

COMMUNE DE SAINT-DENIS

**DGAS/ ADU / Développement Social Urbain
Habitat**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**RAPPORT N° 04/4-17
au Conseil Municipal**

OBJET

**RHI DE SAINT-BERNARD
APPROBATION DU CRAC 2003**

Rappel

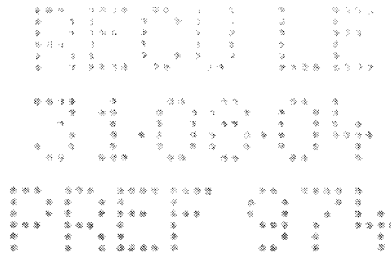
Conformément à l'Article 17 de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Saint-Bernard approuvée par le Conseil Municipal le 28 septembre 2001, reçue en Préfecture le 12 octobre 2001 et notifiée le 22 octobre 2001, la SODIAC transmet à la Commune le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Celle-ci a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement.

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI de Saint-Bernard sont définies dans le cadre de la CPA. 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 dits «WONG HOI» (entre le croisement Père Raimbault/ Chemin Lacroix/ Ruelle Bambou) rendant possible la réalisation en deux 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 étant 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.

RAPPORT N° 04/4-17



Avancement pour l'année 2003

L'avancement de la RHI de Saint-Bernard en 2003 s'est traduit par :

- la **procédure foncière** : la procédure d'acquisition des terrains situés en périphérie des opérations de construction de logements de la ZAC est en cours ; la DUP a été prise le 1er décembre 2003 ; trois parcelles sont à acquérir dans ce cadre à l'amiable ou par voie d'expropriation ; cession des parcelles viabilisées aux constructeurs pour la réalisation des programmes de logements (30 LES/ Bourbon Bois, 32 LES/ SIDR, 32 LLTS/ SODIAC) ;
- l'**engagement de la procédure de cession des terrains** aux occupants dans les secteurs de restructuration et en diffus prévu en 2003 est différé en 2004 compte tenu des négociations préalables avec les occupants portant sur la définition du parcellaire ;
- les **travaux de la 1ère tranche de VRD** de la ZAC de Saint-Bernard ont démarré le 1er septembre 2003 pour une durée de onze mois ; la **1ère opération de logement** (30 LES/ Bourbon Bois) prévue sur les terrains viabilisés a démarré en novembre 2003 ;
- les **études techniques du secteur de restructuration en Centre-Bourg** ont été réalisées (phase projet) ;
- les **interventions de la MOUS** ont ciblé en priorité l'**accompagnement et la préparation des relogements sur la 1ère tranche** de la ZAC (94 familles), la **programmation (proposition de familles) pour la 2ème tranche de logements de la ZAC** (74 familles), ainsi que l'**accompagnement des familles en zones de restructuration**.

Au 31 décembre 2003 :

- les **dépenses cumulées** s'élèvent à **3 874 622,03 € HT** et correspondent en grande partie aux dépenses liées aux acquisitions et à l'aménagement de la ZAC ;
- les **recettes cumulées** s'élèvent à **2 893 149,23 € HT**.

Pour l'année 2004, les perspectives se déclinent comme suit :

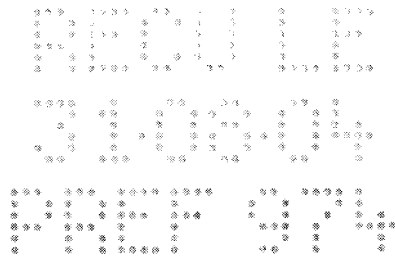
- **foncier** : mise en œuvre des acquisitions sous expropriation pour deux parcelles privées dans l'emprise aménageable de la ZAC ; cession des parcelles viabilisées aux constructeurs pour la réalisation des logements de la 2ème tranche (22 LES/ SIDR, 12 LES/ SICA, 20 LLTS/ SODIAC, 10 LES/ Bourbon Bois) ;

