<p>- Montage des dossiers de demande de logement (relogement définitif). - Montage des dossiers accession type PTZ / location accession type PSLA.</p>		
Livraison	<p>- Accompagnement lors de l'entrée dans les lieux (démarches...etc.).</p>		

Le scénario retenu sera discuté et choisi par les partenaires après actualisation des enquêtes sociales et de l'AVP.

C – La gestion opérationnelle des opérations de construction

Comme indiqué page 5, notre objectif est de rendre les habitants parties prenantes à la formalisation de l'opération dans son ensemble et de leur projet de relogement.

Nous vous proposons donc de maximiser la concertation sur ces projets de constructions.

Il s'agira mettre en œuvre une démarche de co-production entre le maître d'ouvrage SHLMR, les maîtres d'usage (futurs habitants) et le maître d'œuvre Architecte pour réaliser les opérations de logements locatifs en co-construction avec les habitants, en permettant aux futurs habitants de participer activement à l'opération.

Nous organiserons des ateliers de présentation de l'opération de logements collectifs afin de recueillir les besoins et les souhaits pour définir collégalement le contenu des parties communes.

Nous ferons également valider les échantillons de matériaux de finitions intérieures des logements individuels et collectifs par les habitants (carrelage, couleurs...).

Cette démarche novatrice a déjà été mise par la SHLMR, notamment sur l'opération OLEA située dans le quartier prioritaire de Bois d'Olives sur le territoire de la commune de Saint-Pierre.

Cette opération a d'ailleurs reçu le Prix d'Architecture du Projet Citoyen décerné l'année dernière par l'Union des Architectes, sous le haut parrainage du ministre de la Culture. Elle regroupe 29 LLTS organisés autour d'un espace collectif central.

Elle est une vraie réussite puisque la qualité de vie dans cette résidence est reconnue par les habitants et usagers.

Un des avantages à faire participer les futurs habitants activement à la conception de l'opération est de leur permettre de mieux se connaître. Nous avons observé que lorsque les habitants se connaissent, ils sont plus respectueux entre eux et vis-à-vis de l'opération grâce à une meilleure appropriation de ce lieu de vie.

La mise en œuvre de cette démarche nécessitera de définir au préalable la méthodologie avec le maître d'œuvre pour faire participer au mieux les habitants dans les processus de conception et de réalisation des opérations.

Aussi, comme nous en avons l'habitude, chaque étape des opérations de construction sera validée avec la Commune, l'EPCI et la DEAL.

2 – Les engagements opérationnels :

A – L'insertion sociale :

Le service insertion de la SHLMR a été créé il y a 8 ans et comprend 2 collaborateurs (Une responsable insertion et une chargée d'insertion).

La SHLMR se positionne comme un acteur économique et social majeur de ses quartiers (10ème donneur d'ordre régional), notamment par :

- L'utilisation des clauses d'insertion et des marchés insertion dans le lancement de ses commandes et appels d'offres.
- La mise en œuvre de divers dispositifs d'insertion et de développement économique pour répondre aux besoins du territoires : ACI, chantiers d'insertion, chantiers emplois verts, projets d'économie

sociale et solidaire, accompagnement des auto-entrepreneurs par une coopérative d'activité économique...

Pour développer cet axe, notre service insertion (2 salariés) est accompagné par une AMO ABAK.

La SHLMR est le 1^{er} bailleur de la Réunion sur l'axe Insertion et le 2^{ème} bailleur au plan national.

En 2022, 250 000 heures d'insertions ont été mises en œuvre ou soutenues par la SHLMR. Elles correspondent à 137 ETP (Equivalents temps plein) et ont bénéficié à 373 bénéficiaires.

Pour l'année 2022, les marchés de construction neuves ont représenté 40% de l'ensemble des marchés contenant des heures d'insertion. Celles-ci ont porté sur 33 opérations, 135 lots, 55 000 heures réalisées et 137 bénéficiaires. La durée de contrat moyenne s'élevait à 426 heures par bénéficiaire.

La DDC (Direction du Développement et de la Construction) et la DAS (Direction de l'Action Sociale) travaillent main dans la main sur ce sujet.

Actuellement la SHLMR **clause la totalité des opérations de construction neuves** (sauf les VEFA).

Le service insertion de la SHLMR a développé une ingénierie sociale dans ce domaine qui l'amène aujourd'hui à conseiller les services opérationnels sur le type de marché ou clauses le plus adapté, les objectifs en termes de volume, l'analyse des offres, l'identification des candidats potentiels des SIAE (structures insertion par l'activité économique) et le suivi de la mise en place de la bonne réalisation des heures.

