

**RAPPORT N° 02/6-29**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**RHI DE SAINT-BERNARD**  
**CRAC 2001**

Conformément à l'article 17 de la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard approuvée en Conseil Municipal du 28 Septembre 2001 et notifiée le 22 Octobre 2001 (reçue en préfecture le 16 octobre 2001), la SODIAC transmet à la collectivité le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la RHI Saint-Bernard a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 (DCM du 28/10/01 reçue en préfecture le 12 octobre 2001) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (DCM du 28/10/01 reçue en préfecture le 12 octobre 2001).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI Saint-Bernard sont définies dans le cadre de la convention, il s'agit de :

- La mise en place des équipes nécessaires pour accompagner les projets individuels d'amélioration de l'habitat (y compris reconstruction), dans les zones prioritaires et là où les conditions techniques de sols le permettent ce, avec les interlocuteurs traditionnels de l'amélioration (PACT, SICA, REA'R, autres ...),
- La possibilité, sur ces zones prioritaires d'améliorations, de financer les mesures techniques de soutènement ou confortement nécessaires en accompagnement des améliorations ou reconstructions,
- L'aménagement et la viabilisation des terrains dit « WONG HOÏ » (entre le croisement Père Raimbault / chemin Lacroix et la ruelle Bambou) rendant possible la réalisation en 2 tranches d'un total de 150 à 200 logements individuels en accession sociale (LES) et locatif social (LLTS) en fonction des besoins prioritaires des familles les plus mal logées. L'accent sera mis sur la variété de choix laissée aux familles en fonction de leurs possibilités, et sur la mise en place d'un projet individuel d'insertion par le logement adapté à chaque famille,
- Le relogement des familles les plus exposées aux risques et aux difficultés sociales liées à leur logement, avec éradication des constructions insalubres en mauvais et très mauvais état,
- L'identification de toutes les opportunités de travaux ou d'actions connexes pour qu'elles servent de support à des actions d'insertion sociale et économique des habitants et notamment des jeunes.

**Avancement pour l'année 2001:**

L'avancement de la RHI Saint Bernard en 2001 s'est traduit par :

- **L'engagement de la procédure d'urbanisme pour l'aménagement des terrains dits « WONG HOI »** : mise en place d'une procédure de ZAC, appel à candidature pour retenir une équipe de Maîtrise d'Œuvre (urbanisme et VRD).

## RAPPORT N° 02/6-29

- **La procédure foncière** : les terrains d'assiette de la RHI n'étant pas entièrement maîtrisés, les négociations amiables ont été menées avec le propriétaire. Une procédure de DUP sera engagée parallèlement à la procédure d'urbanisme.
- **La mise en place de la MOUS** : l'équipe de la MOUS animée par Mme Rivière (chargée d'affaires sociales à plein temps sur l'opération de RHI) s'est constituée. Un local de permanence MOUS sur le site a été installé permettant de recevoir l'accueil des familles. Des réunions d'information en direction des partenaires ont été tenues. Les premières enquêtes des situations d'urgence ont conduit aux relogements de 5 familles dans le parc locatif
- **La mise en place d'outils de suivi** : le secteur de la RHI couvrant plus de 300 ha et concernant plus de 600 familles, des outils de suivi croisant l'ensemble des informations physiques (carte des risques), réglementaires (POS), et foncier a été réalisé sur support informatique.
- **Travaux de démolition** : dans le cadre des premiers relogements d'urgence, des travaux de démolition ont été effectués avec l'autorisation des occupants.

Au 31/12/ 01 les dépenses de la concession s'élèvent à 339 418 € HT et correspondent essentiellement à l'imputation au bilan des acquisitions foncières des terrains de la ZAC préalablement réalisées par la SODIAC. Il n'y a pas de recettes pour l'année 2001.

