



**Maison de la Fraternité et de
l'Inclusion Sociale
Reconstruction et regroupement avec
hébergement de nuit
Commune de SAINT-DENIS**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**Pièce B
NOTICE EXPLICATIVE**



Table des matières

PARTIE 1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET	3
1.1 Désignation du Maître d’Ouvrage	3
1.2 Contexte Communal	3
1.2.1 Situation de la Commune.....	3
1.2.2 Développement urbain	4
1.2.3 Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL).....	4
1.3 Caractéristiques de l’opération.....	8
1.3.1 Situation géographique :.....	8
1.3.2 Présentation du projet et objectifs :	9
PARTIE 2 : CHOIX DU SITE ET PARTI D’AMENAGEMENT.....	13
2.1 Genèse du projet :	13
2.2 Raisons qui ont conduit au choix du projet.....	13
2.2.1 Choix du site au regard des enjeux urbains.....	13
2.2.2 Choix du site au regard de l’insertion dans l’environnement.....	14
PARTIE 3 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D’URBANISME	14
3.1 Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de la CINOR	14
3.2 Le PLU (Plan Local d’Urbanisme) de la commune de SAINT-DENIS.....	15
PARTIE 4 : JUSTIFICATION DE L’UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	17
4.1 Utilité publique du projet.....	17
4.2 Bilan des avantages et des inconvénients de l’opération	18
4.3 La nécessité de recourir à l’expropriation.....	18

PARTIE 1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La présente notice a pour objet d'explicitier les raisons permettant de considérer que le projet de regroupement de la Maison de la Fraternité et de l'inclusion Sociale (MFIS) avec l'hébergement de nuit en une seule structure est d'utilité publique.

1.1 Désignation du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage du projet est la commune de Saint-Denis, dont le siège est situé au 2 rue de Paris -97400 Saint-Denis.

1.2 Contexte Communal

1.2.1 Situation de la Commune

La commune de Saint-Denis de La Réunion est localisée au nord du Département de la Réunion. Elle s'étend sur un territoire de 14 279 hectares. Elle est bordée au nord par l'océan indien et est limitrophe des communes de la Possession et de Sainte-Marie. La commune de Saint-Denis fait partie de la Communauté Intercommunale du Nord (CINOR) dont elle est le centre de gravité.



Localisation de la commune

1.2.2 Développement urbain

Selon les chiffres de l'INSEE¹, la commune de Saint-Denis comptait 150 535 habitants en 2018. Au sein de cette population, le taux de chômage est 2.5 fois plus élevé que le taux moyen national et s'élève à 20 %. Cette situation a malheureusement pour conséquence un fort taux de pauvreté. En effet, ce dernier est de 50 % chez les moins de trente ans et de 35% pour la catégorie d'âge des 40-49 ans.

Par conséquent, la commune de Saint-Denis doit faire face à un nombre important de citoyens se trouvant en grande précarité ou sans domicile fixe. En 2019 ,300 personnes ont été hébergés et 7371 nuitées ont été comptabilisées par l'accueil de nuit. Au niveau de la MFIS c'est en 2019 : 26 978 repas servis, 330 accompagnement sociaux réalisés et 482 domiciliations existantes. Cette demande concernant ce dernier service est en hausse nette car il était de 363 en 2017 et de 398 en 2018.

1.2.3 Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)

La genèse de ce projet débute en 2013 suite à l'élaboration d'un diagnostic interne à la ville, permettant de démontrer que la commune de Saint-Denis concentrait un certain nombre d'inégalité et de dysfonctionnement qui justifiait la mobilisation du dispositif ANRU.

Dans un second temps, la commune a autorisé le lancement d'une étude dans le cadre de l'élaboration du projet de renouvellement urbains sur plusieurs secteurs du centre-ville.

Au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) ce sont les quartiers de Vauban, Bas Marechal Leclerc et Butor qui ont été retenu en opération d'intérêt national du renouvellement urbain avec l'ANRU. Ce sont ces trois quartiers qui forment le Projet de Renouvellement Urbain du Nord Est Littoral (PRUNEL)



Plan général de PRUNEL

Ces trois quartiers sont situés en bordure du littoral, à proximité immédiate du centre-ville, d'équipements majeurs et sont bien desservis par les transports en communs. Toutefois, les personnes y résidant font face à de grandes difficultés économiques et ne profitent donc que très peu des atouts de leurs quartiers.