RAPPORT N° 04/4-17

- travaux et avancement ZAC : suivre et achever les travaux de la 1ère tranche VRD de la ZAC, lancer les travaux VRD de la 2ème tranche, livrer les premiers logements de la ZAC en fin d'année et démarrer les logements de la 2ème tranche ;
- travaux et avancement secteur Centre-Bourg : démarrer et achever les travaux du premier secteur de restructuration (Chemin du Cimetière, Chemin Michel Debré), lancer les études techniques sur le Chemin de la Cayenne-les-Bas, arrêter le parcellaire sur l'ilot Cimetière et engager la procédure de cession du foncier aux occupants ;
- travaux divers et démolition : réaliser les démolitions des logements insalubres libérés par les familles accédant aux premiers logements livrés sur la ZAC (20 démolitions prévues) ;
- opération «DINA» : les modules doivent, conformément aux modalités de l'arrêté de subvention et aux Délibérations, être démontés suite au relogement des occupants (dans un délai de trois ans, soit au maximum avant juin 2005) ; des modalités adaptées de gestion de ces modules, dans le cadre des départs progressifs de leurs occupants, devront être recherchées en fin 2004 ;
- MOUS : en 2004, les missions prioritaires de la MOUS devront s'orienter suivant deux axes :
 - finaliser les listes des accédants au LES pour la 2ème tranche (48 familles) et préparer les listes d'attributaires pour la livraison des programmes LLTS (52 logements) ;
 - accompagner et faire aboutir les dossiers d'amélioration de l'habitat dans les secteurs en restructuration et en diffus (30 dossiers en programmation) ;
- participer aux actions d'insertion dans le cadre des marchés de travaux.

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2004 s'élèvent à 4 007 000,00 € HT et correspondent essentiellement aux dépenses d'aménagement des terrains de la ZAC (1ère et 2ème tranches) et des secteurs en restructuration.

Les recettes prévisionnelles pour 2004 sont attendues à hauteur de 4 409 000,00 € HT dont 742 000,00 € HT en participation communale et 2 667 000,00 € HT de subvention d'Etat en fonction des dépenses réalisées, ainsi que des recettes propres en provenance de la vente de charges foncières et des loyers «DINA» à hauteur de 1 000 000,00 € HT.



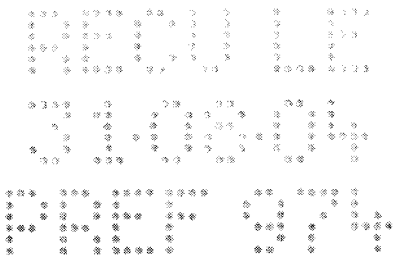
Bilan financier général actualisé au 31 décembre 2003

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant n° 3 CM 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan proposé CRAC 2003	Ecart entre CRAC 2002 et 2003
DEPENSES						
Etude préalable	221 051	221 051	213 000	213 000	213 000	
Foncier	1 498 879	1 498 879	1 499 000	1 499 000	1 499 000	
Participation et taxes	30 490	30 490	30 000	30 000	30 000	
Travaux secondaires ZAC	2 422 872	2 422 872	2 423 000	3 603 000	3 798 000	195 000
Travaux tertiaires	1 178 888	1 178 888	1 179 000			
Travaux amélioration	731 755	731 755	732 000	732 000	732 000	
Travaux divers / démolition	457 347	457 347	457 000	635 000	396 000	-239 000
Travaux VRD relogement Dina		253 000	253 000	233 000	307 000	74 000
Location modules Dina		516 000	677 000	580 000	580 000	
Honoraires BET	468 171	468 171	468 000	467 000	467 000	
Honoraires BET amélioration	109 763	109 763	110 000	114 000	114 000	
Autres dépenses	403 990	403 990	404 000	342 000	312 000	-30 000
M.O.U.S amélioration	266 786	266 786	114 000	114 000	114 000	
Autres dépenses non rémunérables						
Frais financiers emprunt	282 031	282 031	282 000	316 000	316 000	
Frais financiers court terme	54 882	54 882	55 000	20 000	20 000	
Rémunération	968 904	1 000 000	1 188 000	1 186 000	1 186 000	
Prorata TVA						
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant n° 3 CM 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan proposé CRAC 2003	Ecart entre CRAC 2002 et 2003
RECETTES						
Cession LES	990 919	990 919	991 000	991 000	991 000	
Cession LLS	304 898	304 898	305 000	305 000	305 000	
Loyer modules Dina			188 000	188 000	188 000	
Mise à disposition foncière Commune	93 755	155 715	155 000	155 000	155 000	
Participation collectivité	1 539 278	2 287 415	2 286 000	2 286 000	2 286 000	
Subvention Etat RHI	6 156 968	6 156 968	6 157 000	6 157 000	6 157 000	
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	

Les modifications du bilan consolidé de la RHI, proposées dans le CRAC 2003, sont liées essentiellement à des réajustements des postes de dépenses en fonction de l'avancement de l'opération (lancement des phases de travaux).

RAPPORT N° 04/4-17



En conclusion :

- le bilan global n'est pas modifié ;
- la participation communale n'a pas été modifiée depuis le montant validé dans l'Avenant n° 1 à la CPA approuvé par Délibération du 1er mars 2002 ;
- les appels d'offres des opérations d'aménagement qui seront lancées en 2004 (2ème tranche de la ZAC et opération de restructuration de l'ilot Chemin Cimetière/ Chemin Michel Debré) vont déterminer la marge de manœuvre financière pour les opérations devant être lancées en dernière phase de l'opération de RHI ; il s'agit notamment de l'opération d'aménagement du Chemin de la Cayenne-les-Bas.

