

RAPPORT N° 06/6-13
au Conseil Municipal

OBJET

RHI MULTISITES DE SAINT-FRANCOIS ET DU BRULE
CRAC 2005

CONTEXTE DE L'OPERATION

L'opération de la RHI multisites a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 (DCM du 18/06/04) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement par DCM du 18 juin 2004. La SODIAC transmet à la collectivité le compte rendu annuel à la collectivité 2005 (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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

- d'acquérir des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains communaux (parcelles CM282, CM333, CM52, CP241, EW47, ET 115, ET 259p) et terrains privés avec la mise en place d'une éventuelle DUP,
- d'aménager ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 72 logements individuels sociaux,
- d'effectuer l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction de 70 LTS au Brûlé et à Saint-François,
- d'effectuer l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 96 logements en diffus,
- de réaliser les travaux d'infrastructures secondaires et tertiaires nécessaires à la stabilisation et la viabilisation des terrains et maisons pour lesquels des opérations d'amélioration ou de reconstruction seront réalisées dans ces mêmes périmètres prioritaires,
- de réaliser des travaux de structuration du site Sapin - Sabatier à Saint-François et d'y améliorer 70 logements sur ce site,
- 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 du bourg.

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31/12/2005 en HT :

POSTES	bilan initial validé RHI	bilan proposé	bilan proposé	écart entre bilan initial &
DEPENSES		CRAC 2004	CRAC 2005	
études générales	70 000	70 000	80 000	10 000
foncier	2 478 253	2 478 253	1 139 640	-1 338 613
participation et taxes	30 000	30 000	30 000	0
aménagement des parcelles à bâtir	1 793 245	1 793 245	2 833 245	1 040 000
site de restructuration Sapin/Sabatier	856 870	856 870	156 870	-700 000
amélioration des 70 LTS (21 au Brûlé et 49 à St François)	670 000	670 000	700 000	30 000
amélioration de 96 logements en diffus (Brûlé et St François)	990 000	990 000	960 000	-30 000
opération de structuration de bourg du Brûlé	675 000	675 000	635 000	-40 000
opération de relocalisation des modules DINA	300 000	300 000	0	-300 000
honoraires BET	654 214	654 214	653 214	-1 000
dépenses diverses (reprographie...)	80 000	80 000	81 000	1 000
dépenses non rémunérables (aide loyers)	75 000	75 000	65 000	-10 000
frais financiers emprunt	250 000	250 000	260 000	10 000
rémunération	1 200 191	1 200 191	1 200 191	0
prorata TVA				0
TOTAL	10 122 773	10 122 773	8 794 160	-1 328 613

POSTES	bilan initial validé RHI	bilan proposé	bilan proposé	écart entre bilan initial CRAC 2005
RECETTES		CRAC 2004	CRAC 2005	
cession de CF de 43 LLTS (et non des 37 prévus)	256 000	256 000	256 000	0
cession de CF de 29 LES (et non des 32 prévus)	351 500	351 500	351 500	0
mise dispo foncier ville	1 328 613	1 328 613		-1 328 613
participation collectivité	1 972 332	1 972 332	1 972 332	0
subvention Etat RHI	5 809 328	5 809 328	5 217 746	-591 582
subvention FRAFU Secondaire			591 582	591 582
subvention B3.02 (structuration de bourg)	405 000	405 000	405 000	0
TOTAL	10 122 773	10 122 773	8 794 160	-1 328 613

Les modifications du bilan consolidé de la RHI multisites Saint-François / le Brûlé ont porté essentiellement :

Foncier :

- Dans le cadre du bilan de l'opération, le foncier communal est cédé à la SODIAC pour le montant d'un euro symbolique.

RAPPORT N° 06/6-13

- Ces parcelles sont évaluées à 1 328 613 € sous réserve de l'estimation de Services des Domaines.
- Le foncier communal étant cédé à l'euro symbolique, ceci permet à la collectivité de s'affranchir du paiement de la TVA, soit une économie de 27 901 €.

Travaux VRD :

- La relocalisation des modules Dina ne sera pas réalisée dans le cadre de cette opération de RHI. Par conséquent, la provision de 300 000 € pour l'opération module Dina est transférée sur le poste aménagement de parcelles à bâtir.