Pour résoudre cette situation, le projet PRUNEL a pour orientations :

- D'améliorer les conditions de logement
- D'offrir des services publics de grande qualité
- De créer des espaces publics généreux et agréables
- De dynamiser l'activité économique et l'emploi
- De favoriser la santé et le vivre ensemble.

¹ Institut national de la statistique et des études économiques.

Par la suite, en une séance du 30 avril 2016, le conseil municipal a :

- Pris en considération le projet de renouvellement Nord Est Littoral
- Approuver le périmètre d'étude de l'opération PRUNEL
- **Approuver la mise en place d'un sursis à statuer sur ce périmètre d'étude**

L'inscription d'une bande d'études a pour but de permettre à la commune de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'utiliser le sol susceptible de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, en l'espèce celle de PRUNEL. Grâce à cette mesure, la commune de Saint-Denis pourra refuser d'examiner des demandes d'autorisations d'urbanisme qui lui est soumise, dans un souci de préservation des décisions ou d'opérations du projet PRUNEL

Par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2016, la commune de Saint-Denis a approuvé les termes du Plan d'Action Foncière intercommunal (PAFI 2016). L'objectif de ce plan est d'identifier sur les quartiers jugés stratégiques, les niches foncières susceptibles d'être mobilisées pour le logement social, les équipements publics, le développement économique et touristique.

Ce PAFI 2016 consacre le périmètre du PRUNEL comme zone prioritaire d'intervention foncière de la collectivité.

Dans un souci de conforter sa politique foncière sur ce périmètre, la commune a requis l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion en vue de réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières. En complément de ceci, par une délibération du 29 mai 2017, la collectivité a délégué à l'EPFR le droit de préemption urbain, **droit de préemption urbain renforcé** et le Droit de priorité de la commune sur une surface d'environ 66.15 hectares.

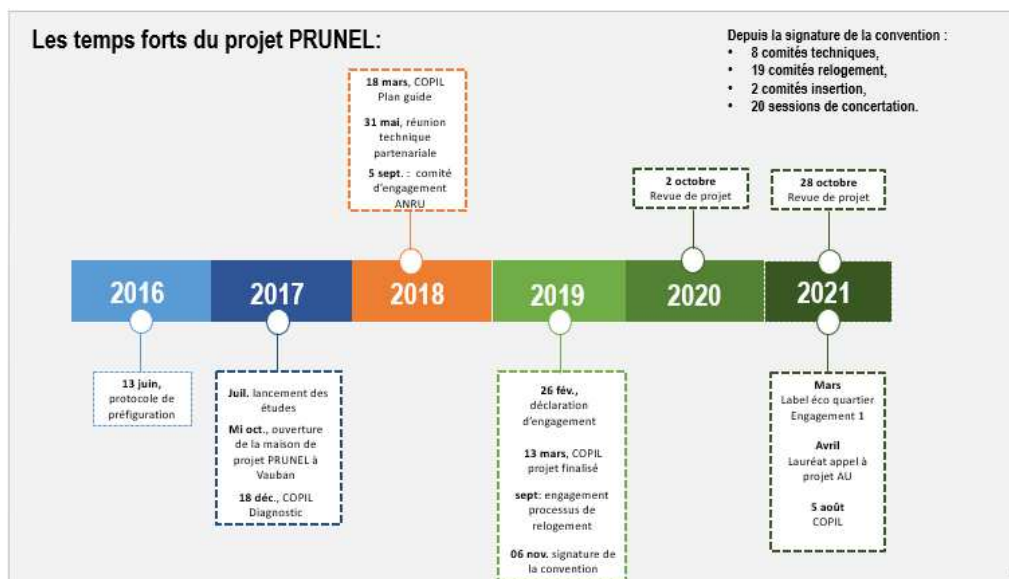
Ce droit de préemption permet donc à l'EPFR de se substituer à l'acquéreur d'un bien mis en vente par son propriétaire et qui se trouverait dans le périmètre de PRUNEL. De plus le droit de préemption renforcé permet de passer outre les exceptions découlant du droit de préemption urbain, à savoir les copropriétés de plus de 10 ans, ainsi que les immeubles de moins de 4 ans.

