

RAPPORT N° 02/2-15
au Conseil Municipal

OBJET

CONVENTION PUBLIQUE DE L'AMENAGEMENT RHI SAINT BERNARD
APPROBATION DE L'AVENANT N° 1

Par Délibération en date du 28 septembre 2001, la Commune de Saint-Denis a décidé d'engager une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard et de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement des terrains dit « WONG HOI » en surplomb de la Léproserie pour permettre le relogement de 170 familles environ dont l'habitat est insalubre, ainsi que les travaux nécessaires à rendre possible l'amélioration ou la reconstruction sur place des maisons qui au plan réglementaire et technique peuvent l'être. A cet effet, elle a décidé la création d'une opération de RHI par délibération en date du 28 septembre 2001.

Par Délibération en date du 28 septembre 2001, la Commune de Saint-Denis, a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SODIAC, la réalisation dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la RHI du Bourg de Saint-Bernard .

Par convention publique d'aménagement en date du 16 octobre 2001, la Ville de Saint-Denis a confié, à la SODIAC, l'opération de Résorption d'habitat Insalubre du bourg de SAINT-BERNARD.

Suite au passage du cyclone DINA, le quartier de Saint-Bernard a été particulièrement affecté. Des logements déjà fortement précaires et insalubres ont été très endommagés et sont devenus inhabitables et mettent en danger leurs occupants.

Dans le cadre du projet de RHI, les logements neufs (170 logements) sont prévus mais dans un délai de trois ans compte tenu des procédures réglementaires à mener.

Face à l'étendue et à la gravité de la situation, il est impératif de réaliser une opération de logements de secours dans le quartier pour pallier aux problèmes de relogement d'urgence qui ne trouveront pas de solution rapidement dans le parc locatif existant disponible dans la commune Saint Denis.

Le bilan actuel fait état de plus de 25 familles sinistrées sans solution de logement à court terme. Ces familles sont soit locataires ou occupants sans titre notamment sur des zones à risques.

La Commune est prête à mettre à disposition dans cette opération d'urgence un terrain situé en zone 1 NB (parcelle CE 210) en bordure du chemin Dépêche. Ce terrain est libre de toute occupation et nécessite quelques aménagements (viabilisation) pour permettre l'accueil des logements de secours.

RAPPORT N° 02/2-15

L'opération de logements de secours à réaliser en urgence sur le quartier est évaluée à 20 modules préfabriqués avec une répartition de 5 T2, 10 T3 et 5 T4 correspondant aux typologies familiales.

Afin de réaliser cette opération, la commune demande à la SODIAC d'acquiescer en son nom propre les modules nécessaires au relogement temporaire des familles sinistrées et autorise la SODIAC à imputer dans le bilan de convention publique d'aménagement le coût de location de ces modules sur une durée de 5 ans correspondant à la durée de la 1^{ère} tranche RHI sur Saint-Bernard.

Le coût global de l'opération est estimé prévisionnellement à **812 208 euros HT** dont :

- **233 688 euros** pour la réalisation des infrastructures tertiaires pour le raccordement des modules (plate formes et parkings, raccordements réseaux AEP, France télécom, BT, assainissement EU) ;
- **515 659 euros** pour le coût global de location des modules sur une durée de 5 ans ;
- **62 861 euros** pour les frais d'honoraires des BET + rémunération (5% des dépenses).

Cette opération est financée à hauteur de **600 000 euros** par l'Etat à titre exceptionnel sur des fonds RHI. Ce financement correspond à la prise en charge des dépenses d'aménagement du terrain d'accueil des modules et du **remboursement de 3 ans de location des logements modulaires** pour les sinistrés de DINA devant être relogés à l'issue de ces trois années. La commune étant attributaire de cette subvention, elle s'engage à la reverser à l'opération.