En conclusion :

- Le bilan initial est diminué de – 1 328 613 € en raison de la cession du foncier communal à l'euro symbolique. Néanmoins, cette cession à l'euro symbolique constitue un apport en nature de la collectivité à l'opération de RHI. Cette disposition financière modifie le bilan de l'opération mais ne modifie pas la participation de la commune à l'opération.
- **Ce présent CRAC 2005 intègre les tranches successives de demandes de subvention. A l'engagement du financement de la dernière tranche, une réactualisation du bilan sera proposée à la collectivité.**

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2005

L'avancement de l'opération de RHI Saint François-le Brûlé en 2005 s'est traduit par :

- **Infrastructures secondaires** : réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre « infrastructures » jusqu'en phase DCE pour le programme d'aménagement des terrains EW 47, CP 241, ET 114-115 à Saint François et CM 333, CM 52 et CM 282 au Brûlé.
- **Etude pré-opérationnelle** : études de faisabilité de l'assainissement autonome sur les parcelles devant accueillir des logements neufs.
- **Foncier** : mission de levés topographiques sur les terrains communaux sur les deux quartiers.
- **MOUS** :
 - Réalisation des enquêtes sociales dans les 2 quartiers,

RAPPORT N° 06/6-13

- Définition d'une liste de candidats pour les 26 LES,
- Effectuer un accompagnement social des familles occupant les sites opérationnels.

LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2005

Les dépenses réalisées, en cumulé, au 31.12.2005 relatives à ces actions s'élèvent à **340 738 € HT**.

LES SUBVENTIONS ENCAISSEES AU 31.12.2005

La recette encaissée au 31.12.2005 s'élève à **102 400 € HT**.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2006

Les perspectives de la RHI multisites Saint-François / le Brûlé en 2006 se déclinent ainsi :

- **Foncier** : acquisition des parcelles communales EW 47, ET 115, ET 259 p et CP 241 à St François et les parcelles CM 333, CM 282 et CM 52 au Brûlé
- **Travaux d'infrastructures secondaires pour les programmes suivants** :
 - Saint-François : 8 LES
 - Brûlé : 16 LES
- **Programme d'amélioration de logements** :
 - St François : 26 LTS et 27 logements en diffus
 - Brûlé : 21 LTS et 10 logements en diffus
- **Opération de structuration de bourg du Brûlé** : mener l'étude préalable pour élaborer le contrat de bourg qui définit les orientations de développement du village.
- **Perspectives de la MOUS en 2006**
 - Accompagnement social des familles candidates au LES dans leur projet d'accession à la propriété

RAPPORT N° 06/6-13

- Aide technique et sociale des familles dans les lotissements LTS dans leur projet d'accession à la propriété (procédure d'amélioration acquisition...)
- Définition d'une liste de familles prioritaires pour les relogements (programme de 6 LES au Brûlé et programme de 31 LLTS à Saint-François)
- Recenser les familles dans les cases insalubres sur des zones d'aléa faible à modéré avec un objectif de maintien sur place et les accompagner vers une procédure d'amélioration ou de reconstruction
- Conforter le partenariat avec les intervenants sociaux qui participent à l'équipe opérationnelle de la MOUS.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES

Pour l'année 2006, les dépenses liées aux frais d'acquisition, travaux, à l'étude préalable à la structuration de bourg du Brûlé constituent un montant prévisionnel de **1 421 K€ HT**.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2006

Pour l'année 2006, l'acompte de subvention est de 1 258 000 € HT provenant de l'Etat, du FRAFU Secondaire et du CAH.

PREVISIONNEL DES ENGAGEMENTS DE SUBVENTIONS EN 2006

Deux dossiers de demande de subvention seront engagés en 2006 :

- Une subvention de **591 582 € HT auprès du FRAFU Secondaire** correspondant à une participation au déficit de l'opération Saint-François 3 (programme de 31 LLTS).
- Une subvention **auprès de l'Etat sur la ligne RHI-CIV** correspondant à 80% du déficit d'aménagement d'une seconde tranche de l'opération de RHI.