### **Prévisionnel pour l'année 2002 :**

Les objectifs 2002 se déclinent ainsi :

- **procédure d'urbanisme** : approbation du dossier de création (mois de JUIN) et de réalisation de la ZAC « Saint Bernard » (mois de septembre).
- **engagement des procédures d'appel d'offres** pour les travaux d'infrastructures de la ZAC (démarrage prévu début 2003).
- **procédure foncière** : acquisition des terrains non encore maîtrisés par la SODIAC et engagement de la procédure de DUP.
- **procédure loi sur l'eau** : cette procédure (autorisation ou déclaration loi sur l'eau) sera conduite durant l'année 2002.
- **engagement des travaux liés aux projets d'amélioration** : en partenariat avec les opérateurs d'amélioration de l'habitat, des travaux d'accompagnement en terme d'aménagement seront réalisés après étude de faisabilité (VRD et géotechnique).
- **poursuite des missions MOUS** : les perspectives et actions menées dans le cadre de la MOUS seront proposées dans le rapport MOUS.
- **la réalisation de l'opération de relogement d'urgence DINA** (20 logements modulaires) sur la parcelle communale CE 472.

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2002 s'élèvent à 2 593 000 € HT et correspondent essentiellement aux dépenses d'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC et aux travaux de l'opération de relogement d'urgence DINA.

## RAPPORT N° 02/6-29

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2002 sont attendues à hauteur de 2 519 000 € HT dont 840 000 € HT en participation communale et 1 679 000 € HT de subvention d'Etat en fonction des dépenses réalisées.

### Bilan financier général actualisé :

POSTES	bilan validé	bilan validé initialement	bilan réactualisé	nouveau bilan proposé	écart	commentaires
DEPENSES	enF / HT	en Euros/HT	CM 27/03/02	en euro HT	en euro HT	
étude préalable	1 450 000	221 051	221 051	221 051	0	
foncier	9 832 000	1 498 879	1 498 879	1 498 879	0	
participation et taxes	200 000	30 490	30 490	30 490	0	
travx secondaires ZAC	15 893 000	2 422 872	2 422 872	2 422 872	0	
travx tertiaires ZAC	7 733 000	1 178 888	1 178 888	1 178 888	0	
travx aménagement amél	4 800 000	731 755	731 755	731 755	0	
travx divers + démol	3 000 000	457 347	457 347	457 347	0	
travx VRD relogement DINA	0	0	253 000	253 000	0	DCM 27/03/2002
location modules DINA	0	0	516 000	516 000	0	DCM 27/03/2002
honoraires BET ZAC	3 071 000	468 171	468 171	468 171	0	
honoraires BET améio	720 000	109 763	109 763	109 763	0	
autres dépenses	2 650 000	403 990	403 990	403 990	0	
MOUS améio	1 750 000	266 786	266 786	266 786	0	
frais financiers emprunt	1 850 000	282 031	282 031	282 031	0	
frais financiers court terme	360 000	54 882	54 882	54 882	0	
rémunération	6 290 000	958 904	1 000 000	1 000 000	0	
prorata TVA	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>59 599 000</b>	<b>9 085 809</b>	<b>9 895 905</b>	<b>9 895 905</b>	<b>0</b>	

POSTES	bilan validé	bilan validé initialement	bilan réactualisé	nouveau bilan proposé	écart	commentaires
RECETTES	enF / HT	en Euros/HT	CM 27/03/02	en euro HT	en euro HT	
cession LES	6 500 000	990 919	990 919	990 919	0	
cession LLS	2 000 000	304 898	304 898	304 898	0	
mise dispo foncier ville	615 000	93 756	93 756	155 715	61 959	modification estimation
participation collectivité	10 097 000	1 539 278	2 349 374	2 287 415	-61 959	DCM 27 Mars 2002
subvention Etat RHI	40 387 000	6 156 958	6 156 958	6 156 958	0	
<b>TOTAL</b>	<b>59 599 000</b>	<b>9 085 809</b>	<b>9 895 905</b>	<b>9 895 905</b>	<b>0</b>	

Les modifications du bilan proposées dans le CRAC 2001, sont liées :

- A l'imputation sur le bilan de la Convention publique d'aménagement des dépenses liées à la mise en place de l'opération de relogement d'urgence due au passage du cyclone DINA (confer Délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2002).

## **RAPPORT N° 02/6-29**

- A l'augmentation de la participation communale du montant des dépenses liées à cette opération de relogement DINA. Une subvention de l'Etat de 600 000 € (correspondant à 75 % de la dépense) sera attribuée spécifiquement à la Commune.
- A l'augmentation de l'estimation du foncier communal mis à disposition dans le cadre de l'opération (+ 61 969 €) et diminution en contre partie de la participation communale au déficit.