Au niveau des parcelles utiles à la réalisation de PRUNEL, elles furent identifiées lors d'une étude de durabilité foncière datant de juillet 2019 mise en œuvre dans le cadre de la préfiguration du projet.

Une des étapes les plus importantes de ce projet est la signature en 2019 de la Convention de renouvellement urbain du PRUNEL. Suite à cette dernière les échanges et rencontres se sont multipliés.

En effet eu lieu depuis cette date :

- 8 comités techniques
- 19 comités de relogements
- 2 comités d'insertion
- 20 sessions de concertations



Les temps fort du projet PRUNEL (2016-2021)

- Quelques chiffres clés de la 1^{ère} tranche de la convention de renouvellement urbain PRUNEL:
 - Prêt de 140 millions euros divertissements
 - Plus de 1 000 familles qui pourrons bénéficier de meilleures conditions de logements.
 - 40 000 m² d'espaces publics réhabilités.
 - 3 nouveaux jardins publics créés et 2 squares rénovés.
 - 4 équipements publics repensés et améliorés (2 écoles, piscine, Maison de la Fraternité)

Engagements financiers prévisionnels (HT) sans PIA et budgets annexes		
Ville de Saint-Denis	15 165 339,28 €	11,1%
ANRU	20 155 142,10 €	14,7%
CINOR	4 094 215,82 €	3,0%
Bailleurs	58 457 151,92 €	42,7%
CDC	491 630,00 €	0,4%
Région	6 676 406,55 €	4,9%
Europe	11 049 776,92 €	8,1%
Etat	14 400 209,87 €	10,5%
Autres	6 438 780,00 €	4,7%
Montant total	136 928 652,46 €	100,0%

Tableau récapitulatif de l'engagement financier des différents acteurs de PRUNEL

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerne par la convention de renouvellement urbain PRUNEL fut élaboré. Au niveau du secteur du bas de la rue Marechal Leclerc, il s'agira de faciliter les porosités est/ouest et nord/sud entre les ilots pour améliorer les mobilités douces autour de l'axe structurant qu'est la rue du Marechal Leclerc tout en développement des espaces de respirations et un équipement et quartier.



