

**RAPPORT N° 05/6-70**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS**  
**CRAC 2004**

**CONTEXTE DE L'OPERATION**

L'opération de la RHI Multisites a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, par Délibération du 18 juin 2004.

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François sont définies dans le cadre de la Convention. Il s'agit, notamment :

- de réaliser des études pré-opérationnelles sur le quartier du Brûlé ;
- d'identifier des terrains potentiels pour la construction de logements neufs : mobilisation des terrains communaux (parcelles cadastrées section CM 52, 282 et 333, CP 241, EW 47, ET 114 et 115) et acquisition des terrains privés avec mise en place d'une éventuelle DUP ;
- d'aménager ces terrains en réalisant des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 69 logements individuels sociaux ;
- d'effectuer l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 130 logements existants sur les terrains communaux (terrains « Sabatier », Chemin des Sapins et secteurs diffus) et de 46 LTS dans le secteur de Saint-François ;
- d'effectuer l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 60 logements dont 21 LTS dans le secteur du Brûlé ;
- d'implanter les modules DINA sur le secteur (transfert et remontage, ainsi que raccordement) ;
- de mettre en place un Contrat de Bourg au Brûlé et des actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet de Bourg.

## RAPPORT N° 05/6-70

### BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

#### Bilan financier général actualisé au 31 décembre 2004

études générales	70 000	70 000	0
foncier	2 478 253	2 478 253	0
participation et taxes	30 000	30 000	0
aménagement des parcelles à bâtir	1 793 245	1 793 245	0
site de restructuration Sapin/Sabatier	856 870	856 870	0
amélioration des 67 LTS (Brûlé et Saint François)	670 000	670 000	0
amélioration de 99 logements en diffus (Brûlé et Saint François)	990 000	990 000	0
opération de structuration de bourg du Brûlé	675 000	675 000	0
opération de relocalisation des modules DINA	300 000	300 000	0
honoraires BET	654 214	654 214	0
dépenses diverses (reprographie...)	80 000	80 000	0
dépenses non rémunérables (aide loyers)	75 000	75 000	0
frais financiers emprunt	250 000	250 000	0
rémunération	1 200 191	1 200 191	0
prorata TVA			0
<b>TOTAL</b>	<b>10 122 773</b>	<b>10 122 773</b>	<b>0</b>

POSTES	bilan initial validé RHI (18.06.2004)	bilan proposé (31.12.2004) CRAC 2004	écart entre bilan initial CRAC 2004
<b>RECETTES</b>			
cession LES	256 000	256 000	0
cession LLS	351 500	351 500	0
mise dispo foncier ville	1 328 613	1 328 613	0
participation collectivité	1 972 332	1 972 332	0
subvention Etat RHI	5 809 328	5 809 328	0
subvention B3.02 (structuration de bourg)	405 000	405 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>10 122 773</b>	<b>10 122 773</b>	<b>0</b>

Aucune modification du bilan consolidé de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François n'est proposée.

En conclusion :

- le bilan global n'est pas modifié ;
- la participation communale n'est pas modifiée par rapport au bilan validé dans la Convention Publique d'Aménagement approuvée en séance Conseil municipal du 18 juin 2004.

**AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2004**

L'avancement de l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François en 2004 s'est traduit de la manière suivante :

• **études**

étude de faisabilité de l'assainissement autonome sur les parcelles (EW 40 et 47 sur Saint-François) devant accueillir des logements neufs ;

• **foncier**

mission de levers topographiques sur les terrains communaux dans les deux quartiers ;

• **MOUS**

ce travail a consisté à :

- prendre connaissance du contexte de l'opération ;
- définir une méthode d'intervention avec les services de l'Etat et de la Commune ;
- rencontrer les partenaires institutionnels et associatifs pour les informer sur la mise en place de la RHI et la présence de la MOUS (travail de repérage de terrain) ;
- mettre en place des outils de travail (support cartographique, logiciel de saisie de données, fiche-enquête...) ;
- planifier une permanence sociale sur chaque quartier ;
- entrer en contact avec les familles sur les deux quartiers ;
- enquêter les premières familles et actualiser les données ;
- effectuer un accompagnement des familles dans leurs démarches liées au logement.

***DEPENSES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2004***

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2004 relatives à ces actions s'élèvent à 68 303,00 € HT.