Pour cela, elle se base sur les pièces du marché finalisées (plus précisément le CCAP et le PRO-DCE de l'opération), le territoire et le quartier concerné. L'objectif est que le volume d'heures proposé soit en adéquation avec le volume de travail prévu et les candidats potentiels.

Le suivi de la bonne réalisation des heures est essentiel. Ce service assure le suivi de la bonne réalisation des heures et l'accompagnement des entreprises concernées en fonction de leurs besoins (échanges, tableau de suivi).

Sur la présente opération d'aménagement, notre service Insertion étudiera les pièces finalisées et proposera des clauses sur les lots qui comportent un certain volume : démolition, VRD et espaces verts à priori.

En fonction des documents finaux qui seront validés (CCAP, PRO-DCE), nous préconisons a minima **entre 700 et 800 heures d'insertion au total à réaliser (= % du nombre d'heures de main d'œuvre par rapport au lot)**.

Comme indiqué dans notre offre initiale, la mise en place d'un ACI pourra être étudiée pour réaliser l'aménagement des espaces verts et du cheminement doux.

Enfin, comme précisé supra, les opérations de constructions neuves feront également l'objet de clauses d'insertion.

B – Nos engagements opérationnels :

Depuis 1990, nous sommes intervenus et continuons d'intervenir sur de nombreuses RHI et opérations d'aménagement situées en périmètre ANRU.

Ces nombreuses expériences nous ont permis de mettre en place une méthodologie de travail accompagnée d'outils efficaces qui pourront bénéficier à ce projet.

Tout ou partie de cette boîte à outils décrite dans notre offre originelle pourra être mise en œuvre, selon vos directives, sur l'ensemble des volets : études, travaux, MOUS, concertation, insertion, communication, commercialisation...

Ils sont compris dans notre rémunération indiquée dans l'offre initiale et reprise infra.

3 – Le calendrier prévisionnel :

► Mise à jour du calendrier prévisionnel :

Comme discuté ensemble lors de notre entretien en date du 08 septembre dernier, nous avons recalé notre planning sur la base d'un démarrage de notre mission à la date du 01 décembre prochain. Vous le trouverez en PJ.

Ce planning prévisionnel réaliste tient compte d'une maîtrise de la parcelle CZ 110 par voie d'expropriation (hypothèse la plus défavorable).

Sur la base de cette hypothèse, nous vous confirmons que les travaux d'aménagement pourront être réalisés et réceptionnés, et les travaux de constructions démarrés avant le début de l'année 2026.

► La livraison des logements collectifs :

En tenant compte d'un démarrage de la concession au 01 décembre 2023, nous serions en mesure de déposer le PC des logements aidés collectifs et individuels fin juin 2024.

Ces opérations seront financées sur la programmation LBU de l'année 2025, ce qui permettra de démarrer ces travaux durant le deuxième semestre 2025 pour une livraison prévisionnelle 18 mois après, soit 1^{er} trimestre 2027.

Eu égard à la stratégie opérationnelle de relogement annoncée dans le DCE et à notre volonté de réaliser cette opération dans des délais optimisés, la réalisation et la livraison de ces logements sont évidemment une priorité pour nous.

II – LA STRUCTURATION ET LA PERTINENCE DU BILAN FINANCIER

1 – La maj du bilan financier prévisionnel :

Par suite de nos échanges lors de notre entretien en date du 8 septembre dernier, le bilan financier prévisionnel a été mis à jour.

Il vous est présenté ci-dessous selon le modèle présenté dans le cadre de notre offre initiale.

Vous trouverez également en pièce jointe le même bilan financier prévisionnel présenté selon le modèle fourni le 25 septembre dernier.

