

**OBJET RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS**

**ENGAGEMENT DE LA 2EME TRANCHE DE LA RHI**

**APPROBATION DU BILAN GLOBAL REACTUALISE,  
DE LA DEMANDE DE SUBVENTION ET DE L'AVENANT N° 2**

---

**Rappel**

La RHI du Brûlé et de Saint-François a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 (DCM du 18/06/2004) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (DCM du 18/06/2004).

Les grandes orientations concernant l'opération sont définies dans le cadre de la CPA. Le programme est le suivant :

- maîtrise du foncier pour réaliser les programmes de logements ;
- construction de 29 LES et 43 LLTS ;
- programme d'amélioration de logements :
  - 70 LTS (21 au Brûlé et 49 à Saint-François),
  - 96 logements (39 au Brûlé et 57 à Saint-François) ;
- structuration du site Sapin/ Sabatier à Saint-François (travaux de VRD et amélioration de 70 logements) ;
- volet structuration du Bourg du Brûlé.

**1° Evolution du programme de l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François**  
**Engagement de la 2ème tranche opérationnelle**

L'opération de RHI, engagée depuis 2004, est en cours de réalisation de sa 1ère tranche. L'étude pré-opérationnelle sur le Brûlé est achevée depuis 2005. Cette 1ère tranche a consisté principalement en :

- l'acquisition de terrains communaux ;
- l'aménagement complet de ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des équipements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 23 logements individuels sociaux (16 LES au Brûlé et 7 LES à Saint-François) ;

- l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 30 logements (dont 21 LTS) dans le secteur du Brûlé et de 55 autres environ (dont 25 LTS) dans le secteur de Saint-François ;
- par ailleurs, l'obtention de financements complémentaires au titre du FRAFU secondaire pour l'aménagement de l'opération de 31 LLTS sur le quartier de Saint-François.

L'ensemble de ces programmes est en phase opérationnelle.

L'opération de RHI prévoyait initialement l'engagement d'une 2ème tranche opérationnelle, afin de répondre au programme global défini dans les orientations générales.

Le programme de la 2ème tranche comprenait initialement :

- l'acquisition et l'aménagement de terrains principalement privés permettant la construction de logements sociaux : 22 LES sur ces quartiers (notamment 16 LES sur les parcelles cadastrées section CM 68 et 363 au Brûlé) ;
- la restructuration de secteur où le foncier communal est occupé à titre précaire par des familles dans des conditions d'insalubrité importantes ;
- l'amélioration de logements en diffus, mais aussi des programmes LTS non traités dans le cadre de la 1ère tranche.

Des études techniques (niveau APD) et foncières plus approfondies, menées en 2006, ont permis une réactualisation du programme de la 2ème tranche, notamment en prenant en compte les nouvelles réglementation en matière d'assainissement et les prescriptions en matière de prévention des risques mais aussi les besoins en logements locatifs sociaux issus des enquêtes réalisées. Ainsi, le nouveau programme proposé est le suivant :

- acquisition des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains privés (parcelles CM 68 et 363 au Brûlé, pour 9 974 m<sup>2</sup>) et communaux (parcelle CM 473 au Brûlé, pour 1 143 m<sup>2</sup>) ;
- aménagement complet de ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des équipements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 28 logements individuels sociaux :
  - 24 logements au Brûlé (22 locatifs sur terrains CM 68 et 363, et 2 LES sur CM 473),
  - 4 LES à Saint-François (sur terrain EW 47, partie haute) ;
- accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 35 logements (dont 25 LTS dans le secteur de Saint-François : Framboises II et Framboises III) ;
- l'amélioration en diffus de 49 logements insalubres sur les deux quartiers ;
- la structuration du site Sapin/ Sabatier (terrains communaux) à Saint-François au niveau des travaux d'aménagement VRD et l'amélioration ou la reconstruction de 31 logements, accompagnée du transfert de terrains communaux (parcelles EV 82, 211 et EV 214).