Le différentiel de 212 208 euros (environ 25 % du montant total de l'opération) entre le montant de subvention et le coût global de l'opération sera imputé sur le bilan prévisionnel de la Convention Publique d'Aménagement en augmentation de la participation communale. Ce montant correspond au coût des 2 dernières années de location des modules. Durant cette période les modules seront réutilisés afin d'offrir des logements provisoires aux familles dans le cadre de projets d'amélioration lourde ou de reconstruction sur place. La SODIAC s'engage, sur demande expresse de la commune à réaffecter ces modules (et d'imputer les charges locatives correspondantes) sur des opérations RHI à venir (RHI du Brûlé, RHI Saint-François).

Le lancement de cette opération est subordonné à un accord express de l'Etat sur un accord de financement correspondant au montant ci-dessus mentionné.

Le présent avenant a pour objet la régularisation de la Convention Publique d'Aménagement afin de mettre en œuvre ces dispositions.

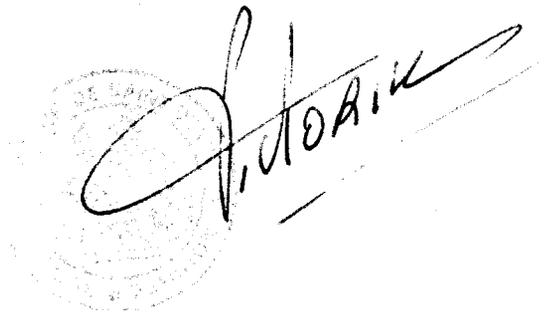
RAPPORT N° 02/2-15

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver l'Avenant n°1 à la Convention Publique d'aménagement mettant en œuvre ces dispositions en modifiant l'article 17.
- de m'autoriser à signer l'Avenant n°1.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/2-15
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 mars 2002

OBJET

**CONVENTION PUBLIQUE DE L'AMENAGEMENT RHI SAINT BERNARD
APPROBATION DE L'AVENANT N° 1**

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 la délibération N° 01/6-16 portant sur l'aménagement du bourg de Saint Bernard et approuvant le projet de convention publique d'aménagement pour la résorption d'habitat insalubre ;

Vu le RAPPORT N° 02/2-15 du Maire ;

Sur le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom de la Commission Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(6 abstentions - dont 2 par procuration)**

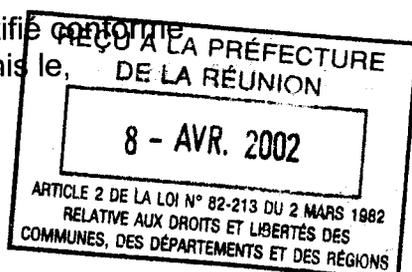
ARTICLE 1

Approuve l'Avenant n°1 à la convention publique d'aménagement de la RHI de Saint-Bernard.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer l'Avenant n°1.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le,



**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**

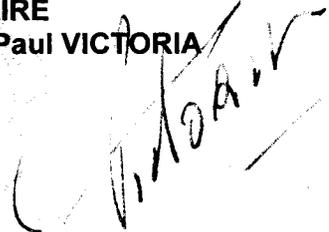
REACTUALISATION BILAN PREVISIONNEL RHI SAINT BERNARD

désignation	BILAN HT initial global validé	BILAN HT opération DINA	BILAN HT nouveau bilan global
DEPENSES			
Etudes générales	221		221
Acquisitions et frais sur acq.	1 499		1 499
Participations et taxes	30		30
Travaux Infra. secondaires	2 423		2 423
Travaux Infra.tertaire	1 179		1 179
Travaux amélio	732		732
Travaux divers	457		457
travaux VRD relogement DINA		253	253
locations de modules relogement DINA		516	516
Honoraires Maitrise Oeuvre...	468		468
Honoraires Maitrise Œuvre amélio	110		110
Autres dépenses rémunérables (divers)	404		404
Autres dépenses non rémunérables	267		267
Frais financiers sur emprunt	282		282
Frais/Produits financiers de C.T.	55		55
TVA dûe			
Sous total C.O.	8 127	769	8 896
Hono. sur acquisitions			
Hono. Sté proportionnels / DEP.	348	43	390
Hono. Sté proportionnels / REC.	39		39
Hono. Sté Forfait de gestion+ étude	266		266
Hono. Sté cloture opération	38		38
Hono. Sté accompagnement social	267		267
Sous-total honoraires	958	43	1 000
TOTAL DEPENSES	9 085	812	9 896
RECETTES			
Cessions de terrains à batir			
Cessions de charges fonc. Log LES	991		991
Cessions de charges fonc. Logt LLS	305		305
Cessions de charges fonc. Bureaux			
Cessions de charges fonc. activité			
Cessions de ter. aux const. non rémun.			
Cessions de terrain à collectivité			
Participation collectivité			
Subventions CIV	6 157		6 157
Subvention ETAT spécifique DINA		600	600
Subventions autres (Frafu)			
Participations commune	1 538	211	1 749
apport foncier collectivité	94		94
Produits de gestion			
TVA remboursée			
TOTAL RECETTES	9 085	811	9 896

