

RAPPORT N° 02/4-39
Au Conseil Municipal

OBJET

RHI DE PRIMAT
AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION

Par Délibération du 24 juillet 1993, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de présentation de la RHI et son bilan prévisionnel et décidé de confier à la SEMPRO la réalisation de la RHI PRIMAT.

Par convention de concession en date du 18 mai 1995, la Commune de Saint-Denis a confié à la SEMPRO la réalisation de l'opération RHI Commune Primat.

A ce jour, les travaux d'aménagement sont en grande partie réalisés et l'ensemble des familles recensées est relogé depuis la livraison de Pierre Loti.

Par ailleurs l'environnement économique, fiscal, urbanistique et social de la RHI a évolué de manière significative ces dernières années avec la création de la Technopole, de la ZAC du triangle et de la réalisation de l'extrémité du Boulevard Sud.

Compte tenu de ces éléments et des enjeux urbanistiques du secteur Est de Saint-Denis dont la RHI Commune Primat fait partie intégrante, le schéma d'aménagement est amené à évoluer notamment sur l'affectation des trois îlots restant à aménager, îlot « Stade de l'Est », îlot « Papillon » et l'îlot central autour de l'église.

En partenariat avec les services de l'Etat, ces aménagements devront faire l'objet d'une concertation préalable avec les habitants.

C'est ainsi que l'avenant n° 4 a prorogé la concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2005 pour permettre la poursuite de l'aménagement des différents îlots n'ayant pas fait l'objet d'intervention à ce jour.

Il est envisagé de réaliser une zone d'activités sur le site de « Papillon », une zone d'espaces de loisirs sur les berges de la Rivière des Pluies, un programme de logement intermédiaire qui permettra une mixité sur l'îlot « Stade de l'Est » et de l'immobilier tertiaire le long de la RN 102.

Il convient donc de se prononcer sur les modalités de paiement de la mission de la SEMPRO.

RAPPORT N° 02/4-39

Il est donc proposé d'examiner l'avenant n° 5 qui réactualise la rémunération de l'opérateur et proroge la MOUS pour 3 ans en lui donnant une orientation plus économique tout en conservant son caractère social.

Rémunération de l'aménageur :

Au titre des missions de pilotage et d'animation, la SEMPRO est autorisée à affecter annuellement une réaffectation forfaitaire fixée à 25 000 euros TTC par an pour la durée totale de la présente convention.

Au titre des missions prévues à l'article 1 de la Convention, la SEMPRO imputera une charge fixée à 5,5 % des montants HT des dépenses de réalisations d'études, de travaux, de rémunération des techniciens et autres prestations, et plus généralement pour l'exécution des missions et des tâches relatives à la présente convention, au compte conventionnel de l'opération, en fonction de l'état d'avancement des différentes tâches qui lui ont été confiées.

Les modifications apportées à la rémunération de l'aménageur correspondent à un rééquilibrage lié à la durée globale de l'opération supérieure à celle prévue lors de la convention signée en 1995 pour une durée de 5 ans.

Prorogation de la MOUS :

L'équipe MOUS assure l'accompagnement social des familles après leur relogement pendant une période variable de plusieurs mois. L'objectif de la MOUS est de faire participer les familles à la vie sociale et économique du quartier.

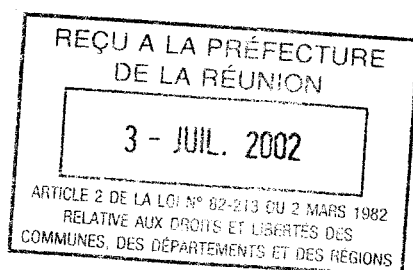
Durant cette deuxième phase, le rôle de la MOUS sera aussi de promouvoir toutes les actions qui contribuent à l'accès à l'emploi, à l'insertion économique, en restant à l'écoute des difficultés de la population.

Le coût de la mission est fixé à 56 000 euros hors taxes par an.

Donner une orientation plus économique à la MOUS lui permettra de répondre au besoin d'un rapprochement entre la population du site et surtout les jeunes avec les entreprises et les institutions qui s'implantent à proximité.

Compte tenu de ces éléments, je vous demande d'approuver l'avenant n° 5 (rémunération de la société et prorogation de la MOUS).

Je vous demande de bien vouloir en délibérer.