Des études techniques menées au second semestre 2006 permettront d'affiner le programme et le coût prévisionnels de cette seconde tranche. La finalisation de cette tranche aura les incidences suivantes :

- **Réactualisation du bilan global de la RHI dès l'engagement du dossier de subvention auprès de l'Etat.**

RAPPORT N° 06/6-13

- Evolution de la participation communale qui fera l'objet d'un avenant à la convention publique d'aménagement approuvée le 18 juin 2004. Cet avenant sera soumis à la délibération du conseil municipal.

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE INITIALE

La participation de la Commune à l'opération de RHI multi sites Saint-François / le Brûlé, validée lors de la DCM du 18.06.2004, se décompose comme suit :

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

Soit un montant prévisionnel maximal fixé à 3 500 766 € TTC.

LA NOUVELLE PARTICIPATION COMMUNALE EN 2005

Dans ce présent CRAC 2005, la participation prévisionnelle de la commune à l'opération de RHI multi sites n'a pas évolué et se décompose comme suit :

- une participation financière au déficit d'aménagement plafonnée à 1 972 332 HT et une récupération de la TVA sur le foncier communal de 27 901 €,
- à cette participation, se rajoute une TVA de 171 920 € (TVA sur participation et subventions attendues),
- une mise à disposition du foncier cédé à l'euro symbolique et estimé à 1 328 613 €

Soit un montant prévisionnel maximal fixé à 3 500 766 € TTC.

LA PARTICIPATION COMMUNALE 2006


Pour l'année 2006, il est prévu de percevoir 100 000 € TTC au titre de la participation 2005 et 300 000 € TTC au titre de la participation 2006 à l'opération RHI. Cette participation correspond à un acompte de participation sur la première tranche de l'opération de RHI et l'opération de Saint-François 3.

Soit un total de 400 000 € TTC.

RAPPORT N° 06/6-13

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2005 de l'opération RHI multisites Saint-François / le Brûlé.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE DEPUTE - MAIRE
René Paul
René Paul VICTORIA

NB : Un exemplaire du CRAC 2005 est consultable à la Direction de l'Habitat au 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville. Tél : 0262 40 05 80 - Fax : 0262 40 07 60

**DELIBERATION N° 06/6-13
du Conseil Municipal
en séance du lundi 4 décembre 2006**

OBJET

**RHI MULTISITES DE SAINT-FRANCOIS ET DU BRULE
CRAC 2005**

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° 04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant sur l'approbation de la convention publique d'aménagement pour la résorption de l'habitat insalubre des deux quartiers Saint-François et du Brûlé,

Vu la Délibération N° 04/4-16 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant sur l'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 sur l'approbation de l'Avenant N° 1 à la Convention publique d'aménagement pour la commercialisation des LTS sur les secteurs de Saint-François et du Brûlé,

Vu la Délibération N° 05/3-17 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant sur l'approbation de la clôture de concertation préalable et de l'engagement des procédures opérationnelles de l'opération de RHI,

Vu la Délibération N° 05/04- 04 du Conseil Municipal en séance du 20 mai 2005 portant sur l'approbation du lancement de l'étude préalable à l'opération de structuration de bourg du Brûlé,

Vu la Délibération N° 05/6-70 du Conseil Municipal en séance du 15 septembre 2005 portant sur l'approbation du CRAC 2004,

Vu la Délibération N° 05/7-11 du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 portant sur l'approbation de la première tranche opérationnelle de la RHI multi sites Saint- François / le Brûlé,

Vu la Délibération N° 06/4-43 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant sur le financement de l'opération « Saint-François 3 » de 31 LLTS par le dispositif FRAFU Secondaire,

DELIBERATION N° 06/6-13

Vu la Délibération N° 06/4-44 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant la cession de terrains communaux à la SODIAC à l'euro symbolique,

Sur le RAPPORT n° 06/6-13 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du Territoire / 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 RHI multi sites Saint-François / le Brûlé notamment les éléments suivants :

- les dépenses et recettes de l'année 2005 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2006,
- les objectifs opérationnels de l'année 2006, les dépenses et les recettes afférentes,
- la participation communale de **300 000 € TTC** au titre de l'année 2006 et de **100 000 € TTC** au titre de l'année 2005 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération. La participation globale de la Ville demeure inchangée et s'élève à **3 500 766 €**.

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 11 DEC. 2006

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA