

**RAPPORT N° 05/6-71**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**RHI DE PETITE-ILE**  
**CRAC 2004**

**CONTEXTE DE L'OPERATION**

En séance du 18 juin 2004, vous avez validé l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite-Ile, dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement confiée à la SIDR telle que définie par la Loi SRU du 13 décembre 2000. Cette CPA a été passée pour l'ensemble du territoire du quartier de Petite-Ile, sur la base d'un programme et d'un bilan prévisionnel qui prévoient entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier,
- la réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- la réalisation de programmes neufs en accession et en location en réponse aux besoins de la population, nécessitant la suppression d'un certain nombre de logements,
- la réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées,
- des actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

En séance du 20 août 2004, vous avez décidé l'ouverture d'une phase de concertation préalable avec la population pour l'engagement d'une opération publique d'aménagement et la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et sur la base des études et propositions établies dans le cadre du mandat d'études de RHI passé avec la SIDR le 6 mai 2003.

En séance du 28 avril 2005, vous avez validé le bilan établi à l'issue de la phase de concertation préalable à l'engagement d'une opération publique d'aménagement et de création de ZAC sur le quartier de Petite-Ile et, ceci, conformément aux engagements pris lors de la séance du 20 août 2004.

Le programme prévisionnel tient compte des études sur le terrain et des souhaits exprimés par les familles. Par ailleurs, il tient compte des nouvelles prescriptions du PLU (hauteur des constructions pour la zone Upi ramenée à R + 1 + combles).

## RAPPORT N° 05/6-71

La typologie et le nombre de logements sont les suivants :

• améliorations/ acquisitions	39,
• LES	25,
• PTZ	12,
• lots libres	12,
• LLTS	132,
soit un total de	220 parcelles,
ce qui équivaut	
en terme de charges foncières à	225.

### **AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2004**

L'avancement de l'opération de RHI de Petite-Ile en 2004 s'est traduit par :

- l'ouverture de la concertation auprès des habitants du quartier sur le projet global d'aménagement ;
- le lancement en décembre 2004 de la consultation de maître d'œuvre pour réaliser les études et le suivi de l'ensemble des travaux de démolition et viabilisation ;
- le travail de la MOUS auprès des familles, afin d'une part de faire aboutir le projet individuel de chacune d'entre elles, et d'autre part de suivre les situations d'urgence sociale ou irrégulières.

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

Pour l'année 2005, il est prévu :

- la procédure de création/ réalisation d'une ZAC qui a démarré dès les premiers jours de l'année 2005 et doit s'achever en juillet 2005 ;
- les phases Avant-Projet à DCE qui devraient s'achever à la fin du premier semestre 2005 ;
- au second semestre 2005, le lancement des consultations pour désigner les entreprises qui seront chargées de réaliser la première phase de travaux de viabilisation (septembre).

## RAPPORT N° 05/6-71

Parallèlement au démarrage des travaux de VRD, une première phase concerne la réalisation de 42 logements :

- 8 LES seront réalisés, dont 6 en site occupé qui nécessiteront au préalable la démolition des constructions existantes et 2 autres LES seront réalisés sur du foncier libre ;

les permis de construire seront déposés mi-2005 pour un démarrage de la construction des 2 premiers LES dès le second semestre 2005, ainsi que la construction de 6 autres LES situés à proximité de la Ravine Gentille ;

les travaux d'endiguement de la Ravine Gentille -qui seront réalisés en parallèle- permettront d'éradiquer les débordements de cette dernière et, par conséquent, les inondations du quartier ;

- 34 LLTS dont 10 logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite ;

le permis de construire sera déposé mi-2005, pour un démarrage des travaux au premier trimestre 2006 et une livraison au second semestre 2007.

### **BILAN FINANCIER ACTUALISE**

#### **Situation financière en 2004**

Conformément à ce qui a été énoncé ci-dessus, les dépenses engagées au cours de l'année 2004 s'élèvent à 20 277,00 € HT.

Aucune recette n'a été constatée au cours de l'année 2004.

