

RAPPORT N° 06/4-47
au Conseil Municipal

OBJET

RHI DE SAINT-BERNARD

CRAC 2005

AVENANT N° 4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'Article 17 de la CPA de la RHI de Saint-Bernard approuvée en séance du 28 septembre 2001 (reçue en Préfecture le 12 octobre 2001 et notifiée le 22 octobre 2001), la SODIAC transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La RHI de Saint-Bernard a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 et confiée à la SODIAC dans le cadre la Convention Publique d'Aménagement précitée.

Les grandes orientations définies dans le cadre de la CPA sont les suivantes :

- . 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 ...) ;
- . possibilité, sur ces zones prioritaires d'amélioration, de financer les mesures techniques de soutènement ou de confortement nécessaires en accompagnement des améliorations ou reconstructions ;
- . aménagement et viabilisation des terrains dits « WONG HOI » (entre le croisement Père Raimbault / Chemin Lacroix et 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 ; accent à mettre 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 ;
- . 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 ;
- . 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.

L'avancement de la RHI de Saint-Bernard en 2005 s'est traduit par :

• **Foncier**

consignation du montant des parcelles acquises sous expropriation (IT 18 et IT 19),

RAPPORT N° 06/4-47

engagement des cessions parcelaires de la ZAC (programmes 12 LES SICA, 4 PTZ Bourbon Bois, 4 lots libres Bourbon bois, 20 LLTS SODIAC) ;

la signature des actes de ces cessions a été différée pour le début de l'année 2006 compte tenu des formalités administratives ;

• Travaux et avancement ZAC

les travaux de la 2ème tranche VRD de la ZAC n'ont pas pu être réceptionnés en fin d'année (comme prévu dans le planning initial) : la date d'achèvement a été reportée sur le mois de mars 2006 ;

démarrage des programmes de construction de la 2ème tranche SICA (12 LES) en juin 2005 et achèvement des 6 logements PTZ Bourbon Bois ;

le démarrage des programmes de construction des opérations SIDR (22 LES) et SODIAC (20 LLTS) a été reporté sur 2006 ;

• Livraison

partielle du programme SIDR 1ère tranche (16 LES sur 36) et du programme SODIAC (22 LLTS sur 32) ;

totale du programme Bourbon Bois (10 LES) ;

• Travaux et avancement secteur Centre-Bourg

lancement des études d'aménagement Chemin Cayenne-les-bas, APS en cours de validation en fin d'année 2005 ;

• Travaux divers et démolition

réalisation des démolitions des logements insalubres libérés par les familles accédant aux logements livrés sur la ZAC (38 démolitions réalisées au 31 décembre 2005).

• Opération DINA

10 familles ont quitté les modules au 31 décembre 2005, 3 modules ont été incendiés en juin 2005 ;

• MOUS

les missions prioritaires de la MOUS ont été orientées en 2005 sur les priorités suivantes :

- accompagner les familles dans leur relogement définitif sur la ZAC et continuer la préparation au relogement pour les nouvelles livraisons,
- préparer avec les partenaires l'attribution des 32 LLTS,
- organiser le départ des familles des modules DINA,

RAPPORT N° 06/4-47

- poursuivre le partenariat avec la Fondation ABBE PIERRE sur les actions de finition des LES et de montage des dossiers d'amélioration,
- accompagner le processus de commercialisation des LTS Père RAIMBAULT,
- suivre et promouvoir des actions collectives à l'échelle du quartier (projet école, projet aménagement Chemin Père RAIMBAULT, projet équipement de proximité de la ZAC).

Au 31 décembre 2005, les dépenses cumulées de la CPA s'élèvent à 9 011 153,00 € HT et correspondent en grande partie aux dépenses liées aux travaux d'aménagement de la ZAC et des secteurs en restructuration. Les recettes cumulées réalisées s'élèvent à 8 547 711,00 € HT.

2006 sera l'année de la clôture du financement de l'Etat pour la 1ère tranche de la RHI de Saint-Bernard. Cette phase de financement se sera étalée sur 5 ans.