**2° Proposition de bilan pour la 2ème tranche de la RHI du Brûlé et de Saint-François**

DESIGNATION	Bilan proposé RHI du Brûlé et de Saint-François / 2ème tranche		
	Dépenses éligibles au financement RHI	* Dépenses non éligibles au financement RHI	Montant total

**DEPENSES**

Etudes générales	15 000,00		15 000,00
Acquisitions et frais sur acquisitions	953 120,00		953 120,00
Acquisitions		* pm 1 854,00	* pm 1 854,00
Participations et taxes	15 000,00		15 000,00
Travaux infrastructures secondaires : aménagement parcelles à bâtir	1 263 666,00	79 570,00	1 343 236,00
Périmètre restructuration Saint-François	530 403,00	400 000,00	930 403,00
Amélioration 49 logements sur Brûlé et Saint-François	100 000,00		100 000,00
Opération amélioration 70 LTS	250 000,00		250 000,00
Honoraires BET	367 288,00	87 548,00	454 836,00
Autres dépenses rémunérables (divers)	30 000,00		30 000,00
Autres dépenses non rémunérables (aides loyers)	25 000,00		25 000,00
Frais financiers sur emprunt	50 000,00		50 000,00
Frais sur produits financiers court terme	25 000,00		25 000,00
<b>Sous-total CO</b>	<b>3 624 477,00</b>	<b>567 118,00</b>	<b>4 191 595,00</b>
Honoraires société proportionnels dépenses	127 068,00	28 356,00	155 424,00
Honoraires société proportionnels recettes	17 595,00		17 595,00
Honoraires société clôture opération	30 000,00		30 000,00
Honoraires forfait gestion	250 000,00		250 000,00
Honoraires MOUS	100 000,00		100 000,00
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>524 663,00</b>	<b>28 356,00</b>	<b>553 019,00</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 149 140,00</b>	<b>595 474,00</b>	<b>4 744 614,00</b>

**RECETTES**

Cession charge foncière 22 LLTS à 9 500,00 € par logement	176 000,00		176 000,00
Cession charge foncière 37 LES à 8 000,00 € par logement	314 500,00		314 500,00
Cession charge foncière LTS Framboises II et III (participation collectivité)	96 000,00		96 000,00
Apport foncier collectivité		* pm 1 854,00	* pm 1 854,00
Déficit RHI	3 562 640,00	595 474,00	4 158 114,00
Participation collectivité	712 528,00	595 474,00	1 308 002,00
Subvention RHI	2 850 112,00		2 850 112,00
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 149 140,00</b>	<b>595 474,00</b>	<b>4 744 614,00</b>

\* pm Les dépenses non éligibles correspondent aux travaux de réaménagement des chemins communaux.

Les terrains communaux constituent un apport en nature à l'opération.  
Ils seront cédés à l'euro symbolique.

## 3° Evolution du bilan global de l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François

DESIGNATION	TOTAL BILAN HT	Bilan intermédiaire CRAC 2005	1ère tranche	Bilan prévisionnel consolidé proposé	Bilan consolidé réactualisé avec engagement de la 2ème tranche
	Bilan Initial RHI consolidé		Etude du Brûlé Opération Saint-François 3 1ère tranche Structuration Bourg du Brûlé	2ème tranche réactualisé (mai 2007)	