Plan Guide : Schéma de principe de la 1^e phase

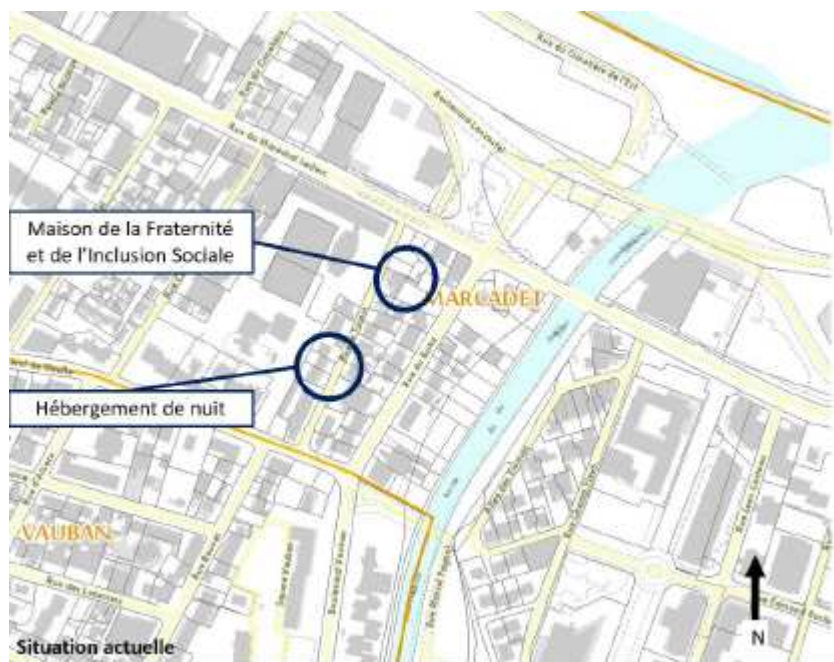


Légende du plan guide PRUNEL

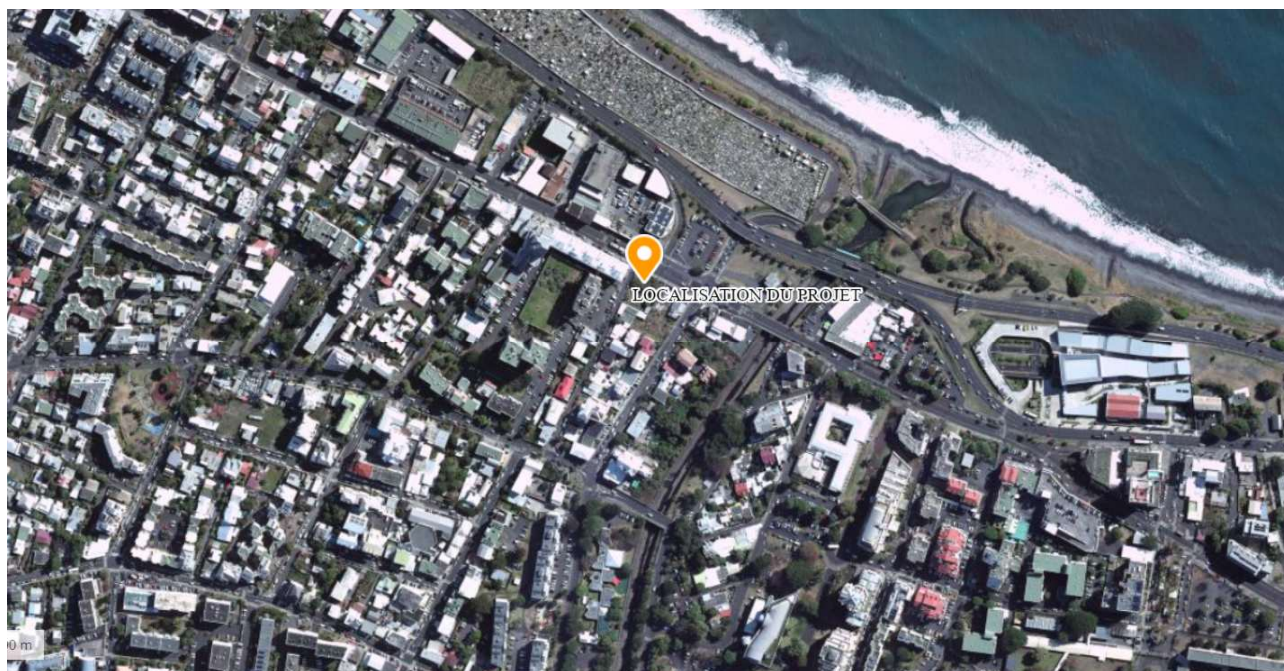
1.3 Caractéristiques de l'opération

1.3.1 Situation géographique :

Le projet se situe au sein du quartier bas de la rue « Marechal Leclerc » sur la commune de Saint-Denis. Il s'agit d'un quartier proche du littoral s'étendant sur 20 hectares. Cette rue traverse le centre-ville de la collectivité d'est en ouest.