### **La participation communale globale**

**Elle se décompose en :**

- Une participation initiale au déficit de la RHI modifiée soit 1 476 041 € HT,
- Une mise à disposition de foncier communal soit 155 715 € HT,
- Une participation complémentaire liée à l'opération de relogement DINA pour 811 000 € HT sur laquelle la collectivité percevra une subvention de l'Etat à hauteur de 600 000 €
- Un paiement de la TVA (TVA à 2.1 %) sur les subventions de l'Etat et sur sa participation totale soit 179 000 €.

**soit un total de 2 621 756 € TTC**

**Cette participation correspond à 18 % des recettes globales de l'opération.**

### **la participation communale 2002**

La participation communale au titre de l'année 2002 est établie comme suit :

- 140 558 € HT au titre du report de participation de l'année 2001,
- 305 000 € au titre de la participation de l'année 2002 (conformément au bilan annexé à la convention publique d'aménagement),
- 300 000 € au titre du reversement de 50 % de la subvention HT de l'Etat sur l'opération DINA,
- 155 715 € au titre de la mise à disposition du foncier communal,
- 34 671 € de TVA (2.1 %) sur la subvention prévisionnelle de l'Etat sollicitée pour 2002,
- 9 357 € de TVA (2.1 %) sur la participation de la Commune.

La participation communale globale pour l'année 2002 s'élève à 945 301 € TTC.

### **La trésorerie de l'opération**

Malgré la mise en place d'un emprunt de 1 067 143 € mobilisé en avril 2002, l'opération RHI va connaître une trésorerie très tendue et parfois très négative pendant 3 ans.

Cette situation s'explique :

- par les modifications de bilan (intégration de l'opération DINA),
- par des modalités de calcul de versement des subventions de l'Etat à l'opérateur. Les recettes de l'Etat représentant 70 % des recettes globales de l'opération,
- par le différé de l'encaissement de ces subventions (délai de 6 mois à 1 an),

## RAPPORT N° 02/6-29

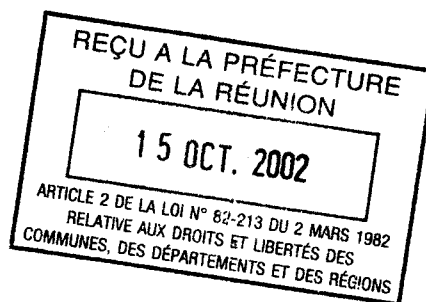
- par des pics de dépenses importantes (foncier, aménagement, opération DINA) dans les années 2002-2003 qui ne génèrent aucune recette propre de cession de charges foncières.

Le besoin de Trésorerie s'élève à 1 100 000 €. La SODIAC propose la mise en place d'un 2<sup>ème</sup> emprunt de 1 100 000 € sur une durée de 8 ans compatible avec la convention publique d'aménagement. Cet emprunt sera mobilisé en début d'année 2003. Le montant des frais financiers relatif à la mise en place de cet emprunt est de 166 871 € qui sera être réintégré dans le bilan de l'opération en 2002.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2001 de l'opération RHI Saint-Bernard.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



**DELIBERATION N° 02/6-29  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 04 octobre 2002**

**OBJET**

**RHI DE SAINT-BERNARD  
CRAC 2001**

**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 le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5 ;

Vu la délibération N° 01/5-76 portant sur l'aménagement du centre bourg de Saint-Bernard ouverture de la concertation préalable ;

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 la délibération N° 02/2-14 portant sur la réalisation des logements de secours DINA ;

Vu la délibération N° 02/2-15 portant sur l'approbation de l'avenant N° 1 à la Convention publique d'aménagement ;

Vu la délibération N° 02/4-40 portant sur l'approbation de la création de la ZAC Saint-Bernard.

Vu le RAPPORT N° 02/6-29 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2001 de l'opération RHI Saint Bernard notamment les éléments suivants :

- dépenses et recettes de l'année 2001 et le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2002,
- les objectifs opérationnels de l'année 2002,

## DELIBERATION N° 02/6-29

- le bilan financier réactualisé,
- la participation globale réactualisée de la commune sur le bilan,
- la participation communale pour l'année 2002,
- le montant des subventions qui seront appelées pour l'année 2002,

### ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous les actes y afférents.

---

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint-Denis le,

11 OCT. 2002

LE MAIRE

René-Paul VICTORIA