Compte tenu de ses impératifs de clôture, **les perspectives de la RHI de Saint-Bernard en 2006 se déclineront ainsi :**

- **Foncier**

achever les cessions de la ZAC : programme PTZ et lots libres à Bourbon Bois (6 parcelles), programme 12 LES SICA, 2 lots libres restants sur la ZAC et 2 parcelles vendues aux occupants ;

- **Travaux et avancement ZAC**

réceptionner et achever les travaux de la 2ème tranche VRD de la ZAC ; réaliser des travaux d'équipements plateaux multisports de la ZAC ; démarrer des programmes de construction 22 LLTS SODIAC 2ème tranche, 22 LES SIDR 2ème tranche ;

- **Livraison**

1ère tranche LES SIDR (solde non livré en 2005) soient 22 LES,
1ère tranche LLTS SODIAC (solde non livré en 2005) soient 10 LLTS,
12 LES SICA ;

- **Travaux et avancement secteur Centre-Bourg**

démarrer des travaux d'aménagement secteur Cayenne-les-Bas ;

- **Travaux divers et démolition**

réaliser les démolitions des logements insalubres libérés par les familles accédant aux derniers logements livrés sur la ZAC (50 démolitions prévues) ;

- **Opération DINA**

elle doit être libérée de toute occupation en juin 2006, suite à la livraison des programmes de relogement définitif de la ZAC ;

RAPPORT N° 06/4-47

le démontage des modules est prévu et une cession de ces modules à la collectivité est envisagée ;

• MOUS

les missions de la MOUS en 2006 seront orientées sur les priorités suivantes :

- poursuivre l'accompagnement des familles dans leur relogement définitif sur la ZAC sur les opérations 36 LES SIDR et 32 LLTS SODIAC,
- préparer avec les partenaires l'attribution des 22 LLTS SODIAC,
- organiser le départ des dernières familles occupant des modules DINA et anticiper sur leur démontage,
- poursuivre le partenariat avec la Fondation ABBE PIERRE sur les actions de finition des LES et montage de dossiers amélioration,
- concrétiser le processus de commercialisation des LTS Père RAIMBAULT,
- continuer le travail en partenariat avec les écoles et les enfants sur le projet de développement de quartier,
- préparer la fin de la mission MOUS et le relais avec partenaires sociaux.

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2006 s'élèvent à 1 833 000,00 € HT et correspondent essentiellement aux dépenses d'aménagement ZAC et secteur la Cayenne. Les recettes prévisionnelles pour l'année 2005 sont attendues à hauteur de 2 563 000,00 € HT dont 600 000,00 € TTC en participation communale et 1 314 000,00 € HT de subvention d'Etat (solde de la subvention).

**PROPOSITION DE REACTUALISATION DU BILAN FINANCIER GLOBAL
DE LA RHI DE SAINT-BERNARD
AU 31 DECEMBRE 2005**

Libellés	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant 3	Bilan validé CRAC 2002	Bilan validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan proposé CRAC 2005	Ecart entre CRAC 2004 / 2005
----------	--------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

CM 16/12/02

DEPENSES

Etude préalable	221 051	221 051	213 000	213 000	213 000	95 000	115 000	20 000
Foncier	1 498 879	1 498 879	1 499 000	1 499 000	1 499 000	1 465 000	1 447 000	-18 000
Participations et taxes	30 490	30 490	30 000	30 000	30 000	30 000	27 000	-3 000
Travaux secondaires ZAC	2 422 872	2 422 872	2 423 000	3 603 000	3 798 000	4 729 000	5 182 000	453 000
Travaux tertiaires	1 178 888	1 178 888	1 179 000					
Travaux d'amélioration	731 755	731 755	732 000	732 000	732 000	658 000	1 166 000	508 000
Travaux divers et démolition	457 347	457 347	457 000	635 000	396 000	396 000	427 000	31 000
Travaux VRD relogement DINA		253 000	253 000	233 000	307 000	323 000	323 000	
Location modules DINA		516 000	677 000	580 000	580 000	580 000	442 000	-138 000
Honoraires BET	468 171	468 171	468 000	467 000	467 000	636 000	673 000	37 000
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	156 000	126 000	-30 000
MOUS 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	300 000	310 000	10 000
Frais financiers court terme	54 882	54 882	55 000	20 000	20 000	36 000		-36 000
Rémunération	958904	1 000 000	1 188 000	1 186 000	1 186 000	1 225 000	1 406 000	181 000
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	10 629 000	11 644 000	1 015 000