**REQU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION**
 9 085 811
8 - AVR. 2002
 ARTICLE 2 DE LA LOI N° 02-213 DU 2 MARS 2002
 RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
 COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

Vu par le Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 mars 2002

LE MAIRE
Rene-Paul VICTORIA



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA RHI DE SAINT BERNARD

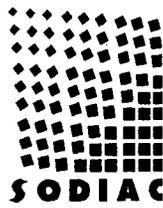
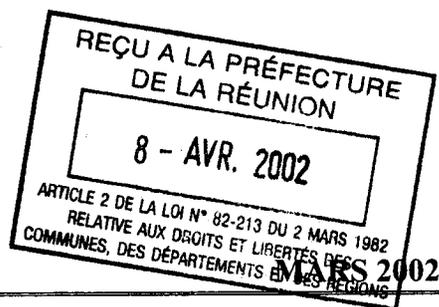
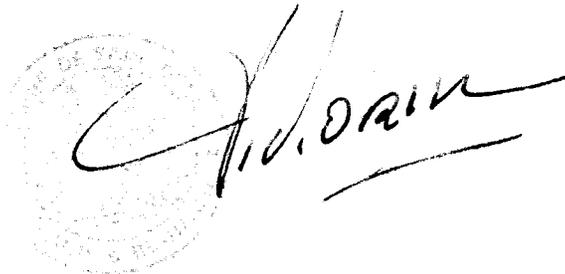
AVENANT N°1

A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU 16 OCTOBRE 2001

Annexe au rapport 02/2-15

Vu par le Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 mars 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



SOCIETE DIONYSIENNE
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

50 Quai Ouest – BP 710
97474 SAINT-DENIS

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur René Paul VICTORIA, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 mars 2001 et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité », « la Commune ».

D'UNE PART,

ET

La SODIAC, Société Aménagement d'Économie Mixte au capital de 19 566 300 F, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Monsieur Eric WUILLAI, son Directeur Général Délégué, habilité par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 juillet 2001.

Ci-après dénommée « LA SODIAC » ou « La Société » ou « l'aménageur »

PREAMBULE

Par délibération en date du 28 septembre 2001, la Commune de Saint Denis a décidé d'engager une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard et de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement des terrains dit « WONG HOI » en surplomb de la Léproserie pour permettre le relogement de 170 familles environ dont l'habitat est insalubre, ainsi que les travaux nécessaires à rendre possible l'amélioration ou la reconstruction sur place des maisons qui au plan réglementaire et technique peuvent l'être. A cet effet, elle a décidé la création d'une opération de RHI par délibération en date du 28 septembre 2001.

Par délibération en date du 28 septembre 2001, la Commune de Saint-Denis, a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SODIAC, la réalisation dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la RHI du Bourg de Saint-Bernard.

Par convention publique d'aménagement en date du 16 octobre 2001, la Ville de Saint-Denis a confié, à la Sodiac, l'opération de Résorption d'habitat Insalubre du bourg de SAINT-BERNARD.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Suite au passage du cyclone DINA, le quartier de Saint Bernard a été particulièrement affecté. Des logements déjà fortement précaires et insalubres ont été très endommagés et sont devenus inhabitables et mettent en danger leurs occupants.

Dans le cadre du projet de RHI, les logements neufs (170 logements) sont prévus mais dans un délai de trois ans compte tenu des procédures réglementaires à mener.

Face à l'étendue et à la gravité de la situation, il est impératif de réaliser une opération de logements de secours dans le quartier pour pallier aux problèmes de relogement d'urgence qui ne trouveront pas de solutions rapidement dans le parc locatif existant disponible dans la commune Saint Denis.

Le bilan actuel fait état de plus de 25 familles sinistrées sans solution de logement à court terme . Ces familles sont soit locataires ou occupants sans titre notamment sur des zones à risques .

La commune est prête à mettre à disposition dans cette opération d'urgence un terrain situé en zone 1 NB (parcelle CE 210) en bordure du chemin Dépêche. Ce terrain est libre de toute occupation et nécessite quelques aménagements (viabilisation) pour permettre l'accueil des logements de secours.

L'opération de logements de secours à réaliser en urgence sur le quartier est évaluée à 20 modules préfabriqués avec une répartition de 5 T2, 10 T3 et 5 T4 correspondant aux typologies familiales.

Afin de réaliser cette opération, la commune demande à la SODIAC d'acquérir en son nom propre les modules nécessaires au relogement temporaire des familles sinistrées et autorise la SODIAC à imputer dans le bilan de convention publique d'aménagement le coût de location de ces modules sur une durée de 5 ans correspondant à la durée de la 1^{ère} tranche RHI sur Saint Bernard.

Le coût global de l'opération est estimé prévisionnellement à **812 208 euros HT** dont :

- **233 688 euros** pour la réalisation des infrastructures tertiaires pour le raccordement des modules (plate formes et pk, raccordements réseaux AEP, France télécom, BT, assainissement EU),
- **515 659 euros** pour le coût global de location des modules sur une durée de 5 ans,
- **62 861 euros** pour les frais d'honoraires des BET + rémunération (5% des dépenses).

Cette opération est financée à hauteur de **600 000 euros** par l'Etat à titre exceptionnel sur des fonds RHI. Ce financement correspond à la prise en charge des dépenses d'aménagement du terrain d'accueil des modules et du **remboursement de 3 ans de location des logements modulaires** pour les sinistrés de DINA devant être relogés à l'issue de ces trois années. La commune étant attributaire de cette subvention, elle s'engage à la reverser à l'opération.

Le différentiel de 212 208 euros entre le montant de subvention et le coût global de l'opération sera imputé sur le bilan prévisionnel de la Convention publique d'aménagement en augmentation de la participation communale. Ce montant correspond au coût des 2 dernières années de location des modules. Durant cette période les modules seront réutilisés afin d'offrir des logements provisoires aux familles dans le cadre de projets d'amélioration lourde ou de reconstruction sur place. La SODIAC s'engage, sur demande expresse de la commune à réaffecter ces modules (et d'imputer les charges locatives correspondantes) sur des opérations RHI en gestation (RHI du Brulé, RHI ST François).

Le présent avenant a pour objet la régularisation de la convention publique d'aménagement afin de mettre en œuvre ces dispositions

PUIS CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : Financement de l'opération objet du présent contrat

Paragraphe VI. de l'article 17 de la CPA est modifié comme suit :

- VI En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Commune de Saint-Denis au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opérations. Son montant prévisionnel maximal est fixé à **2 622 000 euros sur laquelle elle doit percevoir en recette 600 000 euros HT de subvention de l'Etat**, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention. Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 19 ci-après.

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération du Conseil Municipal prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 18 ci-après.

ARTICLE 2 :

Tous les autres articles et clauses de la convention publique d'aménagement non modifiés par le présent avenant demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Denis, en six exemplaires, le

Pour la Ville de Saint-Denis,
Le Maire
René-Paul VICTORIA

Pour la SODIAC,
Le Directeur Général Délégué
Eric WUILLAI