## DEPENSES

Etudes générales	70 000,00	80 000,00	76 000,00	15 000,00	91 000,00
Acquisitions et frais sur acquisitions *	2 478 253,00	1 139 640,00	53 985,00	953 120,00	1 007 105,00
Participations et taxes	30 000,00	30 000,00	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Travaux infrastructures secondaires : aménagement parcelles à bâtir	1 793 245,00	2 833 245,00	2 231 061,00	1 343 235,00	3 574 296,00
Périmètre restructuration Saint-François	856 870,00	156 870,00		930 403,00	930 403,00
Amélioration 49 logements sur Brûlé et Saint-François	1 200 000,00	700 000,00	390 000,00	100 000,00	490 000,00
Opération amélioration 70 LTS	460 000,00	960 000,00	450 000,00	250 000,00	700 000,00
Opération structuration Bourg du Brûlé	675 000,00	635 000,00	635 000,00		635 000,00
Travaux divers : opération modules DINA 20 logements	300 000,00				
Honoraires BET	654 214,00	653 214,00	495 569,00	454 837,00	950 406,00
Autres dépenses rémunérables (divers)	80 000,00	81 000,00	63 550,00	30 000,00	93 550,00
Autres dépenses non rémunérables (aides loyers)	75 000,00	65 000,00	25 000,00	25 000,00	50 000,00
Autres dépenses non rémunérables (aides loyers)					
Frais financiers sur emprunt	200 000,00	200 000,00	150 000,00	50 000,00	200 000,00
Frais sur produits financiers court terme	50 000,00	60 000,00	25 000,00	25 000,00	50 000,00
<b>Sous-total CO</b>	<b>8 922 582,00</b>	<b>7 593 969,00</b>	<b>4 610 165,00</b>	<b>4 191 595,00</b>	<b>8 801 760,00</b>
Honoraires société proportionnels dépenses	300 966,45	300 966,45	213 259,00	155 424,00	368 683,00
Honoraires société proportionnels recettes	18 225,00	18 225,00	14 955,00	17 595,00	32 550,00
Honoraires société clôture opération	30 000,00	30 000,00		30 000,00	30 000,00
Honoraires forfait gestion	501 000,00	501 000,00	371 350,00	250 000,00	621 350,00
Honoraires MOUS	350 000,00	350 000,00	300 000,00	100 000,00	400 000,00
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>1 200 191,45</b>	<b>1 200 191,45</b>	<b>899 564,00</b>	<b>553 019,00</b>	<b>1 452 583,00</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>10 122 773,45</b>	<b>8 794 160,45</b>	<b>5 509 729,00</b>	<b>4 744 614,00</b>	<b>10 254 343,00</b>

## RECETTES

Cession charge foncière 37 LLTS à 9 500,00 € par logement	351 500,00	403 500,00	294 500,00	176 000,00	470 500,00
Cession charge foncière 32 LES à 8 000,00 € par logement	256 000,00	204 000,00	204 000,00	314 500,00	518 500,00
Cession de charge foncière LTS Framboises II et III				96 000,00	96 000,00
Apport foncier collectivité	1 328 613,00				
Déficit RHI	7 261 660,45	7 551 660,45	3 320 274,00	4 158 114,00	7 478 388,00
Participation collectivité	1 972 332,09	1 972 332,00	1 230 428,00	1 308 002,00	2 538 430,00
Etude Brûlé			33 438,00		
Opération Saint-François 3			212 696,00		
1ère tranche RHI			680 545,00		
Structuration Bourg du Brûlé			303 750,00		
2ème tranche RHI				1 308 002,00	
Subvention RHI	5 371 818,36	5 217 746,00	2 784 219,00	2 850 112,00	5 634 331,00
1ère tranche			2 656 219,00		
Etude Brûlé			128 000,00		
2ème tranche				2 850 112,00	
Subvention FRAFU secondaire					
Opération Saint-François 3	437 510,00	591 582,00	591 582,00		591 582,00
Subvention B3.02 (structuration de bourg)	405 000,00	405 000,00	405 000,00		405 000,00
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>10 122 773,45</b>	<b>8 794 160,00</b>	<b>5 509 729,00</b>	<b>4 744 614,00</b>	<b>10 254 343,00</b>

L'enveloppe prévisionnelle initiale du bilan global affectée à l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François est insuffisante.

Plus précisément, l'évolution du bilan prévisionnel résulte de l'augmentation des dépenses liées à la modification du programme de la 2ème tranche.

Il convient de mentionner qu'un bilan global intermédiaire a été approuvé dans le CRAC 2005. Ce bilan intégrait :

- la cession des terrains communaux à l'euro symbolique, venant ainsi diminuer le montant global des dépenses de 1 328 613 € ;
- une réaffectation temporaire des postes de travaux, dans l'attente de la validation du bilan de la 2ème tranche.

L'augmentation des dépenses porte essentiellement sur :

- des travaux supplémentaires (en particulier des terrassements et des ouvrages de soutènement, des plus-values liées à la mise en place de système d'assainissement autonome) qui devront être engagés afin de répondre aux contraintes fortes du terrain d'assiette de l'opération de logements individuels (topographie très accidentés et pentue) ;
- des travaux non éligibles au financement RHI correspondant au réaménagement de chemins communaux existants (reprise des revêtements, trottoirs, éclairage public...) ;
- une modification du programme de construction de logements sur le Brûlé (22 LLTS au lieu de 16 LES) ;
- une augmentation générale du coût des travaux d'aménagement enregistrée ces trois dernières années (2004/ 2007), de l'ordre de 15 à 20 %, pour l'ensemble des appels d'offres lancés pendant cette période ;
- une augmentation de la rémunération liée au forfait de gestion et à la mission MOUS jusqu'au 30/06/2010 (soit 1 an de plus) compte tenu des objectifs opérationnels.