**EVOLUTION DES BILANS DES SOUS-OPERATIONS
DE LA RHI DE SAINT-BERNARD**

opérations	bilan CRAC 2004 € HT	bilan CRAC 2005 € HT	écart € HT	commentaires
ZAC St Bernard	7 100 000	7 611 000	511 000	travaux VRD supplémentaires ZAC et réalisation des équipements de proximité
DINA	1 130 000	904 000	-226 000	- value liée à la cession des modules DINA
frais généraux	1 125 000	1 221 000	96 000	rémunération forfaitaire supplémentaire pour la mission MOUS
travaux divers	394 000	483 000	89 000	travaux de démolitions supplémentaires (surcoût prestations)
Centre Bourg	880 000	1 425 000	545 000	engagement des travaux sur le secteur cayenne les bas
total	10 629 000	11 644 000	1 015 000	

Libellés	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant 3	Bilan validé CRAC 2002	Bilan validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan proposé CRAC 2005	Ecart entre CRAC 2004 / 2005
----------	--------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

CM 16/12/02

RECETTES

Cession de terrain à bâtir						263 000	255 000	-8 000
Cession LES PTZ	990 919	990 919	991 000	991 000	991 000	1 099 000	1 089 000	-10 000
Cession LLS	304 898	304 898	305 000	305 000	305 000	464 000	464 000	0
Loyer DINA			188 000	188 000	188 000	188 000	226 000	38 000
Mise à disposition foncier Ville	93 756	155 715	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	0
Participation collectivité	1 539 278	2 287 415	2 288 000	2 288 000	2 288 000	2 288 000	3 038 000	750 000
Subvention Etat RHI	6 156 958	6 156 958	6 157 000	6 157 000	6 157 000	6 157 000	6 282 000	125 000
Subvention Etat autres						15 000	135 000	120 000
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	10 629 000	11 644 000	1 015 000

**COMMENTAIRES DU BILAN AU CRAC 2005
DE LA RHI DE SAINT-BERNARD**

Les modifications du bilan consolidé de la RHI proposées dans le CRAC 2005 sont importantes. Elles portent essentiellement :

* **en dépenses**

• **augmentation du poste étude préopérationnelle**

provisions pour lancement de l'étude préopérationnelle de la 2ème tranche de la RHI,

• **augmentation des postes travaux**

dans la ZAC de Saint-Bernard : + 453 000,00 €

correspondant à des travaux complémentaires pour la réalisation d'équipements publics et à des travaux supplémentaires qui ont été réalisées dans les marchés VRD en cours de la 2ème tranche,

dans le secteur de restructuration de Cayenne-les-Bas : + 529 000,00 €

correspondant à des travaux devant démarrer en 2006 (ces travaux ont été annoncés dans le CRAC 2004),

• **augmentation des frais généraux et rémunération : + 181 000,00 €**

correspondant à une prévision de rémunération forfaitaire pour la prorogation de la mission MOUS en 2007 (en anticipation de la 2ème tranche) et à la rémunération proportionnelle aux dépenses devant être réalisées en augmentation du bilan ;

* **en recettes**

• **augmentation des recettes attendues en subvention** pour le financement des études pré- opérationnelles 2ème tranche et la prorogation de la MOUS, les travaux d'équipements publics de la ZAC pour un montant de **225 000,00 €** ;

• **augmentation de la participation de la Commune** à l'équilibre de l'opération, compte tenu des compléments de programmes à réaliser en 2006, pour **750 000,00 € HT**.

En conclusion,

• le bilan global est augmenté de **+ 1 015 000,00 €** ;

• la participation communale doit être modifiée depuis le montant validé dans l'Avenant n° 1 de la Convention Publique d'Aménagement approuvé en séance du 1er mars 2002 ;

le nouveau montant est porté à **3 396 000,00 € TTC** ;

RAPPORT N° 06/4-47

cette modification fera l'objet d'un Avenant spécifique ;

- des subventions sont attendues sur une partie des compléments de programme pour un montant prévisionnel de **225 000,00 €** ;
- en fin 2006, un rapport de clôture de la 1ère tranche de la RHI sera établi et transmis à l'Etat afin de solliciter le solde de 20 % de la subvention attribuée à cette opération.

LA PARTICIPATION COMMUNALE

Dans le cadre de la réactualisation du bilan 2006, **il est proposé d'augmenter la participation communale pour la porter à 3 396 000,00 € TTC** (soit 774 000,00 € TTC de participation supplémentaire).