DEPENSES en euros			RECETTES en euros		
POSTES	PU	MONTANT HT	POSTES	PU H.T	MONTANT HT
1) FONCIER		145 000,00	1) CESSIONS CHARGES FONCIERES		1 008 270,00
- Géomètre		40 000,00	- 22 locatifs collectifs - moyenne 75m ²	11 250 €/u	247 500,00
- Acquisition foncier privé (CZ 110 - 609m ²)	164,20/m ²	100 000,00	- 9 maisons de Ville/LLS	11 250 €/u	101 250,00
- Frais notariés	5%	5 000,00	- 10 lots en accession	9 000 €/u	90 000,00
2) LIBERATION DU SOL		321 236,25	- 8 lots libres	252 €/m ²	569 520,00
- Indemnités liées à la Loi Letchimy		126 236,25	2) SUBVENTIONS MINORATION FONCIERE		65 000,00
- Démolitions bâtis existants	fft	195 000,00	- EPFR		35 000,00
3) PLAN DE RELOGEMENT		98 000,00	- CIVIS		30 000,00
- Relogements et hébergement provisoires		8 000,00	3) DEFICIT		1 608 155,94
- Aide aux familles		90 000,00	- Subvention Etat RHI (80%)		1 286 524,75
4) TRAVAUX		1 257 502,88	- Contrepartie RHI (20%)		321 631,19
- Travaux VRD / esp. verts		908 162,50	CIVIS	10 000/lgt	41 000,00
- Travaux BT / éclairage public		125 407,50	Commune		280 631,19
- Imprévus VRD	10%	122 857,00			
- Révisions	7%	101 075,88			
5) HONORAIRES TECHNIQUES		104 799,86			
- Honoraires Ingénierie	8%	92 514,16			
- Honoraires CSPS	1%	12 285,70			
6) FRAIS MAITRISE D'OUVRAGE		547 200,00			
- Honoraires de l'aménageur	fft 6 ans	360 000,00			
- Suivi social sur 6 ans	fft 6 ans	187 200,00			
7) FRAIS FINANCIERS		127 686,95			
- Frais financiers	5,00%	127 686,95			
8) FRAIS ANNEXES		80 000,00			
- Communication/divers		60 000,00			
- Evaluation RHI		20 000,00			
TOTAL DEPENSES		2 681 425,94	TOTAL RECETTES		2 681 425,94

2 – Les évolutions apportées au BF :

Un bilan financier prévisionnel d'une opération d'aménagement se doit d'être équilibré en dépenses et en recettes €HT.

Les postes qui ont été revus par rapport à notre proposition initiale sont précisés ci-dessous :

A - Les dépenses :

Faisant suite à nos échanges et pour tenir compte de l'évolution défavorable des prix depuis mars 2020 (date de chiffrage de l'AVP), les postes travaux VRD/espaces verts et BT/éclairage public ont été **augmentés de 25%** sur la base d'un démarrage des travaux d'aménagement prévu pour le deuxième semestre 2024.

En effet, l'indice BT01 a augmenté de 16% entre mars 2020 et juillet 2023 et l'indice BT02 de 18% durant la même période.

Cette hausse semble perdurer. Ces montants évoluent donc respectivement de 726 530,00 €HT et 100 326,00 €HT à 908 162,50 €HT et 125 407,50 €HT, soit une augmentation de 206 714,00 €HT.

Certains postes ont aussi été augmentés de facto puisque leur montant prévisionnel est l'application d'un pourcentage des travaux susvisés : imprévus (+20 671,40 €HT), révisions (+17 190,34 €HT), honoraires ingénierie et CSPS (+20 257,97 €HT), et frais financiers (+13 241,69 €HT).

Les autres postes n'ont pas été modifiés.

Vous noterez que, malgré l'augmentation du montant des travaux et des postes afférents, notre rémunération n'a pas évolué.

Pour mémoire, celle-ci comprend l'ensemble des missions et actions proposées dans notre offre initiale, ainsi que celles exposées dans le présent complément, **y compris nos honoraires relatifs à l'acquisition du foncier à l'amiable et par voie d'expropriation.**

Ainsi, le montant prévisionnel des dépenses totales est augmenté de 278 075,39 €HT, notamment pour tenir compte des évolutions des prix depuis mars 2020.

Pour rappel, si les montants de dépenses finalement réalisés sont inférieurs à ceux indiqués dans le bilan financier prévisionnel, le déficit opérationnel sera diminué d'autant. Ces économies pourront alors être utilisées soit pour réaliser des travaux supplémentaires, soit pour diminuer la participation financière communale.

B - Les recettes :

▪ Les cessions de charges foncières :

Les recettes liées aux cessions de charges foncières des logements aidés (LLS, LLTS, LES ou PSLA) n'ont pas été modifiées.

En revanche, celles liées aux cessions de charges foncières des 2 260 m² destinées à des lots libres ont été augmentées à 252 €/m² au lieu des 219€/m² afin de maintenir un montant de participation communale brute inchangée.

La surface moyenne de chaque parcelle étant de 283 m², le prix moyen des lots sera de 71 316,00 €HT, ce qui reste très intéressant pour le secteur.