Localisation actuelle de la MFIS et de l'hébergement de nuit



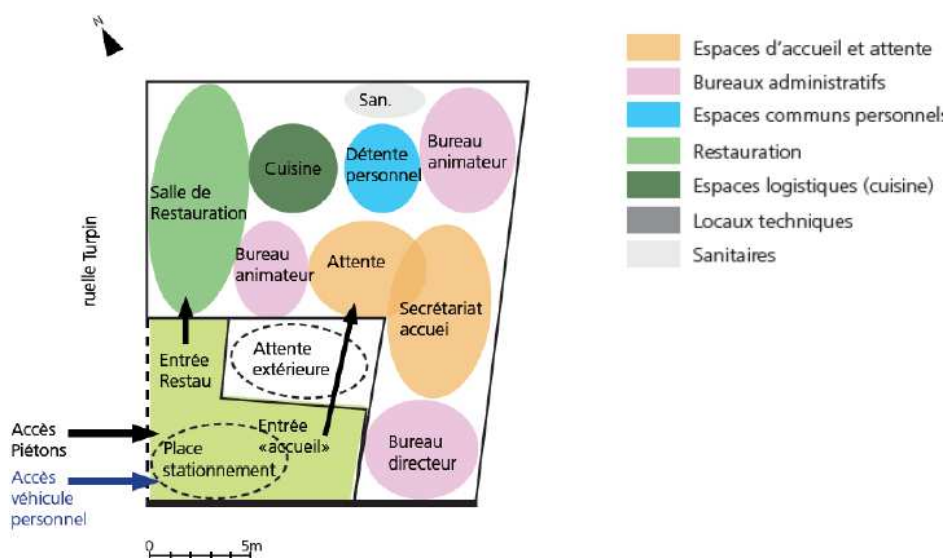
Plan de localisation du projet de Regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit (extrait Géoportail)

1.3.2 Présentation du projet et objectifs :

Suite à l'augmentation successive de la demande d'hébergements des personnes sans domicile fixe et des populations précaires, année après année, la MFIS et l'hébergement de nuit de la ruelle Turpin ne permettent plus des conditions d'accueil optimales du public. En effet, de nombreux dysfonctionnements sont à relever.

- **Dysfonctionnement au sein de la Maison de la Fraternité et de l'Inclusion sociale :**

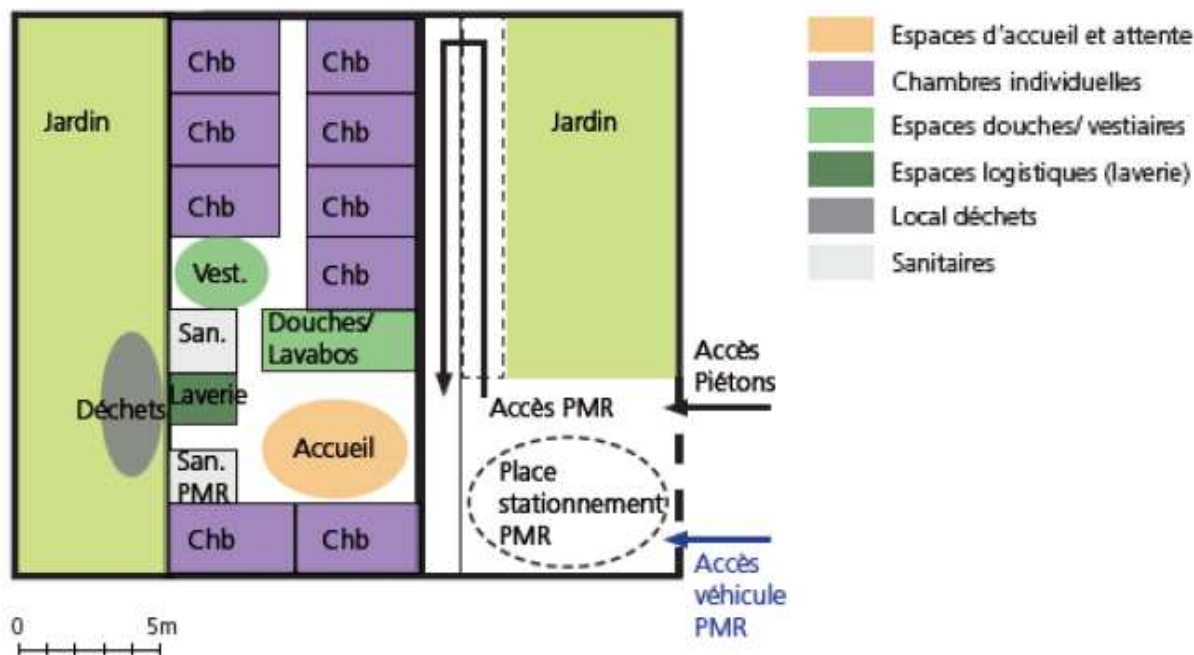
- ❖ Des locaux devenus inadaptés pour le public et le personnel en activité. En effet la capacité d'accueil du site ne permet pas de faire face à l'affluence des usagers.
- ❖ Manque d'une pièce supplémentaire pour réaliser un véritable accueil permettant une confidentialité des échanges recueillis.
- ❖ La vétusté des locaux qui a pour conséquence des problèmes de stagnation d'eau dans la cour et des problèmes d'infiltrations au sein des murs
- ❖ Une inaccessibilité aux PMR



