

**RAPPORT N° 06/6-15
au Conseil Municipal**

OBJET

**CONCESSION D'AMENAGEMENT A LA SIDR
DE LA RHI HYACINTHE / CARAMBOLES**

Rappel

Par Délibération n° 03/2-14 en séance du mardi 6 mai 2003, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'un mandat d'étude pré-opérationnelle relative à la restructuration les lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles » ; ensuite la Délibération n°05 /7-10 a validé le lancement d'une consultation dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la RHI Hyacinthe Caramboles.

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- Composante du bâti : 75% du bâti se trouve dans un état médiocre à très mauvais. De manière générale, les maisons nécessitent une intervention voire une démolition. Pour les groupes Badamiers et Longanis, la configuration des maisons en bande, avec des murs mitoyens et des toitures d'un seul tenant implique une démolition totale.
- Composante économique : population à faibles revenus, peu d'actif (68% des responsables de foyer n'ont pas d'emploi ; exception sur Caramboles qui se trouve en dessous de la moyenne avec 44% des responsables de foyer qui n'ont pas d'emploi) ; peu de travail qualifié.
- Composante démographique et sociale : une population vieillissante sur Longanis et Badamiers (36% des logements sont occupés par des personnes âgées). Une population relativement jeune sur Caramboles (48% des habitants ont moins de 25 ans). On dénombre près de 50 cas de surpeuplement des logements. Mobilité réduite pour les personnes âgées et fort attachement au quartier.
- Environnement urbain : Caramboles est le plus isolé des sites, en limite de Boulevard Sud. On note une absence de desserte routière pour les parcelles des quartiers de Badamiers et Longanis. Les équipements présents sur le quartier ou à proximité sont nombreux et variés (équipements scolaires, culturels, sportifs et commerciaux).
- Mauvais état des réseaux d'assainissement

Les orientations d'aménagement proposées au terme de l'étude sont mixtes :

- Suppression envisagée de 2/3 des logements
- Restructuration et traitement urbain du quartier. Restructuration de la trame viaire. Création de voies d'accès carrossables pour desservir les nouveaux logements
- Réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides
- Réalisation de programmes neufs en accession et location en réponse aux besoins des populations
- Réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées
- Actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

L'étude ainsi que le dossier de présentation finale ont été rendus le 2 novembre 2005.

Mise en place du cadre d'intervention publique

Ainsi la commune propose la mise en place d'une Concession d'Aménagement dont le périmètre d'intervention doit répondre aux attentes de la collectivité, à savoir :

- un engagement opérationnel immédiat
- une souplesse opérationnelle dans ce cadre pour mener l'ensemble des études et des travaux permettant d'aboutir à la réhabilitation du quartier de Hyacinthe/Caramboles
- la mobilisation d'une MOUS sur le terrain

Engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) dans la cadre d'une Concession d'Aménagement

Sur la base des études préalables, la Commune entend confier à un aménageur, la réalisation de l'opération de RHI Hyacinthe/Caramboles.

RAPPORT N° 06/6-15

Pour ce faire, elle se propose de passer avec cet aménageur, une Concession d'Aménagement telle que définie par la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 sur la base du périmètre, du programme d'aménagement et du bilan prévisionnel annexé au traité de Concession.

Le programme des actions et de travaux d'aménagement, qui serait ainsi confié à l'aménageur, prévoit dans le périmètre défini en annexe :

- La réalisation des études nécessaires à la réhabilitation du quartier Hyacinthe/Caramboles.
- L'aménagement complet des terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction de l'ensemble des logements prévus au programme.
- L'accompagnement social et technique des familles pour l'acquisition-amélioration des logements existants ou à construire dans le périmètre de la Concession d'Aménagement.
- La réalisation des travaux d'infrastructures secondaires et tertiaires nécessaires.
- Les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet.

Le programme de relogement nécessaire pour satisfaire la sortie d'insalubrité est évalué comme suit :

- 108 logements destinés à l'accession, soit 39% du programme.
- 168 logements destinés à la location, dont 30 logements adaptés pour les personnes âgées, soit 61% du programme. On dénombre 70 logements supplémentaires.
- Soit un total de 276 logements.