Celle-ci se décompose en :

- une participation au déficit de la RHI 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 sur laquelle la collectivité perçoit une subvention de l'Etat à hauteur de 600 000,00 € ;
- une participation complémentaire de 750 000,00 € HT liée à l'augmentation du bilan CRAC 2005 validé par un Avenant n° 4 ;
- un paiement de la TVA (2,1 %) sur les subventions de l'Etat et sur sa participation totale soit 203 000,00 € ;

soit un total de 3 395 756,00 € TTC arrondi à 3 396,00 000 € TTC validé dans le cadre de l'Avenant n° 4 dont l'objet est la régularisation de la Convention Publique d'Aménagement afin de mettre en œuvre ces dispositions.

La participation communale 2006

La participation communale au titre de l'année 2006 qui sera demandée correspond au montant suivant :

- **560 633,00 € HT** correspondant à la participation de la commune pour l'année 2006,
- **11 773,00 € de TVA** sur la participation communale (TVA à 0.21),
- **27 594,00 € de TVA** sur la subvention de l'Etat (soit **1 314 000,00 €** de montant à appeler sur 2006 correspondant au solde de la 1ère tranche),
- **600 000,00 € TTC** **soit au total de participation communale pour l'année 2006.**

RAPPORT N° 06/4-47

La Commune devrait percevoir le solde de la subvention de l'Etat affectée à l'opération DINA (soit 300 000,00 €).

La trésorerie de l'opération

La mobilisation de deux emprunts PRU d'un montant total de 2 167 000,00 € en 2002 et en 2003 ont permis de faire face aux dépenses importantes des cinq premières années. La trésorerie s'est stabilisée à la fin d'année 2005.

Au 31 décembre 2005, la trésorerie de l'opération était de + 769 000,00 € HT.

Au vu de ces éléments d'information, je vous demande :

1° d'approuver :

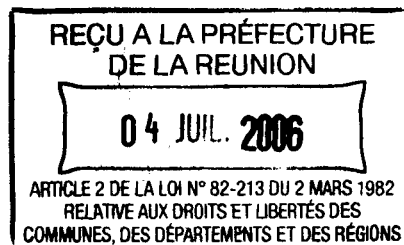
- le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2005 de la RHI de Saint-Bernard,
- l'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement ;

2° de m'autoriser à signer cet acte et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



René-Paul VICTORIA



NB Le CRAC 2005 de l'opération de RHI de Saint-Bernard peut être consulté, sur demande, en l'Hôtel de Ville près la Direction du Développement Social Urbain et de l'Habitat (aile est/ 1er étage/ téléphone 0262-40-50-80) aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**DELIBERATION N° 06/4-47
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 22 juin 2006**

OBJET

RHI DE SAINT-BERNARD

CRAC 2005

AVENANT N° 4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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° 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 approbation du 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 approbation de l'Avenant n° 1 à la CPA ;

Vu la Délibération n° 02/4-40 portant 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 de la RHI de Saint-Bernard ;

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

Vu la Délibération n° 02/7-17 portant approbation de l'Avenant n° 3 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion locative des modules DINA ;

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

Vu la Délibération n° 04/4-11 portant approbation du CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard et mandat de réalisation pour le renforcement des réseaux AEU et AEP ;

Vu la Délibération n° 05/6-73 portant approbation du CRAC 2004 de la RHI de Saint-Bernard ;

DELIBERATION N° 06/4-47

Sur le RAPPORT N° 06/4-47 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 2005 de l'opération de RHI de Saint-Bernard, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 11 644 000,00 € HT, soit une augmentation de 1 015 000,00 € HT, équilibré par une participation communale à hauteur de 3 396 000,00 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement et par des recettes de cession de charges foncières en augmentation afin de compenser l'augmentation des dépenses ;
- les objectifs opérationnels pour l'année 2006 ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2005, ainsi que le prévisionnel des dépenses et des recettes pour l'année 2006 ;
- l'acompte de participation communale versée au titre l'année 2006 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération, soit 600 000,00 € TTC.