Participation communale globale

Elle se décompose en :

- une participation au déficit de la RHI telle que prévue dans la CPA et plafonnée à 1 476 041,00 € HT ;
- une mise à disposition de foncier communal représentant une valeur vénale estimée à 155 715,00 € HT ;
- une participation complémentaire liée à l'opération de relogement «DINA» fixée par Avenant n° 3 à la CPA à un montant de 811 000,00 € HT, et sur laquelle la Commune percevra une subvention de l'Etat à hauteur de 600 000,00 € ;
- un paiement de la TVA (2,10 %) sur les subventions de l'Etat et sur sa participation totale, soit 179 000,00 € .

soit un total de 2 621 756,00 € TTC arrondi à 2 622 000,00 € TTC conformément au montant validé dans l'avenant n° 1 à la CPA.

Cette participation correspond à 22 % des recettes globales de l'opération.

Participation communale pour 2004

La participation communale qui sera demandée au titre de l'année 2004 correspond au montant suivant :

1/ 152 495,00 € correspondant à la cession des parcelles communales ;

cette recette intervient en compensation dans le bilan et ne génère pas de flux financier ;

DÉLIBÉRATION N° 04/4-17
du Conseil Municipal

en séance du vendredi 20 août 2004

OBJET

RHI DE SAINT-BERNARD
APPROBATION DU CRAC 2003

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, et notamment les Articles L. 311-1, R. 311-2 et 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 la Convention Publique d'Aménagement pour 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 approbation de l'Avenant n° 1 à la CPA ;

Vu la Délibération n° 02/4-40 portant approbation du dossier de création de la ZAC de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/6-29 portant approbation du CRAC 2001 de la RHI de Saint-Bernard ;

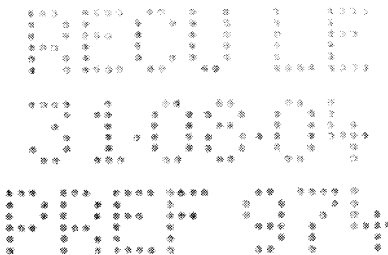
Vu la Délibération n° 02/6-18 portant approbation de la garantie partielle d'emprunt à la SODIAC pour la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/7-16 portant approbation de l'Avenant n° 2 à la CPA ;

Vu la Délibération n° 02/7-17 portant approbation de l'Avenant n° 3 à la CPA ;

Vu la Délibération n° 03/3-31 portant approbation du CRAC 2002 de la RHI de Saint-Bernard ;

DELIBERATION N° 04/4-17



Sur le RAPPORT N° 04/4-17 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gino PONIN-BALLOM, 6ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2003 de l'opération de RHI de Saint-Bernard, et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 10 084 000,00 € équilibré par une participation communale de 2 622 000,00 € TTC ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2004 ;
- les dépenses et recettes de l'année 2003, ainsi que le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2004 ;
- l'acompte de participation communale versée au titre de l'année 2004 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer tous les actes y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 27 AOUT 2004



RAPPORT N° 04/4-17

2/ 587 413,00 € HT et 599 749,00 € TTC au titre de la participation 2004 à l'opération de RHI, 3 202,00 € de TVA sur la cession des parcelles communales et 56 049,00 € au titre de la TVA sur subventions attendues de l'Etat ;

soit 659 000,00 € TTC en participation financière à imputer au Budget 2004.

Trésorerie de l'opération


La mobilisation de deux emprunts PRU en 2002 et 2003 de 2 167 000,00 € globalement ont permis de faire face aux dépenses importantes de 2003. Sur l'année 2004, les dépenses liées aux travaux de la ZAC et des secteurs en restructuration impacteront encore plus la trésorerie de l'opération.


Celle-ci sera fluctuante en 2004 (liée à l'avancement des travaux) et dépendante des délais de mandatement des acomptes de subventions sollicités auprès de l'Etat ; elle devrait en fin d'année retrouver une situation d'équilibre.

L'enveloppe réactualisée des frais financiers pour les deux emprunts s'élève à 262 363,00 € (les taux d'intérêts sont indexés sur le Livret A). Les taux ont diminué en 2003, les frais financiers liés à la mobilisation des deux emprunts ont, de ce fait, diminué de 53 636,00 €.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



NB Le bilan détaillé de l'opération est consultable en l'Hôtel de Ville, près la Direction du Développement Social Urbain et de l'Habitat (1er étage / ascenseur Est), aux jours et heures ouvrables de l'administration.