Un prix de cession à un prix supérieur pourra être envisagé en concertation avec la Ville afin de diminuer sa participation financière à l'opération.

▪ **Subventions de minoration foncière :**

Nous vous confirmons que les subventions de minoration foncière provenant de la CIVIS et de l'EPFR pourront être sollicitées, sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans le temps.

▪ **Participations :**

Subvention RHI : 1 286 524,75 €

La nouvelle version du bilan financier prévisionnel de cette opération RHI, intégrant une augmentation de 25% du coût des travaux, prévoit de solliciter auprès de la DEAL une subvention RHI d'un montant de 1 286 524,75 €. Celui-ci correspond à 80% du déficit du bilan.

3 – La participation communale :

La fiche action 2.5 qui nous a été communiquée par la CIVIS prévoit un abondement du FRAFU par la CIVIS de 10 000€/logement, sans que cette aide soit supérieure au résiduel à charge de la Commune. Ainsi, la contrepartie communale s'élèverait à 280 631,19 € dans cette nouvelle version du BF prévisionnel.

Grâce à l'optimisation financière proposée, la participation financière communale reste stable par rapport au montant de la participation indiquée dans le BF du DCE et dans celui indiqué dans notre offre originelle.

Nota :

La loi de finances pour 2021 a mis fin à l'éligibilité au FCTVA des dépenses d'achat et de viabilisation de terrains réalisées dans le cadre d'une concession d'aménagement à partir du 01 janvier 2021.

Toutefois, nous venons d'être informés que la loi de finances pour 2024 devrait réintégrer les dépenses d'aménagement au FCTVA. Si cette information venait à être confirmée, ce serait une excellente nouvelle pour votre collectivité.

Nous nous engagerions alors à vous faire profiter d'un retour de FCTVA sur le montant de la participation communale prévisionnelle totale prévue dans le bilan financier prévisionnel.

Nous avons fait l'exercice sur le bilan financier prévisionnel actualisé :

BILAN FCTVA	
Montant Plafond FCTVA (sur montant dépenses)	2 840 317,96
Montant Participations €TTC (taux de compensation 16,404%)	1 744 849,20
Montant FCTVA potentiel	286 225,06

Total intervention Commune	
Participation communale €HT	280 631,19
TVA sur participations	136 693,25
FCTVA potentiel à percevoir	-286 225,06
TOTAL	131 099,38

En prenant en compte les éléments susvisés, il permettrait à la Commune de bénéficier d'un retour de FCTVA de 286 225,06 €.

Ainsi, le montant de la participation finale nette de votre collectivité serait de 131 099,38 €, soit un montant bien inférieur à celui indiqué dans le BF ci-dessus.

Il convient de noter que la mise en œuvre de ce dispositif est comprise dans les honoraires de l'aménageur.

Notre offre repose sur un engagement d'optimisation de chaque ligne du bilan financier prévisionnel. Comme énoncé dans notre offre initiale, toute économie réalisée (notamment sur les lignes Travaux ou sur les montants de cessions de charges foncières) permettra soit de réaliser des travaux supplémentaires, soit de diminuer in fine le montant de la participation communale finale puisque **tout boni sera entièrement reversé à la Commune.**

De même, si au cours de la réalisation de cette opération, un nouveau cadre de financement permettait de prendre en charge une partie des dépenses projetées dans notre bilan financier, nous nous engageons naturellement à mettre tout moyen en œuvre pour en faire bénéficier cette opération.

Il nous est difficile aujourd'hui de nous engager sur un montant définitif de la participation communale, **même si ce nouveau bilan tient compte de données actualisées et réalistes.**

Si le programme travaux et la programmation de logements n'évoluent pas défavorablement et que les temps de validation des différentes étapes opérationnelles sont raisonnables, nous pensons que le déficit opérationnel n'évoluera pas à la hausse, eu égard aux marges de manœuvres incluses dans le bilan actualisé.

A l'issue de l'actualisation de l'AVP et des enquêtes sociales, un dossier de demande de subvention RHI sera élaboré par la SHLMR et adressé à la DEAL.

Nous confectionnerons également les dossiers de demande de subvention à l'attention de la CIVIS et tout autre partenaire susceptible de participer financièrement à cette opération.

III – LES ENGAGEMENTS EN TERMES DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET :

1 – Les ambitions en matière de projet urbain, environnemental et architectural :

A – La qualité future du bâti et les modalités de contrôle mises en œuvre :

La SHLMR engage des moyens importants pour garantir la qualité future et la pérennité de ses logements.