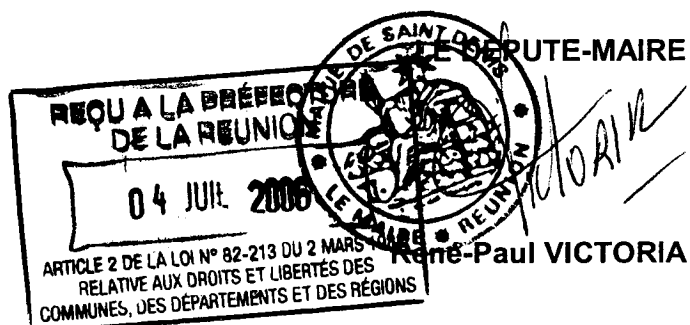
ARTICLE 2

Approuve l'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement avec une participation communale de 3 396 000,00 € TTC.

ARTICLE 3

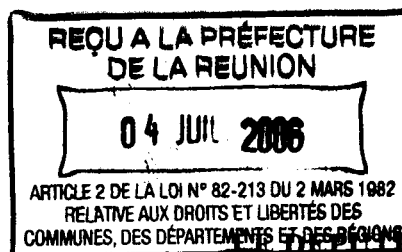
Autorise le Député-Maire à signer l'Avenant n° 4 à la CPA et tous documents y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 28 JUN 2006



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA RHI DE SAINT-BERNARD

AVENANT N° 4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 16 OCTOBRE 2001



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du jeudi 22 juin 2006
et annexé à la Délibération n° 06/4-47



LE MAIRE

Paul VICTORIA

JUIN 2006

ENTRE

la Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Député-Maire en exercice, en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal en séance du 16 mars 2001 et désignée dans ce qui suit par les mots « la Collectivité » ou « la Commune »,

D'UNE PART,

ET

la **SODIAC**, Société Aménagement d'Economie Mixte au capital de 4 380 200,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Madame Claudine MIROLO, sa Directrice Générale, habilité aux fins des présentes par une Délibération du Conseil d'Administration en séance du 17 mai 2005,

ci-après dénommée « la SODIAC » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Par Délibération en séance du 28 septembre 2001, la Commune a décidé d'engager une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard. Cette opération de RHI a pour objectif de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement des terrains dits « WONG HOI » en surplomb de la Léproserie pour favoriser le relogement de 170 familles environ dont l'habitat est insalubre, ainsi que les travaux nécessaires à l'amélioration ou la reconstruction sur place des maisons qui au plan réglementaire et technique peuvent être maintenues.

Par Délibération en séance du 28 septembre 2001, la Commune a décidé, en application des dispositions des Articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à la SODIAC la réalisation dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement d'une partie des tâches d'aménagement de la RHI du Bourg de Saint-Bernard.

Par Convention Publique d'Aménagement datée du 16 octobre 2001, la Commune a confié à la SODIAC l'opération de Résorption d'habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard.

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT.

1/ Evolution du programme et du bilan de l'opération RHI Saint Bernard

Engagée depuis 5 ans, l'opération de RHI est en phase d'achèvement de la 1ère tranche de réalisation.

Cette 1ère phase a consisté principalement en :

- la création puis à la réalisation d'une ZAC de 170 logements en parcelles individuelles répondant aux besoins et à la demande en relogements des familles en situation d'insalubrité ;
- l'aménagement de deux secteurs occupés par 70 familles situés au Centre-Bourg de Saint-Bernard dans le cadre d'une démarche d'amélioration de l'habitat.

Ces deux programmes opérationnels sont très avancés (70 %). Cependant, l'enveloppe prévisionnelle du bilan affectée à ces deux opérations est insuffisante.

Plus précisément, **l'augmentation du bilan prévisionnel résulte de :**

l'augmentation des dépenses de la ZAC

1/ des travaux supplémentaires (en particulier des terrassements et des ouvrages de soutènement) sur la ZAC ont du être engagés afin de répondre aux contraintes fortes du terrain d'assiette de l'opération de logements individuels (topographie très accidentés et pentue) ;

2/ un complément de programme d'équipements publics, en effet, la collectivité a souhaité accompagner l'aménagement VRD de la ZAC avec un petit programme d'équipements d'espaces publics (plateau multisports) non prévu dans le programme initial de travaux ;