Plan des caractéristiques actuelles la MFIS

- **Dysfonctionnement au sein de l'accueil de nuit :**

- ❖ Une capacité totale d'accueil largement insuffisante au regard des demandes quotidiennes
- ❖ Manque d'un abri/préau pour permettre une attente protégée du public à chaque ouverture de l'hébergement.

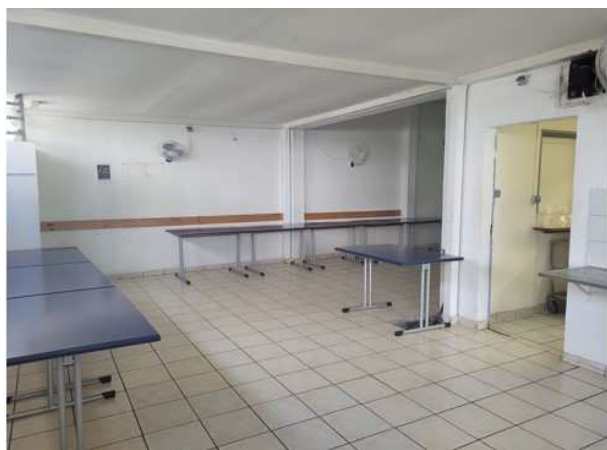


Plan des caractéristiques actuelles de l'accueil de nuit

Le regroupement des deux structures déjà existantes au sein d'une nouvelle unité foncière aura donc comme objectif d'améliorer grandement l'état des bâtiments et leurs fonctionnements afin de répondre aux besoins grandissant d'accueil du public et d'exercice du personnel.

De plus ce projet qui permettra à terme d'offrir un service public de meilleure qualité est totalement en adéquation avec les directives du Projet PRUNEL qui visent pour rappel à :

- Améliorer les conditions de logement
- Offrir des services publics de grande qualité
- Créer des espaces publics généreux et agréables
- Dynamiser l'activité économique et l'emploi
- Favoriser la santé et le vivre ensemble.



Photos accueil de jour existant



Conditions actuelles d'accueil

PARTIE 2 : CHOIX DU SITE ET PARTI D'AMENAGEMENT

2.1 Genèse du projet :

Comme dis précédemment le projet PRUNEL est un projet ambitieux d'amélioration de la vie et du bien-être des habitants dans les quartiers Bas Marechal Leclerc, Vauban et Butor. En séance du 30 avril 2016, le conseil municipal de la commune de Saint-Denis a approuvé le lancement d'une étude et de concertation avec les habitants dans le cadre du protocole de préfiguration du projet. Cette phase a associé la Commune avec différents partenaires locaux aussi bien locaux que nationaux (CINOR, ETAT ...)

Par la suite la commune de Saint-Denis a approuvé les termes du Plan d'Action Foncière intercommunal (PAFI 2016) qui pour rappel a pour objectif d'identifier sur les quartiers jugés stratégiques, les niches foncières susceptibles d'être mobilisées pour le logement social, les équipements publics, le développement économique et touristique.

Il est important que dans une volonté de construire ce projet au plus près des habitants, la maison du projet PRUNEL fut ouverte depuis novembre 2017.

A partir de 2018, le Groupe de projet de PRUNEL et le Centre communal d'action social ont travaillé de pair sur l'amélioration des conditions d'accueil de jour et de nuit des équipements existants de la ruelle Turpin. Plusieurs réunions ont eu lieu avec les différents services de l'Etat (Préfecture, DEAL...) dans l'objectif d'évoquer les problématiques rencontrées par la MFIS et l'hébergement de nuit et de voir les futures possibilités de reconstruction de ces structures.

Suite à ces différentes réunions le projet de regroupement a été présenté en 2020 au comité de pilotage.