#### **Perspectives pour 2005**

Le bilan subit une évolution financière globale. Il s'équilibre à 7 351 139 €,00 HT soit une diminution de 353 832,00 € HT par rapport au bilan initial.

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2005 se montent à 669 596,00 € HT.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2005 sont estimées à 368 384,00 € HT.

**Evolution du compte de résultat prévisionnel d'opération  
depuis le dernier CRAC approuvé**

Bilan approuvé au 18 juin 2004	Bilan actualisé en avril 2005	Ecart
--------------------------------	-------------------------------	-------

**(dépenses hors taxes en milliers d'euros)**

Etudes pré-opérationnelles	50	Etudes pré-opérationnelles	50	0
Maîtrise des sols	40	Maîtrise des sols	42	+ 2
Mise en état des sols	582	Mise en état des sols	570	- 12
Etudes et travaux d'infrastructure	6 344	Etudes et travaux d'infrastructure	6 124	- 220
Frais de gestion et rémunération	689	Frais de gestion et rémunération	565	- 124
<b>Total</b>	<b>7 705</b>	<b>Total</b>	<b>7 351</b>	<b>- 354</b>

**(recettes hors taxes en milliers d'euros)**

Cessions	2 554	Cessions	2 420	- 134
Participation de la collectivité	1 030	Participation de la collectivité	1 133	+ 103
Subventions	4 121	Subventions	3 798	- 323
<b>Total</b>	<b>7 705</b>	<b>Total</b>	<b>7 351</b>	<b>- 354</b>

**Participation financière de la Commune**

La participation globale de la Commune passe de 1 116 355,00 à 1 229 075,00 € TTC, soit une augmentation de 112 720,00 € TTC.

Elle s'explique notamment par l'évolution :

- du taux de TVA sur la MOUS (de 0 à 8,5 %),  
non prise en charge par l'Etat,
- de la taxation des cessions de charges foncières (de 2,1 à 8,5 %).

La participation financière de la Commune en 2005 au titre du déficit de l'opération s'élève à 92 166,00 € HT, soit 100 000,00 € TTC.

Pour la MOUS, la Commune devra également verser une participation d'un montant de 5 250,00 € HT.

**EN CONCLUSION**

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver :

- le nouveau bilan prévisionnel qui s'élève à 7 351 139,00 € HT ;
- l'augmentation de la participation de la commune qui passe de 1 116 355,00 à 1 229 075,00 € TTC, soit un différentiel de + 112 720,00 € TTC ;
- la nouvelle programmation de l'opération qui comprend un programme de 220 logements (locatif semi-collectif, locatif individuel et accession à la propriété), soit 225 charges foncières ;
- un appel de fond de 92 166,00 € HT pour l'année 2005 au titre de la participation au déficit de l'opération, soit 100 000,00 € TTC ;
- une participation à la MOUS à hauteur de 5 250,00 € HT.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le Maire absent  
Le Maire Adjoint



Jean-Jacques MOREL

**NB** Le bilan actualisé au 31 décembre 2004 de la RHI de Petite-Ile peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction du Développement Social Urbain et de l'Habitat / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262.40.05.80 - télécopieur 0262 40.07.60.

**DELIBERATION N° 05/6-71  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 15 septembre 2005**

**OBJET**

**RHI DE PETITE-ILE  
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° 04/3-29 du Conseil Municipal en séance du 28 juin 2004 portant sur l'aménagement du quartier de Petite-Ile et approuvant la Convention Publique d'Aménagement pour la Résorption d'Habitat Insalubre ;

Vu la Délibération n° 04/4-15 du 20 août 2004 relative à l'ouverture de la concertation préalable portant sur la Zone d'Aménagement Concerté de Petite-Ile ;

Vu la Délibération n° 05/3-15 du 28 avril 2005 relative à l'approbation du bilan de la concertation portant sur la ZAC de la RHI de Petite-Ile ;

Vu la Délibération n° 05/3-16 du 28 avril 2005 relative à la création de ladite ZAC ;

Sur le RAPPORT N° 05/6-71 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 nouveau bilan prévisionnel de l'opération RHI de Petite-Ile qui s'élève à 7 351 139,00 € HT.