3/ une augmentation générale du coût des travaux d'aménagement enregistrée ces trois dernières années (2003/2006) située entre 15 et 20 % pour l'ensemble des appels d'offres lancés dans cette période ;

l'augmentation des dépenses d'études

la collectivité a souhaité engager des études pré-opérationnelles pour définir le programme d'une 2ème tranche de la RHI, soit un total (travaux + études) de 511 000,00 € ;

l'augmentation des dépenses d'aménagement concernant les deux secteurs en restructuration

suite aux études de maîtrise d'œuvre et aux résultats d'appel d'offres des marchés engagée sur les secteurs d'amélioration en Centre-Bourg, il s'avère que l'enveloppe provisionnée dans le bilan initial n'a pu satisfaire qu'à l'aménagement d'un site (Chemin Cimetière/ Chemin Michel Debré) ;

en effet, les travaux réalisés ont du être adaptés aux contraintes du site et à l'occupation bâtie dans un objectif de maintien sur place des habitants (pente forte, travaux de sécurisation importants des plateformes logements existantes) ce qui a généré des surcoûts ;

par ailleurs, il convient de mentionner aussi l'augmentation générale du coût des travaux (15 à 20 %) lié au contexte économique ;

les travaux qui seront engagés sur le secteur de Cayenne-les-Bas s'élèvent à 545 000,00 € HT ;

l'augmentation des dépenses des travaux de démolition

les travaux de démolition des cases insalubres font partie des travaux obligatoires dans le cadre d'une opération de RHI ; leur volume important (plus de 100 cases à démolir) conjugué au surcoût lié aux difficultés d'accès des logements devant être démolis conduit à une augmentation de ce poste, afin de répondre aux objectifs, d'un montant de 89 000,00 € ;

l'augmentation des rémunérations forfaitaires

la rémunération forfaitaire pour l'ensemble des missions (MOUS et pilotage de l'opération) se termine en fin 2006 ;

par ailleurs, l'ensemble des programmes de logements n'étant pas livrés à fin 2006, il est nécessaire de poursuivre le travail d'accompagnement des familles jusqu'à leur relogement définitif (les derniers programmes de logements doivent être livrés en fin 2007) ; dans cet objectif, il est proposé de reconduire le forfait de rémunération MOUS pour une année ainsi qu'une rémunération forfaitaire pour le pilotage de l'opération correspondant pour un montant de 91 000,00 € (MOUS) et de 25 000,00 € (pilotage de l'opération).

2/ Evolution de la participation de la Commune à l'opération de RHI de Saint-Bernard

Par Avenant n° 1 à la Convention Publique d'Aménagement approuvé par le Conseil Municipal en séance du 2 mars 2002, la Commune a augmenté sa participation initiale pour la porter à 2 622 000,00 € TTC suite l'engagement de l'opération DINA.

Compte tenu des éléments précédemment exposés dans le présent Avenant n° 4 et dans un objectif de poursuivre et d'achever le programme engagé, il est nécessaire de solliciter la collectivité pour augmenter sa participation à l'équilibre du bilan global de l'opération.

Ainsi, il est proposé d'augmenter la participation de la Commune pour la porter à 3 396 000 €,00 TTC soit 774 000,00 € TTC de participation supplémentaire.

Cette participation se décompose en :

- une participation au déficit de la RHI 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 sur laquelle la collectivité perçoit une subvention de l'Etat à hauteur de 600 000,00 € ;
- une participation complémentaire de 750 000,00 € HT lié à l'augmentation du bilan CRAC 2005 validé par un Avenant n° 4 ;
- un paiement de la TVA (TVA à 2.1 %) sur les subventions de l'Etat et sur sa participation totale soit 203 000,00 €.

Le présent Avenant a pour objet la régularisation de la Convention Publique d'Aménagement afin de mettre en œuvre ces dispositions.

IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 Financement de l'opération objet de la présente Convention

Le paragraphe VI de l'Article 17 de la CPA est modifié comme suit :

VI En application de l'Article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, la participation de la Commune au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel maximal est fixé à 3 396 000,00 € TTC, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente Convention. Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'Article 19 ci-après.

Le montant de cette participation pourra être révisé par Avenant à la présente Convention approuvé par Délibération du Conseil Municipal prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur et en fonction du bilan révisé prévu à l'Article 18 ci-après.

ARTICLE 2 Rémunération de l'aménageur

Le paragraphe II. 2 de l'Article 21 de la CPA est modifié comme suit :

II. 2 pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'Article 2 c, d et i), l'aménageur aura droit à :

- une rémunération égale à 5 % de l'ensemble des dépenses HT réalisées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'Article 19, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, des frais financiers et des études pré opérationnelles et des missions de MOUS ;
- une rémunération forfaitaire pour la phase étude d'un montant de 61 357,00 € HT décomposé en 53 357,00 € HT au titre de l'année 2002 et 8 000,00 € HT à la remise du document « contrat d'objectifs structuration du Bourg de Saint-Bernard » ;
- une rémunération forfaitaire pour la phase de réalisation d'un montant de 53 357,00 € HT par année à compter du 1er janvier 2003 et pendant 4 ans ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2003 ;
- une rémunération forfaitaire pour l'année 2007 de 25 000,00 € HT ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2007.

Le paragraphe II. 4 de l'Article 21 de la CPA est complété comme suit :

II . 4.1 pour les missions d'accueil des usagers et d'animation de la zone prévue à l'Article 2 g), la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à :

- une rémunération fixée à 53 357,00 € HT par an pendant 5 ans à compter du 1er janvier 2002 ;
- une rémunération fixée à 53 357,00 € HT pour 18 mois supplémentaires maximum à compter du 1er janvier 2007 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2007.

II . 4.2 pour les missions d'accompagnement aux projets d'amélioration du logement prévues à l'Article 2 g (bis), la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à :

- une rémunération fixée à 38 112,25 € HT par an pendant 4 ans à compter du 1er janvier 2003 ;
- une rémunération fixée à 38 112,25 HT pour 18 mois supplémentaires maximum à compter du 1er janvier 2007 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2007.

ARTICLE 3

Tous les autres Articles et clauses de la Convention Publique d'Aménagement non modifiés par le présent Avenant demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Denis (en six exemplaires),
Le

**Pour la Commune de Saint-Denis
Le Député-Maire**

**Pour la SODIAC
La Directrice Générale**

René-Paul VICTORIA

Claudine MIROLO

AVENANT N° 4
A LA CONVENTION PUBLIQUE AMENAGEMENT
DE LA RHI DE SAINT-BERNARD

REACTUALISATION
DU BILAN DE LA RHI DE SAINT-BERNARD

désignation	BILAN HT	BILAN HT	TVA	BILAN TTC
	CRAC 2004	CRAC 2005		CRAC 2005
DEPENSES				
Etudes générales	95	115	10	125
Acquisitions et frais sur acq.	1 465	1 447	2	1 449
Participations et taxes	30	27	0	27
Travaux secondaires zac	4 729	5 182	440	5 622
Travaux Infra.tertiaire DINA	323	323	27	350
Travaux amélio	658	1 166	99	1 265
Travaux divers	396	427	36	463
locations de modules relogement DINA	580	442	0	442
Honoraires Maitrise Oeuvre...	636	673	57	730
Honoraires Maitrise Œuvre amélio	0	0	0	0
Autres dépenses rémunérables (divers)	156	126	11	137
MOUS amélio	0	0	0	0
Frais financiers sur emprunt	316	310	0	310
Frais/Produits financiers de C.T.	20	0	0	0
TVA dûe				0
Sous total C.O.	9 404	10 238	683	10 921
Hono. Sté proportionnels / DEP.	420	467	0	467
Hono. Sté proportionnels / REC.	46	54	0	54
Hono. Sté Forfait de gestion+ étude	301	337	0	337
Hono. Sté cloture opération	38	38	0	38
Hono. Sté accompagnement social	420	510	0	510
Sous-total honoraires	1 225	1 406	0	1 406
TOTAL DEPENSES	10 629	11 644	683	12 327
RECETTES				
Cessions de terrains à batir	263	255	22	277
Cessions de charges fonc. Log LES	1 099	1 089	23	1 112
Cessions de charges fonc. Logt LLS	464	464	0	464
Cessions de terrain à collectivité			0	0
loyer DINA	188	226	0	226
participations et subvention				0
Subventions CIV	6 157	6 282	132	6 414
Subventions autres	15	135	3	138
Participation commune	2 288	3 038	64	3 102
apport foncier collectivité	155	155	4	159
Produits de gestion				0
TVA remboursée			436	436
TOTAL RECETTES	10 629	11 644	683	12 327