## RAPPORT N° 05/6-70

### ***SUBVENTIONS AU 31 DECEMBRE 2004***

Par Arrêté de subvention n° 04-01239 DDE/SG-CCP en date du 28 décembre 2004, l'Etat a versé à la Commune une subvention de 128 000,00 € HT pour l'étude pré-opérationnelle sur le Brûlé (versement direct à la SODIAC).

L'étude pré-opérationnelle devant être réalisée dans un délai de 12 mois, des acomptes seront demandés à l'Etat à hauteur de 128 000,00 € avant la fin de l'année 2005.

### **PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2005**

Les perspectives de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François, pour 2005, se déclinent ainsi :

- **foncier**

acquisition de la parcelle EW 47 au Centre-Bourg de Saint-François, laquelle doit accueillir un programme de 25 LLTS ;

- **études**

réalisation des études de faisabilité de l'assainissement autonome sur les terrains devant accueillir des logements neufs (ET 114 et 115, et CP 241 sur Saint-François, CM 333 et 473 sur le Brûlé) ;

- **travaux divers**

réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre jusqu'en phase DCE pour le programme d'aménagement des terrains EW 47, CP 241, ET 114 et 115 à Saint-François, et CM 52 et 333 au Brûlé ;

- **opération de structuration de Bourg du Brûlé**

réalisation de l'étude préalable, afin de produire le Contrat de Bourg qui définit les orientations de développement du village ;

- **MOUS**

ces missions, pour 2005, s'orientent sur les priorités suivantes :

- Continuation des enquêtes, afin de recenser les familles en difficulté de logement ;

## **RAPPORT N° 05/6-70**

- poursuite du travail engagé avec les familles sur leur projet résidentiel, afin de définir une première liste de familles à reloger pour la première tranche des 8 LES (ET 114 et 115, et CP 241) sur Saint-François et 10 LES (CM 52 et 333) au Centre- Bourg du Brûlé ;
- poursuite du travail engagé avec les familles concernant l'accompagnement aux démarches de recherche de logement hors secteur ;
- finalisation des projets de maintien sur place (montage de dossier amélioration et vente des LTS) ;
- accompagnement social des familles relogées ;
- consolidation du partenariat avec les intervenants sociaux, afin de constituer l'équipe opérationnelle de la MOUS.

### ***DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2005***

Les dépenses prévisionnelles liées aux frais d'acquisition, aux études et travaux divers, à l'étude préalable à l'opération de structuration de Bourg affichent un montant prévisionnel de 774 974,00 € HT.

### ***SUBVENTIONS ATTENDUES EN 2005***

Pour l'année 2005, les subventions attendues diffèrent par leur nature :

- une subvention de 28 000,00 € HT par le CAH pour le financement de l'étude pour l'élaboration d'un Schéma de Développement Durable dans le cadre de l'opération de structuration de Bourg du Brûlé ;

cette étude devant être réalisée dans un délai de 6 mois, des acomptes seront demandés au CAH, à hauteur de 28 000,00 € avant la fin de l'année 2005 ;

- une subvention de 549 871,83 € HT par le FRAFU secondaire, correspondant à 80 % du déficit de l'opération d'aménagement du programme des LLTS au Centre-Bourg de Saint-François sur la parcelle EW 47 ;
- une subvention de 1 871 326,09 € HT par l'Etat sur la ligne RHI-CIV correspondant à 80 % du déficit d'aménagement d'une première tranche de l'opération de RHI ;

ce financement d'une 1ère tranche de la RHI va porter sur :

- l'aménagement des parcelles CP 241, ET 115 et 259 à Saint-François, ainsi que les terrains CM 52 et 333 au Brûlé ;

## **RAPPORT N° 05/6-70**

- l'amélioration en diffus (travaux sur parcelle) de 30 logements à Saint-François et 10 logements au Brûlé ;
- l'amélioration de 23 LTS à Saint-François et 21 LTS au Brûlé ;

cette demande de subvention sera engagée auprès des services de l'Etat en juillet 2005.

### **PARTICIPATION DE LA COMMUNE**

La participation de la Commune à l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François se décompose comme suit :

- une participation financière au déficit d'aménagement plafonnée à 1 972 332 € HT ;
- à cette participation financière, s'ajoute une TVA de 199 821,00 € (TVA sur participation et sur subventions attendues) ;
- une mise à disposition du foncier communal pour un montant de 1 328 613,00 € HT ;

soit une participation globale de la Commune évaluée à 3 500 766,00 € TTC.