## DELIBERATION N° 05/6-71

### ARTICLE 2

Approuve la participation de la Commune à l'opération qui passe de 1 116 355,00 à 1 229 075,00 € TTC, soit une augmentation de 112 720,00 € TTC.

### ARTICLE 3

Approuve la nouvelle programmation qui comprend un programme de 220 logements (locatif semi-collectif, locatif individuel et accession à la propriété), soit 225 charges foncières.

### ARTICLE 4

Approuve un appel de fond de 92 166,00 € HT pour l'année 2005 au titre de la participation au déficit de la RHI, soit 100 000,00 € TTC, ainsi qu'une participation à la MOUS à hauteur de 5 250,00 € HT.

### ARTICLE 5

Autorise le Député-Maire à signer tous les documents afférents à l'opération.

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

Pour le Député-Maire absent  
Le 1er Adjoint

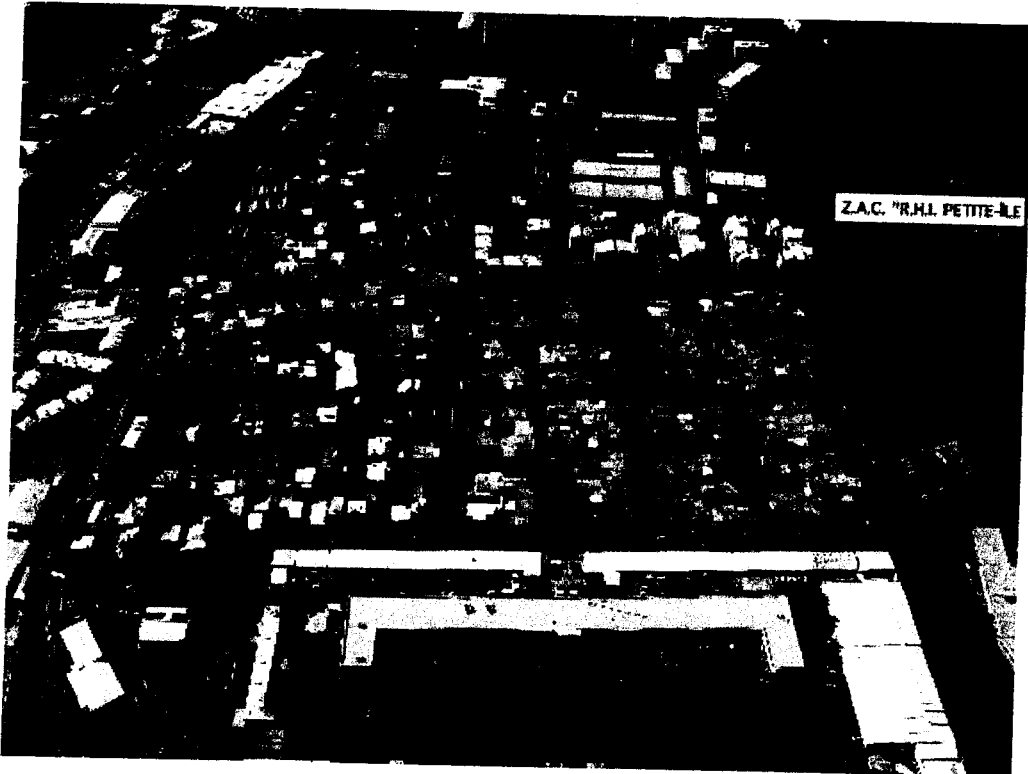


Jean-Jacques MOREL

The seal is circular with a central emblem depicting a figure on horseback. The text around the seal reads 'MAIRIE DE SAINT DENIS' at the top and 'LE MAIRE DE SAINT DENIS' at the bottom.




**VILLE DE SAINT-DENIS  
ZAC RHI PETITE ILE**



**BILAN FINANCIER 2004  
COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 15/9/05  
En annexe à la Délibération N° 0516-71

**LE MAIRE**



**AVRIL 2005**

**Jean-Jacques MOREL**  
1<sup>er</sup> Adjoint