2.2 Raisons qui ont conduit au choix du projet

2.2.1 Choix du site au regard des enjeux urbains.

Le projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit se situe au bas de la rue du Marechal Leclerc. Une délocalisation d'un des deux sites a été envisagée mais n'a pas été retenue car le quartier bas de la rue du Marechal Leclerc dispose de nombreux avantages non négligeables.

En effet, la localisation actuelle permet une proximité avec la C.G.S.S, (CAISSE GENERALE DE SÉCURITÉ SOCIALE) la fondation Abbé Pierre mais également avec un second hébergement de nuit se trouvant rue Monthyon qui sont des atouts indéniables. La rue Marechal Leclerc est également une rue extrêmement bien desservie en transport en commun, facilitant ainsi l'accès à ces différentes structures.

Par ailleurs, en conservant la localisation actuelle, la collectivité est en mesure d'assurer un meilleur suivi des personnes sans domicile fixe et des personnes en grande précarité.

C'est donc au vu des nombreux avantages présentés ci avant en adéquation avec le projet de développement urbain de la collectivité de Saint-Denis que l'emplacement du projet rue du Maréchal Leclerc a été retenu.

2.2.2 Choix du site au regard de l'insertion dans l'environnement.

L'emprise du projet est actuellement en états d'abandon manifeste, de friches urbaines. L'aménagement du site permettra donc de mettre fin à cette situation qui peut être source d'insalubrité et d'atteinte à la sante publique.



Cet aménagement permettra également de répondre aux enjeux du développement de l'habitat envisagé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma De Cohérence Territoriale de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion

PARTIE 3 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de la CINOR

Le SCOT détermine les orientations d'aménagements à l'échelle intercommunale. Il permet aux communes appartenant à un même bassin de mettre en cohérence leurs politiques dans de nombreux domaines : urbanisme, habitat, implantation commerciales ...) le SCOT de la CINOR fut approuvé en 2013 et vise à

- Renforcer l'attractivité » économique du territoire

- Organiser un développement urbain respectueux du territoire
- Assurer l'attractivité territoriale et l'exigence environnementale en optimisant la ressource en eau, la gestion et la valorisation des déchets.

Au regard des prescriptions du SCOT le Projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit est compatible avec les orientations du SCOT

3.2 Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de SAINT-DENIS.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme et de planification.

Il a pour objectif de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'appuie sur un diagnostic du territoire. Il définit également les règles d'utilisation des sols à travers un plan de zonage et un règlement.

Le PLU est guidé par le souci constant d'apporter des réponses adaptées au développement de la commune, tant au niveau urbain, économique, social, agricole, environnemental que paysager, qui prennent en compte les caractéristiques, les atouts et les contraintes, ainsi que les potentiels.

L'urbanisme sur la commune de SAINT-DENIS est régi par le PLU approuvé en 2013, dont la dernière modification n°7, date du 12 décembre 2020.

Ce projet de regroupement se situe en **Zone UD : Zone Urbaine dense de la plaine littorale**. Cette zone a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville. Elle se situe également dans le périmètre à statuer PRUNEL suite à une décision du conseil municipal de la commune de Saint-Denis du 30 avril 2016.

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis.

Les fonctions de cette zone sont multiples : habitation, hôtel, équipements, services, artisanat...

L'emprise du projet de regroupement se situe également dans une zone de droit de préemption renforcé et est soumise à un emplacement réservé aux équipements publics au bénéfice de la commune de Saint-Denis. Il est donc important souligner que le projet a été intégré depuis longtemps dans les outilleries de planification de la commune.

Extrait du règlement

« ARTICLE Ud.1-Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 du présent règlement,
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnées à l'article 2 du présent règlement,
- Les exploitations de carrières
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 du présent règlement
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets. »



Carte : extrait du PLU sur la zone du projet

Zonage(s)

Parcelle classée Ud, Ud : Zone urbaine dense de la bande littorale

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Équipements, réseaux et emplacements réservés

Emplacement réservé aux ouvrages publics

ER - Emplacement réservé aux ouvrages publics

Emplacement réservé aux voies publiques

ER - Mise à l'alignement de la rue Maréchal Leclerc - 23 m

Qualité urbaine et architecturale

Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement

Périmètre transport en commun (T.C)

Périmètres d'informations

Périmètre de sursis à statuer

Périmètre de sursis à statuer - TCSP interurbain - Date CM : 16/12/2003

Règlement local de publicité

RLP - ZPR3

Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace.