Tout d’abord, la SHLMR a fait le choix de constituer un service Travaux neufs au sein de la Direction du développement.

Ce service, composé d’un responsable et de quatre chargés de travaux, a pour mission de suivre au niveau technique chaque opération durant les phases de conception et de réalisation. Il intervient en plus des parties prenantes déjà rémunérées par la SHLMR pour s’assurer de la qualité de l’ouvrage final réalisé.

Un chargé de travaux assistera donc le chargé d’opérations aménagement pour le volet opérationnel aménagement et le chargé d’opérations constructions pour le suivi des opérations de logement. Il interviendra en plus des parties prenantes déjà rémunérées par la SHLMR pour s’assurer de la qualité de l’ouvrage final réalisé.

Dans cet objectif de garantir une qualité dans la production de ses ouvrages, la SHLMR a intégré dans sa politique RSE des dispositions propres à ces enjeux stratégiques de produire mieux.

Plusieurs actions ont ainsi été menées en interne pour décliner cette politique.

Nous avons ainsi été précurseurs au niveau local il y a de nombreuses années avec la mise en œuvre du Cahier de Recommandation Administratif et Technique (CRAT) destiné aux équipes de la production et aux maîtres d’œuvres pour la conception de nos opérations neuves.

Ce document est devenu il y a 3 ans le Guide de conception pour un Habitat Durable (GuidHD). C’est un outil numérique à usage professionnel qui comprend l’ensemble des prescriptions de la SHLMR pour la conception des opérations neuves.

Il a été élaboré à partir des retours d’expérience, exprimés par la gestion locative et les équipes de la Direction du Patrimoine sur le vécu des groupes d’habitation livrés.

Il comprend trois volets (administratif, technique et exploitation) et est révisé annuellement pour s’adapter aux évolutions rencontrées.

Aussi, comme expliqué lors de notre échange du 8 septembre dernier, plusieurs réflexions sont menées en interne dans un objectif d’amélioration continue de nos pratiques.

La SHLMR organise ainsi depuis 3 ans, tous les 3-4 mois, des « Kfé Rex » pour partager nos retours d’expérience avec les maîtres d’œuvre (Architectes et bureaux d’études) sur des thématiques liées aussi bien à la technique qu’aux modes de vie de nos locataires (ascenseurs, menuiseries, la sinistralité, la sobriété...).

Ces moments de partage ont pour objectifs de nous interroger sur nos pratiques et de sensibiliser nos maîtres d’œuvres sur des problématiques récurrentes.

Une des conséquences de ces réflexions a été la mise en œuvre depuis cette année, sur chacune de nos opérations de constructions en chantier, d’un process interne de contrôle particulier en phase chantier sur les éléments sensibles d’ouvrages (étanchéité des toitures, douches, terrasses, menuiseries...).

La mise en œuvre de ce process de contrôle implique notamment des temps de pause lors de la réalisation de l’ouvrage en phase chantier avec des reportages photos afin de s’assurer que les travaux sont réalisés dans les règles de l’art.

De plus, nous organisons également des forums techniques en interne entre notre service construction et notre Direction du Patrimoine afin d'avoir un retour d'expérience sur l'exploitation des logements qui ont été produits et qui sont en location.

Sur un autre registre, la SHLMR s'est mobilisée en partenariat avec l'association QUALITEL pour créer un label « Logement des Hauts » financé par le PIV innovation d'Action Logement. Ce label est un référentiel destiné à l'ensemble des constructeurs locaux qui permet de certifier que le logement a été conçu correctement au regard des contraintes climatiques particulières propres aux Hauts de notre territoire.

Ces nombreuses initiatives traduisent notre volonté d'être un acteur engagé sur notre territoire et d'être innovants et efficaces dans nos actions pour satisfaire l'ensemble de nos clients et partenaires.

B – L'association de la Commune dans les choix opérationnels :

La réussite d'une opération RHI est notamment dépendante de la qualité du partenariat établi entre le concédant et son concessionnaire.

Au niveau de la concession d'aménagement, la Commune sera le concédant de la SHLMR.

A ce titre, la Commune décidera de l'ensemble des actions et outils qui seront mis en œuvre sur cette opération.

Après actualisation des enquêtes sociales et de l'AVP, elle validera notamment la stratégie opérationnelle.

Chaque dossier technique sera également transmis aux services techniques de la Ville pour validation et l'ensemble des documents juridiques proposés (charte paysagère, architecturale et environnementale, règlement et cahier des charges du lotissement...) devront être validés par la Ville avant diffusion.

Comme indiqué dans notre offre originelle, des réunions de travail régulières seront organisées entre la SHLMR, les bureaux d'études et les services compétents de la Commune pour analyser ensemble le déroulement de l'opération et prévoir le cas échéant des évolutions du projet. Aussi, la Commune sera évidemment intégrée dans le comité de suivi architectural chargé d'analyser chaque esquisse de projet de construction lancé au sein du périmètre opérationnel.

Au niveau de la réalisation des opérations de logements, comme indiqué supra, chaque étape des opérations de construction sera validée avec la Commune, l'EPCI et la DEAL.

Des manifestations de type pose de première bordure ou pose de première pierre pourront être organisées dans le but de communiquer sur l'avancement de l'opération.

C – Les aménagements à prévoir sur les espaces communs :

Lors de la concertation décrite page 4 qui sera mise en œuvre par le binôme MOUS/chargé d'opération, la question du traitement et du contenu des espaces communs de l'opération d'aménagement sera naturellement abordée.

Sur la base des souhaits remontés par les habitants, nous ferons des propositions à la Commune de modification du projet validé à l'issue de l'étude pré opérationnelle.

Nous pouvons imaginer y positionner une aire de jeux pour enfants, des bancs pour favoriser les échanges entre résidents, éventuellement des espaces de jardins familiaux...

2 – Les engagements en matière de projet urbain, environnemental et architectural :

A – Les engagements en matière de qualité environnementale et architecturale :

Les engagements pris concernant le volet Aménagement ont déjà été détaillés dans notre offre originelle.

Concernant le volet construction, nous proposons de faire **certifier les opérations de logements aidés par la norme NF Habitat HQE** délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, filiale de l'Association QUALITEL.

Cette certification permettra de d'obtenir des performances supérieures et des bénéfices supplémentaires telles que l'optimisation de la luminosité dans chaque pièce, une protection accrue contre les fortes chaleurs et les nuisances sonores, une fonctionnalité optimale des espaces... dans un objectif de meilleur confort de l'occupant.

Elle certifie la durabilité et la qualité des logements réalisés.

Durant la phase chantier, nous mettrons également en œuvre la Charte « chantier à faibles nuisances » dont les objectifs environnementaux sont de réduire les nuisances (bruits, poussières) causées aux riverains par le chantier, limiter les risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier, trier et réduire les déchets de chantier mis en décharge et assurer une accessibilité et sécurité sur le chantier.

La SHLMR a déjà certifié NF Habitat HQE une quinzaine d'opérations de logements aidés à ce jour.

B – Les engagements en matière de recours à la sous-traitance pour les travaux :

Afin de favoriser le développement économique des TPE/PME, la SHLMR a signé fin 2022 la convention de partenariat avec l'association SBA (Stratégie Bon Achat).

Cela implique une communication annuelle sur notre planification achat et la participation à des rencontres économiques afin de permettre aux opérateurs économiques d'anticiper nos futurs besoins et de s'organiser en conséquence.

Nous nous sommes aussi engagés à favoriser la réponse des entreprises via la transmission de trames de mémoires techniques.

Aussi, nous adaptons notre stratégie achat en termes d'allotissement au tissu économique local en majorité représenté par des TPE/PME. On exige à la plus grande transparence le futur titulaire en matière de sous-traitance par la déclaration de cette potentielle sous-traitance, l'objectif étant de pouvoir payer directement le sous-traitant.

Une attention particulière sera habituellement portée sur les conditions de paiement du sous-traitant et le coût de la prestation sous-traitée. Ainsi, en cas de doute sur l'adéquation entre le montant sous-traité déclaré et la prestation à réaliser, nous pouvons être amenés à demander le détail du prix de la prestation sous traitée et à le rejeter s'il est considéré comme étant anormalement bas, dans un objectif de protection du sous-traitant.

A ce titre, nous sommes également signataires de la charte RFAR (Relation fournisseur achat responsable) qui promeut une relation respectueuse et équilibrée avec les droits des fournisseurs et prestataires.

Dans le cadre de la charte SBA, nous avons l'obligation de régler nos fournisseurs dans un délai inférieur à 30 jours.

Le délai de paiement actuel sur l'ensemble de nos factures est de 27 jours. Ce délai est suivi mensuellement par notre Direction financière avec un objectif d'amélioration continue.

D'ici à 2025, nous nous sommes engagés avec le Groupe Action Logement à régler 70% de nos prestations dans un délai inférieur à 21 jours.

En outre, dans nos clauses contractuelles relatives aux engagements financiers, il a été intégré des mesures en vue d'alléger la trésorerie des entreprises : utilisation des indices locaux calculés par la CERBTP, avances forfaitaires, suppression de retenue de garantie sur les marchés inférieurs à 50 000 €...

Ces dispositions sont mises en place sur la totalité des achats effectués par la SHLMR, y compris dans le cadre des marchés passés par les services Aménagement et Construction.

C – Les engagements en matière de recours à des matériaux durables et solides :

La SHLMR est pleinement engagée sur ces enjeux afin de continuer à construire des logements de qualité adaptés à notre public.

Comme précisé page 16, le Guide de conception pour un Habitat Durable (GuidHD) a été mis en œuvre il y a maintenant 3 ans pour indiquer aux équipes de la production et aux maîtres d'œuvres nos prescriptions techniques dans le cadre de la conception de nos opérations neuves.

Il a été élaboré à partir des retours d'expérience, exprimés par la gestion locative et les équipes de la Direction du Patrimoine sur le vécu des groupes d'habitation livrés.

Depuis le début de l'année 2023, une nouvelle démarche a été initiée en interne pour définir un Plan d'action Qualité et Sobriété.

Les objectifs sont doubles :

- Maîtriser le coût de nos opérations et rendre nos bâtiments plus économiques en termes de consommation énergétique et d'émissions de carbone.
- Maîtriser la qualité des travaux et la réception des ouvrages pour réduire les réclamations, améliorer l'image de nos logements et offrir un cadre de vie satisfaisant à nos locataires.

Cette démarche, en cours de finalisation, se traduira par l'élaboration de bases de données de ratios de charges foncières et de travaux à mettre à jour annuellement, de fiches d'évaluation d'économie de chaque projet, et d'arbitrages en phase conception. Elle impliquera également la réalisation d'un plan de contrôles particuliers en phase chantier.

47 collaborateurs œuvrent au sein de notre Direction du Patrimoine pour gérer maintenir et exploiter notre parc, mettre en œuvre le Plan pluriannuel de Travaux et le réhabiliter.

C'est ainsi que 100 M€ sont budgétés et dépensés annuellement pour garantir la pérennité de notre parc en allongeant sa durée de vie.

C'est un investissement très significatif, bien supérieur à celui investi par les autres bailleurs sociaux locaux.

L'ensemble de ces engagements et actions démontre notre volonté de rester à la pointe de la recherche pour construire toujours mieux et durable, dans l'intérêt de nos clients.

C'est la marque de reconnaissance de la SHLMR et c'est aussi pour cela que nous sommes reconnus comme étant un bailleur qui produit des logements de qualité.

IV – LES ENGAGEMENTS DE L’OPERATION DANS UNE DEMARCHE DE MIXITE :

1 – Les stratégies mises en œuvre en faveur de la mixité :

Cette opération de RHI est localisée sur le quartier du Gol qui a été déclaré quartier prioritaire. A ce titre, il a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Le quartier du Gol concentre des familles vivant dans une grande précarité sociale. L’habitat privé correspond pour l’essentiel à un habitat individuel modeste.

L’opération concerne un site de relogement avec un périmètre opérationnel de 1,2 ha environ comprenant un taux d’insalubrité supérieur à 60%.

Le dispositif NPNRU fixe un objectif de réalisation de 50% de logements aidés et de 50% de logements libres.

Or, le programme actuel prévoit la réalisation de 49 logements décliné en 22 LLTS, 9 LLS, 10 LES et 8 lots libres, soit une part prépondérante de logements aidés.

Une mixité de produits est déjà prévue puisque du collectif, de l’individuel mitoyen et sur parcelles sont envisagés.

Du fait des difficultés notoires de réalisation des opérations LES groupées par les opérateurs locaux, et afin de tendre vers l’objectif de mixité sociale affiché par le dispositif NRNRU, nous proposons de réaliser des PSLA à la place des LES.

La réalisation de logements en accession-vente répondra aux besoins de la population et favorisera une diversité sociale et générationnelle.

En maintenant un montant de charge foncière faible (9 000 €/logement), nous favoriserons un coût de sortie du PSLA abordable et pourrons donc cibler un plus grand nombre de ménages.