#### **4° Demande d'une seconde tranche de subvention RHI**

L'engagement de la 2ème tranche opérationnelle est conditionné par l'obtention d'une seconde tranche de subvention RHI. Le montant de subvention est calculé sur le déficit hors taxes de l'opération sur la base d'un montant total de dépenses éligibles à ce financement.

Ce montant s'élève à 2 850 112 € pour cette 2ème tranche de RHI. La subvention sera sollicitée auprès de l'Etat.

## **5° Evolution de la participation globale de la Commune à l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François**

Compte tenu des éléments précédemment exposés et dans un objectif de poursuivre et d'achever le programme engagé, la SODIAC sollicite de la collectivité l'augmentation de sa participation à l'équilibre du bilan global de l'opération.

Ainsi, il est proposé d'augmenter la participation prévisionnelle de la Commune, pour la porter à 2 634 430 € HT, soit 662 098 € HT de participation financière supplémentaire auquel se rajoute un apport en nature constitué d'une mise à disposition du foncier communal de la 1ère et de la 2ème tranches pour un montant total estimé à 3 182 613 € (1 328 613 € pour la 1ère + 1 854 000 € pour la 2ème) qui sera cédé à l'euro symbolique, et la TVA sur participation et subvention d'un montant de 232 433 €.

L'ensemble de ces dispositions sera régularisé dans le cadre de l'Avenant n° 2 à la CPA de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François.

Je vous demande donc :

- d'approuver (sous réserve de l'obtention de la subvention de l'Etat) l'engagement de la 2ème tranche de RHI sur les quartiers du Brûlé et de Saint-François ;
- d'approuver le programme, le périmètre et le bilan de cette 2ème tranche ;
- d'approuver le bilan consolidé de la RHI, réactualisé avec l'engagement de cette 2ème tranche ;
- d'approuver l'augmentation de la participation prévisionnelle de la Commune à l'opération, soit 2 634 430 € HT de participation financière à laquelle se rajoutent 3 182 613 € d'apport en nature constitué du foncier communal cédé à l'euro symbolique, et la TVA sur participation et subvention d'un montant de 232 433 € ;
- de m'autoriser à solliciter les subventions afférentes auprès de l'Etat pour un montant de 2 850 112 € ;
- d'autoriser la SODIAC à percevoir directement les subventions relatives à cette opération pour le compte de la collectivité ;
- de m'autoriser à signer l'Avenant n° 2 à la CPA de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;
- de m'autoriser à signer tout document relatif à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS**

**ENGAGEMENT DE LA 2EME TRANCHE DE LA RHI**

**APPROBATION DU BILAN GLOBAL REACTUALISE,  
DE LA DEMANDE DE SUBVENTION ET DE L'AVENANT N° 2**

---

### 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 ;

Sur le RAPPORT N° 07/2-58 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, 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, sous réserve de l'obtention de la subvention de l'Etat, l'engagement de la 2ème tranche de RHI sur les quartiers du Brûlé et de Saint-François, son programme et le bilan de cette 2ème tranche.

#### ARTICLE 2

Approuve le bilan consolidé de la RHI du Brûlé et de Saint-François réactualisé avec l'engagement de cette 2ème tranche.

#### ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à solliciter une subvention auprès de l'Etat pour l'engagement de la 2ème tranche ; le montant de la subvention demandée est de 2 850 112 €, correspondant à 80 % du montant du déficit de la RHI ; la participation résiduelle de la Commune au déficit de cette 2ème tranche est de 1 404 002 € HT.

**ARTICLE 4**

Approuve le nouveau montant de la participation prévisionnelle globale de la Commune au coût de l'opération, soit 2 634 430 € HT de participation financière à laquelle se rajoutent 3 182 613 € d'apport en nature constitué du foncier communal cédé à l'euro symbolique, et la TVA sur participation et subvention d'un montant de 232 433 €.

**ARTICLE 5**

Autorise le Député-Maire à signer l'Avenant n° 2 à la CPA de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François régularisant l'ensemble de ces dispositions.

**ARTICLE 6**

Autorise le Député-Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint Denis, le 6 JUIL. 2007



LE DEPUTE-MAIRE

*JORIN*

René-Paul VICTORIA



**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
DE LA RHI MULTISITES  
DU BRULE ET SAINT-FRANCOIS**

**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
DU 28 JUILLET 2004**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du 25 juin 2007  
et annexé à la Délibération n° 07/2-58

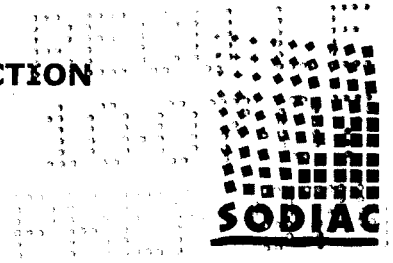


*[Signature]*  
**René-Paul VICTORIA**



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

50 Quai Ouest - BP 710  
97474 SAINT-DENIS



**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

**ENTRE**

la Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son 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'Économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, 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 lors de sa séance du 17 mai 2005, ci-après dénommée « la SODIAC », ou « la société », ou « l'aménageur »,

**D'AUTRE PART.**

## PREAMBULE

Par délibération de son Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004, la Commune de Saint-Denis a confié à la SODIAC la réalisation de l'opération RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François. Cette opération de RHI a pour objectif de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement de terrains communaux et privés pour favoriser le relogement de familles habitant des cases insalubres ou sur zones à risques, ainsi que des travaux d'amélioration ou de reconstruction de maisons.

Par délibération de son Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004, la Commune a passé avec la SODIAC une Convention Publique d'Aménagement sur la base d'un périmètre multisites, d'un programme d'aménagement et d'un bilan prévisionnel.

### IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT.

#### **1/ Evolution du programme de l'opération de RHI du Brûlé et Saint-François** **Engagement de la 2ème tranche opérationnelle**

L'opération de RHI, engagée depuis 2004, est en cours de réalisation de sa 1ère tranche, laquelle a consisté principalement en :

- l'acquisition des terrains communaux ;
- l'aménagement complet de 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 23 logements individuels sociaux : 16 LES au Brûlé et 7 LES ;
- l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 30 logements (dont 21 LTS) dans le secteur du Brûlé et d'environ 55 logements (dont 25 LTS) dans le secteur de Saint-François ;
- par ailleurs, l'obtention de financements complémentaires au titre du FRAFU secondaire pour l'aménagement de l'opération de 31 LLTS sur le quartier de Saint-François.

L'ensemble de ces programmes est en phase opérationnelle.

L'opération RHI prévoyait initialement l'engagement d'une 2ème tranche opérationnelle afin de répondre au programme global défini dans les orientations générales.

Des études techniques (niveau APD) et foncières plus approfondies, menées en 2006, ont permis une réactualisation de ce programme de la 2ème tranche, notamment en prenant en compte les nouvelles réglementation en matière d'assainissement et les prescriptions en matière de prévention des risques mais aussi les besoins en logements locatifs sociaux issus des enquêtes réalisées. Ainsi, le programme réactualisé proposé est le suivant :

- acquisition des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains privés (parcelles CM 68 et 363 au Brûlé pour 9 974 m<sup>2</sup>) et communaux (parcelle CM 473 au Brûlé, 1143 m<sup>2</sup>) ;
- aménagement complet de ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des équipements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 28 logements individuels sociaux :
  - 24 logements au Brûlé    22 locatifs sur terrains CM 68 et 363, et 2 LES sur CM 473,
  - 4 LES à Saint-François    4 LES sur terrain EW 47 (partie haute) ;
- accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 25 LTS (Framboises II et III) ;

- amélioration en diffus de 49 logements insalubres sur les deux quartiers ;
- structuration du site Sapin/ Sabatier (terrains communaux) à Saint-François, au niveau des travaux d'aménagement VRD et l'amélioration ou la reconstruction de 31 logements, accompagnée du transfert de terrains communaux (parcelles EV 82, 211 et EV 214).

Le bilan financier prévisionnel correspondant à la 2ème tranche s'élève à 4 744 614 € HT.

## **2/ Evolution du bilan global de l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François**

L'enveloppe prévisionnelle initiale du bilan global affectée à cette opération RHI est insuffisante.

Plus précisément, l'évolution du bilan prévisionnel résulte de l'augmentation des dépenses liées à l'engagement du programme de la 2ème tranche.

L'augmentation des dépenses porte essentiellement sur :

- des travaux supplémentaires (en particulier des terrassements et des ouvrages de soutènement, des plus-values liées à la mise en place de système d'assainissement autonome) qui devront être engagés afin de répondre aux contraintes fortes du terrain d'assiette de l'opération de logements individuels (topographie très accidentés et pentue) ;
- des travaux non éligibles au financement RHI correspondant au réaménagement de chemins communaux existants (reprise des revêtements, trottoirs, éclairage public...)
- une modification du programme de construction de logement sur le Brûlé (22 LLTS au lieu de 16 LES) ;
- une augmentation générale du coût des travaux d'aménagement enregistrée ces trois dernières années (2004/2007), de l'ordre de 15 à 20 %, pour l'ensemble des appels d'offres lancés pendant cette période ;
- une augmentation de la rémunération liée au forfait de gestion et à la mission MOUS jusqu'au 30/06/2010 (soit 1 an de plus) compte tenu des objectifs opérationnels.

L'engagement de la 2ème tranche opérationnelle de la RHI du Brûlé et de Saint-François est conditionné par l'obtention d'une seconde tranche de subvention RHI. Le montant de cette subvention est calculé sur le déficit hors taxes de l'opération sur la base d'un montant total de dépenses éligibles à ce financement.

Ce montant s'élève à 2 972 689 € pour cette 2ème tranche RHI. La subvention sera sollicitée auprès de l'Etat.

## **3/ Evolution de la participation globale de la Commune à l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François**

Compte tenu des éléments précédemment exposés 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 prévisionnelle de la Commune pour la porter à 2 634 430 € HT soit 662 098 € HT de participation financière supplémentaire à laquelle se rajoute un apport en nature constitué de la mise à disposition du foncier communal de la 1ère et de la 2ème tranches pour un montant total estimé à 3 182 613 € (1 328 613 € pour la 1ère + 1 854 000 € pour la 2ème) qui sera cédé à l'euro symbolique.

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

## **PUIS IL A 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 :**

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, la participation de la Commune de Saint-Denis 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 5 985 323 € TTC qui se décomposent comme suit :

- 2 866 863 € TTC de participation financière, soit 2 569 075 € HT, à laquelle se rajoute une TVA de 232 433 (TVA sur participation et sur subvention attendue) ;
- 3 182 313 € d'apport en nature correspondant à l'estimation de la valeur vénal du foncier communal mis à disposition, qui sera cédé à l'euro symbolique.

Cette participation est fonction du bilan prévisionnel annexé au présent Avenant à la CPA. Celle-ci 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 CPA approuvé par délibération du Conseil Municipal, pris 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 :**

Pour les missions prévues aux articles 2 a, 2 b, 2 c, 2 d et 2 h, une rémunération forfaitaire d'un montant de 100 000 € HT par année à compter du 01/07/2004 et jusqu'au 30/06/2010. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01/07/2004. Au-delà et en fonction de l'état d'avancement de l'opération, un Avenant précisera la rémunération pour les cinq années suivantes.

#### **Le paragraphe II.3 de l'article 21 de la CPA est modifié comme suit :**

Pour les missions d'accueil des usagers, d'accompagnement au logement (neuf ou amélioration) et d'animation de la zone prévues à l'article 2 f, la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à une rémunération fixée à 100 000 € HT par an pendant 2 ans à compter du 01/07/2004 et de 50 000 € HT par an pendant quatre années à compter du 01/07/2006. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01/07/2004. Au-delà et en fonction de l'état d'avancement de l'opération, un Avenant précisera la rémunération pour les cinq années suivantes.

### **ARTICLE 3 : Modifications des annexes II et III**

**ARTICLE 4**

**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 trois exemplaires),  
Le

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

**Pour la SODIAC  
La Directrice Générale**

**René-Paul VICTORIA**

**Claudine MIROLO**

L'annexe II est modifié comme suit :

**Programme prévisionnel de logements de la RHI du Brûlé et de Saint-François  
Convention Publique d'Aménagement**

	Quartier du Brûlé		Quartier de Saint-François		TOTAL
	1ère tranche	2ème tranche	1ère tranche	2ème tranche	
<b>Logements neufs</b>					
LLTS		22	41	0	63
LES	16	2	7	4	29
Amélioration en diffus	9	10	30	0	49
Amélioration LTS	21	0	24	25	70
Amélioration/ neuf Restructuration				31	31
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>102</b>	<b>60</b>	<b>242</b>

<b>80</b>	<b>162</b>
-----------	------------

***Le programme est modifié et complété comme suit :***

la réalisation des études pré-opérationnelles (quartier du Brûlé)

l'acquisition des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains communaux (parcelles CM282, CM333, CM52, CP241, EW47, ET 114, 115, **CM 473, EV 82, EV 211, EV 214**) et terrains privés avec mise en place éventuelle d'une DUP ;

l'aménagement complet de 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 **92** logements individuels sociaux ;

l'accompagnement social et technique familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ **61** logements existants sur les terrains communaux (terrains Sabatier, Chemin des Sapins et secteurs diffus) + **49 LTS** dans le secteur de Saint-François ;

l'accompagnement social et technique familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ **19** logements sur les terrains privés (secteur Ker Markal en amont du centre bourg) + **21 LTS** dans le secteur du Brûlé ;

la réalisation de 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 ;

les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet de bourg.

**ANNEXE III - AVENANT N° 2 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
BILAN HT PREVISIONNEL DE LA RHI MULTI SITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS**

DESIGNATION	TOTAL BILAN HT	Bilan intermédiaire CRAC 2005	1ère tranche	Bilan prévisionnel consolidé proposé	Bilan consolidé réactualisé avec engagement de la 2ème tranche
	Bilan Initial RHI consolidé		Etude du Brûlé Opération Saint-François 3 1ère tranche Structuration Bourg du Brûlé	2ème tranche réactualisé (mai 2007)	
<b>DEPENSES</b>					
Etudes générales	70 000,00	80 000,00	76 000,00	15 000,00	91 000,00
Acquisitions et frais sur acquisitions *	2 478 253,00	1 139 640,00	53 985,00	953 120,00	1 007 105,00
Participations et taxes	30 000,00	30 000,00	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Travaux infrastructures secondaires : aménagement parcelles à bâtir	1 793 245,00	2 833 245,00	2 231 061,00	1 343 235,00	3 574 296,00
Périmètre restructuration Saint-François	856 870,00	156 870,00		930 403,00	930 403,00
Amélioration 49 logements sur Brûlé et Saint-François	1 200 000,00	700 000,00	390 000,00	100 000,00	490 000,00
Opération amélioration 70 LTS	460 000,00	960 000,00	450 000,00	250 000,00	700 000,00
Opération structuration Bourg du Brûlé	675 000,00	635 000,00	635 000,00		635 000,00
Travaux divers : opération modules DINA 20 logements	300 000,00				
Honoraires BET	654 214,00	653 214,00	495 569,00	454 837,00	950 406,00
Autres dépenses rémunérables (divers)	80 000,00	81 000,00	63 550,00	30 000,00	93 550,00
Autres dépenses non rémunérables (aides loyers)	75 000,00	65 000,00	25 000,00	25 000,00	50 000,00
Autres dépenses non rémunérables (aides loyers)					
Frais financiers sur emprunt	200 000,00	200 000,00	150 000,00	50 000,00	200 000,00
Frais sur produits financiers court terme	50 000,00	60 000,00	25 000,00	25 000,00	50 000,00
<b>Sous-total CO</b>	<b>8 922 582,00</b>	<b>7 593 969,00</b>	<b>4 610 165,00</b>	<b>4 191 595,00</b>	<b>8 801 760,00</b>
Honoraires société proportionnels dépenses	300 966,45	300 966,45	213 259,00	155 424,00	368 683,00
Honoraires société proportionnels recettes	18 225,00	18 225,00	14 955,00	17 595,00	32 550,00
Honoraires société clôture opération	30 000,00	30 000,00		30 000,00	30 000,00
Honoraires forfait gestion	501 000,00	501 000,00	371 350,00	250 000,00	621 350,00
Honoraires MOUS	350 000,00	350 000,00	300 000,00	100 000,00	400 000,00
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>1 200 191,45</b>	<b>1 200 191,45</b>	<b>899 564,00</b>	<b>553 019,00</b>	<b>1 452 583,00</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>10 122 773,45</b>	<b>8 794 160,45</b>	<b>5 509 729,00</b>	<b>4 744 614,00</b>	<b>10 254 343,00</b>
<b>RECETTES</b>					
Cession charge foncière 37 LLTS à 9 500,00 € par logement	351 500,00	403 500,00	294 500,00	176 000,00	470 500,00
Cession charge foncière 32 LES à 8 000,00 € par logement	256 000,00	204 000,00	204 000,00	314 500,00	518 500,00
Cession de charge foncière LTS Framboises II et III				96 000,00	96 000,00
Apport foncier collectivité	1 328 613,00				
Déficit RHI	7 261 660,45	7 551 660,45	3 320 274,00	4 158 114,00	7 478 388,00
Participation collectivité	1 972 332,09	1 972 332,00	1 230 428,00	1 308 002,00	2 538 430,00
Etude Brûlé			33 438,00		
Opération Saint-François 3			212 696,00		
1ère tranche RHI			680 545,00		
Structuration Bourg du Brûlé			303 750,00		
2ème tranche RHI				1 308 002,00	
Subvention RHI	5 371 818,36	5 217 746,00	2 784 219,00	2 850 112,00	5 634 331,00
1ère tranche			2 656 219,00		
Etude Brûlé			128 000,00		
2ème tranche				2 850 112,00	
Subvention FRAFU secondaire					
Opération Saint-François 3	437 510,00	591 582,00	591 582,00		591 582,00
Subvention B3.02 (structuration de bourg)	405 000,00	405 000,00	405 000,00		405 000,00
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>10 122 773,45</b>	<b>8 794 160,00</b>	<b>5 509 729,00</b>	<b>4 744 614,00</b>	<b>10 254 343,00</b>



**ANNEXE III - AVENANT N° 2 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

Désignation	BILAN GLOBAL HT	TVA	BILAN TTC
<b>DEPENSES</b>			
Etudes générales	91 000	7 735	98 735
Acquisitions et frais sur acquisitions	1 007 105	0	1 007 105
Participations et taxes	30 000	0	30 000
Travaux RHI	6 329 700	538 025	6 867 725
Etudes, Honoraires, BET	950 405	80 784	1 031 189
Autres dépenses rémunérables (divers)	93 550	7 952	101 502
Autres dépenses non rémunérables	50 000	4 250	54 250
Frais financiers sur emprunt	200 000	0	200 000
Frais/Produits financiers de C.T.	50 000	0	50 000
TVA résiduelle			
<b>Sous total C.O.</b>	<b>8 801 760</b>	<b>638 746</b>	<b>9 440 506</b>
Hono. Sté proportionnels / DEP.	368 683	0	368 683
Hono. Sté proportionnels / REC.	32 550	0	32 550
Hono. Sté suivi gestion	621 350	0	621 350
Hono. Sté cloture opération	30 000	0	30 000
Hono. Sté MOUS	400 000	0	400 000
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>1 452 583</b>	<b>0</b>	<b>1 452 583</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>10 254 343</b>	<b>638 746</b>	<b>10 893 089</b>
<b>RECETTES</b>			
Cessions de terrains droits à construire	989 000	20 769	1 009 769
Cessions de CF LTS Framboises II et III mise à disposition foncier ville	96 000 <i>pm 3 182 613</i>	2 016	98 016
Participation VILLE	2 538 430	53 307	2 591 737
Subventions Etat RHI	5 634 331	118 321	5 752 652
subvention FRAFU	591 582	50 284	641 866
Autres Participations CAH	405 000	8 505	413 505
TVA remboursée		385 543	385 543
			0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>10 254 343</b>	<b>638 746</b>	<b>10 893 089</b>

<b>Participation HT ville</b>	<b>2 634 430</b>
<b>Montant total TVA</b>	<b>232 433</b>
<b>Participation TTC ville</b>	<b>2 866 863</b>
<b>Apport en nature terrain</b>	<b>3 182 613</b>
<b>Total participation ville</b>	<b>6 049 476</b>