Bilan financier prévisionnel de mise en œuvre du programme

Produits	Euros H.T	TVA Euros	Euros T.T.C
Cessions	2 558 500	94 048	2 652 548
Participation de la commune au financement des équipements publics	555 853	47 248	603 101
Participation de la commune reliquat de TVA non perçue	172 926	16 064	188 990
Participation de la commune au foncier	158 400	13 464	171 864
Participation SIDR(foncier+bâti)	599 774	50 981	650 755
Subventions	2 050 487	172 926	2 223 413
Total produits	6 095 940	394 731	6 490 671

Charges	Euros H.T	TVA Euros	Euros T.T.C
Etudes Pré-opérationnelles	115 000	9 775	124 775
Maîtrise des sols	866 083	73 617	939 700
Mise en état des sols	550 800	46 818	597 618
Etudes et travaux d'infrastructure	3 370 762	286 515	3 657 277
Frais de gestion	594 395	16 003	610 398
Rémunération forfaitaire	150 739	0	150 739
Rémunération proportionnelle	99 261	0	99 261
Rémunération MOUS	230 000	0	230 000
Rémunération de commercialisation	18 900	0	18 900
Rémunération de clôture	50 000	0	50 000
Rémunération du foncier	50 000	0	50 000
TVA due		-37 997	-37 997
Total charges	6 095 940	394 731	6 490 671

La participation totale de la Commune de l'opération s'élève à **963 955 euros TTC** (dont 555 853 € au titre du financement des équipements publics).

RAPPORT N° 06/6-15

Conformément aux dispositions des articles L26 à 42 du Code de la Santé Publique, à la loi Vivien du 10 juillet 1970 encadrant les opérations RHI, aux articles L.300.1, R. 300-8 et suivants du code de l'Urbanisme, aux dispositions de la loi SRU, de la Loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 et au décret n° 2006-959 du 31/07/2006 relative aux Concession d'Aménagement, des modalités de publicité doivent être mise en œuvre afin de retenir un aménageur pour la conduite de cette opération RHI.

Pour ce faire, la Commune a lancé un Avis d'Appel Public à la Concurrence et une consultation écrite respectivement le 03/03/06 et le 25/07/06.

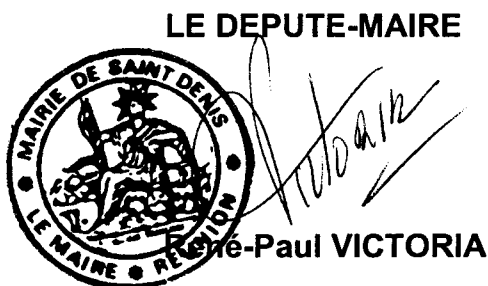
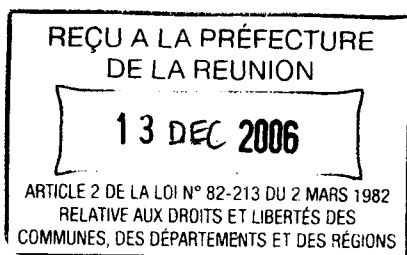
Seule la SIDR avait répondu et son offre après analyse a recueilli un avis favorable de la Commission Ah doc lors d'une deuxième séance.

Il est donc proposé de confier à la **SIDR** la Concession d'Aménagement de la RHI Hyacinthe Caramboles. La rémunération proposée par l'aménageur pour cette mission s'élève à **598 900 €**, elle est décomposée dans le traité de concession joint en annexe.

Les droits et obligations respectifs des parties figurent dans le projet de Traité de Concession d'Aménagement joint en annexe, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera sa mission sous le contrôle de la Commune pour la durée de la concession fixée à **5 ans**.

Je vous demande donc d'approuver la Concession d'Aménagement à confier à la SIDR, son programme, son périmètre, son bilan prévisionnel et la participation de la commune à l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**DELIBERATION N° 06/6-15
du Conseil Municipal
en séance du lundi 4 décembre 2006**

OBJET

**CONCESSION D'AMENAGEMENT A LA SIDR
DE LA RHI HYACINTHES / CARAMBOLES**

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. 300-4, 300-5, 300-5-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 ;

Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, relative aux concessions d'aménagement ;

Vu le Décret d'application n° 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le code de l'urbanisme ;

Sur le RAPPORT n° 06/6-15 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions 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 la Concession d'Aménagement de la RHI Hyacinthe Caramboles, le programme, le périmètre, le bilan prévisionnel, ainsi que la participation de la Commune à l'opération, pour une durée de **5 ans**.

DELIBERATION N° 06/6-15

ARTICLE 2

Approuve le montant total prévisionnel de la participation de la Commune au financement de l'opération, soit **963 955,00** euros TTC.

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer la Concession d'Aménagement avec la **SIDR** et tous les documents y afférents.

ARTICLE 4

Autorise le versement direct à la SIDR, aménageur, des subventions attribuées au titre de l'opération.

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

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