Nous avons récemment livré le lotissement « Badéra » sur le territoire de la commune de Saint-Joseph sur lequel nous avons réussi à mettre en œuvre une mixité urbaine et sociale.

Sur cette opération, la SHLMR est intervenue, d’une part, en tant qu’aménageur privé sur un foncier acheté en direct et, d’autre part, en tant que constructeur des logements aidés.

C’est donc une opération d’aménagement en propre réalisée en partenariat étroit avec la collectivité sur un foncier d’environ 4ha.

Ce lotissement, exemplaire en termes de Développement Durable, a été labellisé Quartier Durable Réunionnais, label antérieur à celui d’Eco-Quartier. Il symbolise la « Ville nature » par excellence.

Ce nouveau quartier est situé entre la nouvelle entrée de ville de la contournante et le tissu urbain existant en aval et il privilégie une mixité urbaine sociale et générationnelle.

Le programme réalisé comprend une grande diversité de logements articulés autour d’équipements et de services de proximité :

- 186 logements : 161 réalisés par la SHLMR avec 41 maisons de ville en LLS, 39 collectifs LLTS et 81 logements RPA. Ces 3 opérations ont été certifiées Habitat et Environnement DOM par CERQUAL (démarche environnementale certifiée portant sur le confort acoustique, hygrothermique et la maîtrise des charges)
25 lots libres ont également été proposés à la vente dont 13 petits lots réservés à des primo accédants.
- Crèche, services et commerces.
- Un corridor écologique à orientation permaculturelle sur une surface de 1,3 ha, consistant en un reboisement d’un talweg existant avec des essences endémiques, la réalisation d’un parcours de santé, d’espaces de repos et de détente, de jardins partagés... Le défrichage et le reboisement ont été réalisés en grande partie par les nouveaux habitants du quartier. Nous les avons accompagnés

dans la création d'une association de gestion des jardins partagés et d'entretien du corridor créé.

Cette démarche permaculturelle d'aménagement d'un espace public lancée par un bailleur social est inédite à l'échelle locale.

Sur cette opération, notre mission d'aménageur est au-delà de l'habitat puisqu'elle a mis en œuvre une vie de quartier.

Aujourd'hui, les habitants sont fiers d'habiter ce nouveau lieu de vie. Ils continuent à entretenir la coulée verte.

Cette opération est régulièrement montrée en exemple par Patrick LEBRETON, le Maire de la Commune, qui souhaiterait multiplier ce type d'opération d'aménagement sur son territoire.

Nous pourrions imaginer nous appuyer sur cette réussite pour décliner certains points décrits ci-dessus sur la présente opération de RHI (un accompagnement fort des habitants dans l'appropriation de leur nouveau quartier, une concertation de qualité pour définir collégalement un quartier répondant aux réels besoins des habitants...).

2 – Les engagements mis en œuvre en faveur de la mixité :

En complément des éléments détaillés ci-dessus et comme indiqué dans notre offre originelle, nous proposons de réaliser les 22 logements collectifs sociaux avec un financement LLTS afin de pouvoir proposer des loyers de sortie aux occupants les plus faibles possibles.

Les 9 maisons de ville seront réalisées avec un financement LLS car il n'est plus envisageable aujourd'hui de réaliser des programmes de maisons de ville avec un financement LLTS du fait de l'augmentation des coûts des travaux.

Un financement LLS pour ce type de produit permet un équilibre financier de l'opération et un loyer de sortie bas.

Eu égard à la difficulté de réaliser des LES aujourd'hui, nous proposerons plutôt de réaliser des PSLA en maintenant une charge foncière faible et en essayant de réaliser une opération à prix de revient abordable pour cibler des profils de couples avec petits salaires et donc participer à la mixité sociale sur ce quartier.

Nous pourrions aussi prévoir des petits lots libres à destination des primo accédants qui pourront être le support de projets de constructions financés par des PTZ.

Si la Commune valide cette proposition, cela permettra, d'une part, de répondre à un besoin en accession favorisant la mixité sociale sur ce secteur et, d'autre part, de répondre aux objectifs affichés par le dispositif NPNRU.

Avec la production de ces nouveaux compléments, nous espérons vivement vous avoir convaincus et avoir l'opportunité de travailler avec vous sur ce projet transversal d'aménagement, de constructions et de création d'un nouveau lieu de vie.

Sachez que l'ensemble des Directions et Services de la SHLMR se tiennent prêts et seront mobilisés pour la réussite de ce projet de RHI.