### ***PARTICIPATION COMMUNALE EN 2005***

Pour l'année 2005, il est prévu d'appeler :

- 97 943,00 € HT, soit 100 000,00 TTC au titre de la participation financière 2005 à l'opération de RHI ;
- 375 000,00 € HT, soit 382 875,00 € TTC au titre de la cession de la parcelle communale EW 47 sur Saint-François ;

au titre de l'opération de RHI, cette recette intervient en compensation dans le bilan et ne génère pas de flux financiers ; cependant, cette valeur est émise sous réserve de l'estimation des services du Domaine.

soit une participation prévisionnelle de 382 875,00 € TTC.

*[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]*

## BESOINS EN FINANCEMENT

La mobilisation d'un emprunt PRU en 2005 de 1 000 000,00 € HT permettra de faire face aux dépenses importantes des 3 premières années liées aux acquisitions foncières, aux études et travaux d'aménagement. Ces dépenses ne sont pas couvertes par la participation de la Commune et la subvention de l'Etat décalées en terme d'encaissement de plusieurs mois, voire d'un an. Ces objectifs opérationnels se traduisent par une situation de trésorerie très tendue à partir de 2006.

Le recours à l'emprunt pourra permettre de retrouver une situation plus équilibrée. Le besoin de trésorerie s'élève à 1 000 000,00 € HT, à couvrir par un prêt PRU sur 8 ans. Mis en place en 2005, le prêt PRU couvrira les besoins en trésorerie jusqu'en 2009.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2004 de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François, et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 10 646 000,00 € TTC équilibré par une participation de communale de 3 500 000,00 € TTC ;
- les dépenses et recettes de l'année 2004, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'année 2005 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2005, les dépenses et les recettes afférentes ;
- la participation communale au titre l'année 2005, conformément aux besoins de trésorerie de l'opération de 100 000,00 € TTC ;
- le recours à l'emprunt PRU de 1 000 000,00 € en 2005, afin de satisfaire les besoins en trésorerie de l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le ~~Adjoint~~ Maire absent  
1er Adjoint



Jean-Jacques MOREL

**DELIBERATION N° 05/6-70  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 15 septembre 2005**

**OBJET**

**RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS  
CRAC 2004**

**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 les Articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Vu la Délibération n° 04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant approbation de la Convention Publique d'Aménagement pour la Résorption de l'Habitat Insalubre des deux quartiers du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 04/4-16 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant approbation de l'ouverture de la procédure de concertation préalable de l'opération de RHI ;

Vu la Délibération n° 04/5-59 du Conseil Municipal en séance du 12 novembre 2004 portant approbation de l'Avenant n° 1 à la Convention Publique d'Aménagement pour la commercialisation des LTS sur les secteurs du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 05/3-17 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant clôture de la concertation préalable et engagement des procédures opérationnelles de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 05/4-04 du Conseil Municipal en séance du 20 mai 2005 portant approbation du lancement de l'étude préalable à l'opération de structuration de Bourg du Brûlé ;

Vu le RAPPORT N° 05/6-70 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;



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

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2004 de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François, et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 10 646 000,00 € TTC équilibré par une participation de communale de 3 500 000,00 € TTC ;
- les dépenses et recettes de l'année 2004, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'année 2005 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2005, les dépenses et les recettes afférentes ;
- la participation communale au titre l'année 2005, conformément aux besoins de trésorerie de l'opération de 100 000,00 € TTC ;
- le recours à l'emprunt PRU de 1 000 000,00 € en 2005, afin de satisfaire les besoins en trésorerie de l'opération.

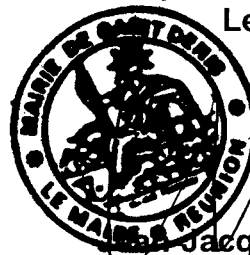
**ARTICLE 2**

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

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **22 SEP. 2005**

Pour le Député-Maire absent  
Le 1er Adjoint



Jacques MOREL

---



# RHI multi sites Saint-François - Le Brûlé



## **COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2004**

Mai 2005

**SOCIETE DIONYSIENNE  
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

50 Quai Ouest - BP 710  
97474 SAINT-DENIS CEDEX