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DELIBERATION N° 02/4-39
du Conseil Municipal
en séance du samedi 22 juin 2002**

OBJET

**RHI DE PRIMAT
AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION**

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 des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/4-39 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

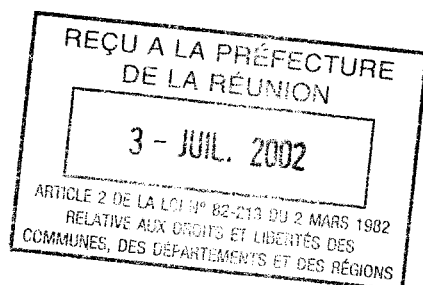
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Approuve l'Avenant n° 5 et autorise le Maire à le signer ainsi que tous les actes s'y rapportant.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 01 JUIL. 2002

Pour le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire





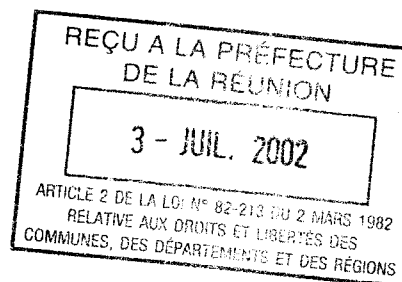
Société
d'Economie Mixte
de Promotion

**DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DE SAINT-DENIS**

**AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION
DE L'OPERATION RHI DE PRIMAT
DU 18 MAI 1995**

Annexe au rapport n° 02/4-39
Vu par le Conseil Municipal
en séance du samedi 22 juin 2002

**Pour le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dominique Fournel', written over the seal.

PREAMBULE

Par délibération du 24 juillet 1993, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de présentation de la RHI et son bilan prévisionnel et décidé de confier à la SEMPRO la réalisation de la RHI PRIMAT.

Par convention de concession en date du 18 mai 1995, la Commune de Saint-Denis a confié à la SEMPRO la réalisation de l'opération RHI Commune Primat.

L'avenant n°1 à la convention de concession signé le 29 mai 1997 reçu en Préfecture le 5 juin 1997 confie à la SEMPRO une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour la période 1997-2000 et s'achevant le 31 mai 2000.

L'avenant n°2 à la concession signé le 4 mai 1999 et reçu en préfecture le 4 mai 1999 confie à la SEMPRO la mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) jusqu'au 31 décembre 2001.

L'avenant n°3 à la concession signé le 25 juillet 2000 validé par la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2000 approuve la prorogation de concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2002.

L'avenant n°4 proroge la concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2005.

AVENANT N° 5 AU TRAITE DE CONCESSION DU 18 MAI 1995
RELATIVE A L'OPERATION DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DE
COMMUNE PRIMAT

Entre

La Commune de Saint-Denis (Réunion) représentée par son Maire Monsieur René-Paul VICTORIA dûment habilité aux présentes

d'une part,

Et

La SEMPRO Société Anonyme Economie Mixte représentée par son Directeur Général, Monsieur Daniel KWANCHEE, dont le siège se situe au n°1, rue de la Chine 97400 Saint-Denis

d'autre part,

Après avoir rappelé que :

L'opération de résorption de l'habitat insalubre du quartier de Commune Primat confiée à la SEMPRO par traité de concession du 18 mai 1995, prorogée par délibération du Conseil Municipal le 23 juin 2000 pour une durée de 2 ans, arrive à expiration le 18 mai 2002.

L'ensemble des familles concernées par la RHI ont été relogées.

Toutefois, l'évolution de l'environnement de la RHI, les projets structurants tels que le TCSP, le Boulevard Sud, la Zone industrielle et commerciale du Chaudron, la ZAC du Triangle et la Technopole engendrent de grandes mutations qui nécessitent la révision du schéma d'aménagement.

Ainsi, compte tenu de la situation, il convient de porter la réflexion sur les espaces restant à aménager (îlot 3C, 4 et les berges), l'implantation d'équipement structurants et la mixité sociale.

Par ailleurs, il a également été confié à la SEMPRO une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) définie dans l'avenant n°2 à ce traité.

Cette mission a pris fin le 31 décembre 2001.

Or les opérations de suivi des familles nouvellement installées nécessite le maintien d'un accompagnement social spécifique de ces familles pendant une durée supplémentaire d'un an.

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

La Commune de Saint-Denis par avenant n° 5 révisé le transfert forfaitaire des coûts de structure jusqu'au 18 mai 2005.

La Commune de Saint-Denis par ce présent avenant prolonge la Mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) de la SEMPRO sur ce secteur de Primat pour une durée de trois ans soit jusqu'au 18 mai 2005.

Le cahier des charges de la MOUS joint en annexe précise les modalités d'exercice de la mission et son coût.

CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION

(Article 18 révisé)

ARTICLE 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE

1 – Partie proportionnelle

En contrepartie de ses frais généraux et de ses frais de fonctionnement, la SEMPRO imputera au compte de l'opération une réaffectation des charges comme suit :

Au titre des missions prévues à l'article 1, la SEMPRO imputera une charge fixée à 5,5 % des montants HT des dépenses de réalisations d'études, de travaux, de rémunération des techniciens et autres prestations, et plus généralement pour l'exécution des missions et des tâches relatives à la présente convention, au compte conventionnel de l'opération, en fonction de l'état d'avancement des différentes tâches qui lui ont été confiées.

2 – Partie fixe

Au titre des missions de pilotage et d'animation, la SEMPRO est autorisée à affecter annuellement une réaffectation forfaitaire fixée à 25 000 € TTC par an pour la durée totale de la présente convention.

Elles sont reprises dans la présentation du compte de résultat prévisionnel de l'opération.

3 - Les modalités fixées ci-dessus pourront être révisées par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de la SEMPRO pour cette opération.

4 – Cette réaffectation forfaitaire annuelle de la SEMPRO est transférée au compte conventionnel de l'opération à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 16. Elle sera imputée mensuellement par la SEMPRO au compte de l'opération, sous forme d'acompte.

5 – La « rémunération » due à la SEMPRO après expiration de la convention, pour les opérations de liquidation, est fixée à 30 000 € TTC.

ANNEXES :

Sont annexés à la présente convention :

- Le nouveau bilan financier prévisionnel
- Le périmètre d'intervention

CAHIER DES CHARGES DE LA MOUS DE L'OPERATION RHI DE PRIMAT

Article 1 : Objet

Afin d'assurer au mieux l'accompagnement social de la population de PRIMAT concernée par l'opération de R.H.I, la ville de Saint-Denis confie à la SEMPRO la mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale accompagnant l'opération.

Article 2 : Contenu de la mission

1- L'aide aux familles

L'accompagnement social et économique des familles concernées par la RHI se fera par la mise en place de moyens et dispositifs d'aide afin d'assurer le suivi des familles relogées et faciliter leur adaptation pendant la période transitoire.

Plus précisément, l'accompagnement social devra permettre de :

- communiquer sur les opérations, informer les habitants sur l'avancement des travaux ;
- rechercher la participation des habitants à la vie de l'opération ;
- évaluer les besoins de chaque famille ;
- assurer le suivi des familles dans leurs démarches administratives ;
- monter les dossiers de financement – prêt – subvention ;
- travailler en partenariat actif avec la CAF, la DPEF et la CLI, pour ce qui concerne l'approche sociale du logement et la prévention des impayés et du surendettement ;
- contribuer largement à l'insertion économique des chômeurs.

2 – La concertation avec les partenaires

Le technicien social de la MOUS, en coordination avec le chargé d'opération, et selon les besoins de l'opération, animera une équipe opérationnelle technique et sociale, composée des travailleurs sociaux, élus, services de la Ville, associations ou tout autre personne ressources intervenants sur le site.

3 – L'insertion économique et sociale

La Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale devra susciter une mobilisation positive des habitants, locataires, accédants ou nouveaux arrivants et mettre en œuvre avec les professionnels compétents les projets d'insertion sociale, professionnelle et économique en liaison avec les structures d'insertion existantes ou pouvant être créées.

Suivi de l'installation des commerces ou activités accompagnés en liaison avec le service économique de la Mairie.

Article 3 : Conditions particulières

Suivi attentif des familles déjà relogées par le service gestion locative de l'opération afin d'éviter les impayés et les inadaptations, monter le réel dialogue entre le locataire et le bailleur.

La MOUS devra continuer à définir l'accompagnement social le plus adéquat avec les autres opérateurs qui interviendront dans l'opération.

Article 4 : Les moyens

La SEMPRO met à temps partiel à la disposition de l'opération un technicien social chargé de réaliser les missions ci-dessus définies. La SEMPRO sera l'interlocuteur de la population de la Commune Primat, concernée par l'opération pour tout problème ou action liés au relogement.

Une assistante au technicien social sera mise à disposition de l'opération à temps partiel.

Un chargé d'opération à temps partiel qui interviendra dans les domaines particuliers de la MOUS (réunion, rencontre avec la population).

Article 5 : Conditions générales d'exécution de la mission

La SEMPRO s'engage à réaliser sa mission en concertation avec l'ensemble des techniciens et partenaires concernés par la requalification du quartier de la commune de Primat.

La SEMPRO s'engage à participer à toute réunion demandée par la Ville de Saint-Denis ayant pour trait sa mission posée.

Elle s'engage à fournir une fois par an et par écrit une évaluation des actions engagées ainsi que les comptes rendus des réunions, et tout autre document nécessaire à la connaissance et à l'avancement de l'opération.

Article 6 : Durée de la mission

Le présent avenant à la convention prendra fin au 31 Décembre 2002. Pendant la dernière année de mission, la SEMPRO devra mettre en place des relais avec différents partenaires, éventuellement conventionnés pour la poursuite des actions engagées, en particulier le suivi des familles en grandes difficultés et la pérennité des actions globales.

Article 7 : Coût de la mission

Le coût de la mission est fixé à 56 000 euros hors taxes par an.

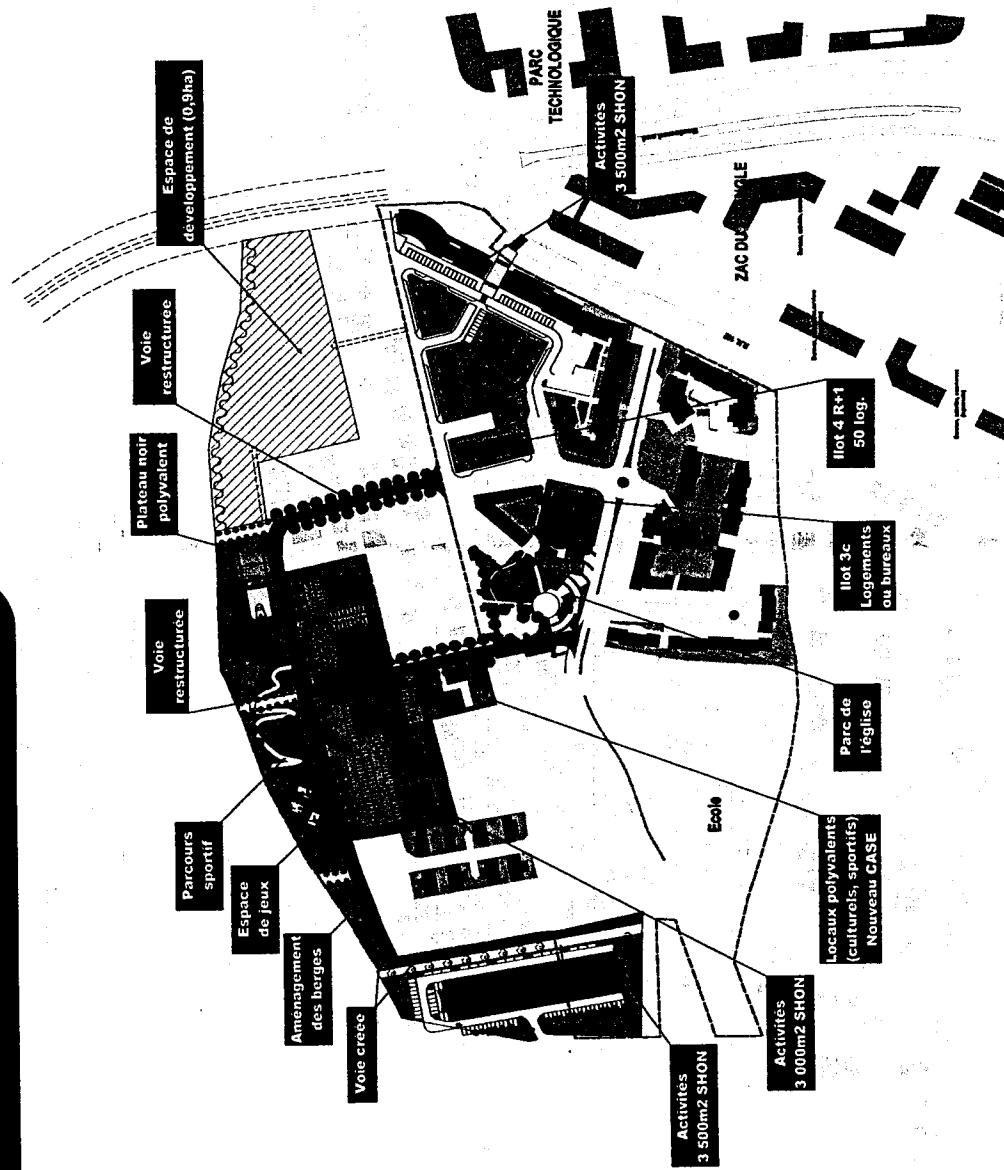
A Saint-Denis, le

Pour la Commune de Saint-Denis

Pour la SEMPRO

Le Maire

Le Directeur Général



Un projet pour Commune Primat

- Une mixité logements/activités
- Une interface avec la ZAC du Triangle
- Des espaces et des équipements de proximité
- Un cœur de quartier paysager
- Des nouvelles liaisons de quartier : création et restructuration
- Des ouvertures visuelles vers la rivière des Pluies
- Un aménagement des berges