Aléa inondation RESIDUEL FORT

Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Droit de préemption urbain renforcé

Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets

Zone d'assainissement - actuel

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DE LA CINOR

Légende de la carte du PLU

Au regard des prescriptions du PLU le Projet de regroupement de la MFIS et de l’hébergement de nuit est compatible avec les orientations du PLU

Page 16 sur 19

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

4.1 Utilité publique du projet.

Au sens de l'article L .2212-6 du code général des collectivités territoriales, le maire est le premier responsable de la sécurité des citoyens en ce qu'il doit assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique. La reconstruction et le regroupement de la MFIS avec l'hébergement de nuit est donc en total adéquation avec l'esprit et la lettre de la loi.

- **Un maintien du bon ordre**

L'aboutissement de ce projet permettra donc in fine une augmentation de la capacité d'accueil des centres mais également la qualité de celle-ci. Par conséquent cela permettra de réduire la présence des sans domicile fixe sur la voie publique, présence qui peut être source de conflits aussi bien avec les riverains qu'entre les sans domiciles fixes

- **Un maintien de la sécurité**

Il est à noter qu'en France, le nombre d'agression à l'encontre des sans domicile fixe augmente de façon exponentielle. En 2020, ce n'est pas moins de 587 personnes vivant à la rue qui sont décédées.² Une augmentation de la capacité d'accueil permettra donc de mettre en sécurité un plus grand nombre de personnes des dangers extérieurs.

- **Un respect de la salubrité**

L'emplacement du projet est aujourd'hui à l'état de friche urbaine. Les parcelles qui le composent sont jonchées de mauvaises herbes et de bâtiments à l'abandon. Cette situation peut être vecteur de prolifération de maladie comme la dengue ou la leptospirose. L'aménagement du site aidera donc à mettre fin à cette réalité.

- **Une amélioration du service public**

² Recensement du collectif « Les Morts de la rue »

Le regroupement des deux entités permettra d'améliorer grandement leur fonctionnement. Cela se traduira par une efficience accrue de l'accueil mais également du suivi de ce public en grande précarité.

4.2 Bilan des avantages et des inconvénients de l'opération

L'opérations projeté dégage ainsi de nombreux avantages :

- Maintenir l'ordre
- Assurer la sécurité d'une partie de la population déjà défavorisée
- Améliorer l'efficacité d'un service public
- Réponse aux attentes de la population en termes de salubrité publique.
- Favoriser le renouvellement urbain
- Contribuer aux politiques d'aménagement supra et intra communal

En revanche, les inconvénients de l'opération résident dans :

- L'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation
- Le coût financier de l'acquisition des immeubles situés dans le périmètre DUP
- Les nuisances en phases travaux pour les riverains.

Il résulte de ce bilan que les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs eu égard aux divers avantages présentés. Par conséquent, l'utilité publique de l'opération est manifeste.

4.3 La nécessité de recourir à l'expropriation

Pour la bonne réalisation de ce projet de regroupement de la MFIS et de l'hébergement de nuit, les parcelles suivantes sont nécessaires : AP 206-207-208-209-210-211-212-213-216-217. En exemptant les parcelles AP 212 et AP 213, le reste du foncier est la propriété de la SIDR (SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION). Pour ces dernières qui représentent 1 465 m² sur les 2 105 m² de l'emprise du projet une convention de portage au bénéfique de l'EPFR fut décidé par le conseil municipal de la ville en date du 13 mai 2022

Concernant les parcelles AP 212 et AP 213 les propriétaires réels sont décédés et les successions ne sont pas régularisées. Les recherches visant à retrouver les héritiers présumés se sont révélés infructueuses. Une maîtrise foncière intégrale du périmètre du projet est nécessaire. Par conséquent le recours à l'expropriation est indispensable pour permettre la réalisation dudit projet.

Compte tenu des enjeux majeurs de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de déclarer le présent projet d'utilité publique.