

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2006

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

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

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

- la 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...);
- la possibilité, sur ces zones prioritaires d'améliorations, de financer les mesures techniques de soutènement ou confortement nécessaires en accompagnement des améliorations ou reconstructions ;
- l'aménagement et la viabilisation des terrains dit « WONG HOÏ » (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 ; l'accent sera mis 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 ;
- le 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 ;
- l'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.

Avancement de la RHI de Saint-Bernard en 2006

- **Commercialisation** : engagement des cessions parcellaires et transfert foncier de la ZAC 2ème tranche (programmes 12 LES SICA, 4 PTZ Bourbon Bois, 4 lots libres Bourbon bois, 20 LLS SODIAC). Les actes de cessions ont été signés en 2006.
- **Travaux et avancement ZAC** : les travaux de la 2ème tranche VRD ont été achevés en début 2006. Les études techniques concernant l'aménagement d'espace de jeux ont été terminées en 2006. Les travaux seront réalisés en 2007.

Les programmes de construction 2ème tranche SICA (12 LES) se sont poursuivis mais n'ont pas été achevés fin 2006 (retard dans le planning de construction). Le programme de construction de l'opération SIDR (22 LES) a démarré et s'achèvera en juillet 2007. Le programme SODIAC (20 LLS) a démarré en fin d'année 2006.

- **Livraison** des derniers logements du programme SIDR 1ère tranche (20 LES sur 36) et du programme SODIAC (10 LLTS sur 32).
- **Travaux et avancement du secteur Centre Bourg** : validation du programme de travaux et lancement de l'appel d'offres. Démarrage des travaux en début 2007.
- **Travaux divers** : démolitions des logements insalubres libérés par les familles accédant aux logements livrés sur la ZAC (au 31/12/2006, 60 démolitions ont été réalisées).
- **Opération DINA** : l'ensemble des familles de l'opération DINA a été relogé en logements définitifs. Les modules ont été mis en vente. La Commune en a acheté 15. Les modules restant seront vendus à des particuliers ou des entreprises pour un usage strictement professionnel.
- **MOUS** : les missions de la MOUS en 2006 ont été orientées 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 logements 12 LLTS (restant à livrer sur 32 LLTS) ;
 - organiser les départs des familles des modules DINA ;
 - poursuivre le partenariat avec la Fondation Abbé 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 31/12/2006, les dépenses cumulées de la CPA s'élèvent à 9 962 324 € 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 9 713 703 € HT.

La clôture du financement de l'Etat pour la 1ère tranche de la RHI de Saint-Bernard a été différée à juillet 2007 compte tenu des clôtures financières des marchés de travaux. Par ailleurs, l'Etat a accordé une subvention complémentaire pour la réalisation des études pré-opérationnelles d'une 2ème tranche de RHI.

Perspectives de l'opération en 2007

Compte tenu des impératifs de clôture, les perspectives de la RHI de Saint-Bernard en 2007 se déclineront ainsi :

- **commercialisation** : achever les cessions de la ZAC : 1 lot libre restant sur la ZAC et 1 parcelle vendue aux occupants ;
- **études pré-opérationnelles de la 2ème tranche de RHI** : consultation de prestataires et suivi des études ;
- **travaux et avancement de la ZAC** : réception des travaux d'équipements des plateaux multisports de la ZAC ;
- **livraison des programmes de logements** : 12 LES SICA, 22 LES SIDR et 10 LLS SODIAC ;
- **travaux et avancement du secteur Centre Bourg** : démarrage des travaux d'aménagement du 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 (40 démolitions prévues) ;
- **opération DINA** : le démontage et la vente des modules sont programmés pour le 1er semestre de cette année ;
- **MOUS** : les missions de la MOUS en 2007 seront orientées sur les priorités suivantes :

- poursuivre le partenariat avec la Fondation Abbé 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 ;
- accompagner les familles attributaires des LES SICA (12) et SIDR (22) ;
- préparer et suivre les nouvelles candidatures LES liés aux désistements de la 1ère tranche ;
- réactualiser les enquêtes sur les secteurs d'études pour la 2ème tranche de RHI ;
- préparer l'attribution pour les 20 LLS SODIAC ;
- préparer la fin de la mission MOUS et le relais avec partenaires sociaux.

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2007 s'élèvent à 1 532 000 € HT et correspondent essentiellement aux dépenses d'aménagement ZAC (paiement DGD travaux VRD 2ème tranche et aménagement des espaces publics) et secteur Cayenne.

Les recettes prévisionnelles pour 2007 sont attendues à hauteur de 1 994 000 € HT dont 494 874 € TTC en participation communale et 1 480 000 euros HT de subvention d'Etat (solde de la subvention RHI 1ère tranche et subvention étude).

PROPOSITION DE REACTUALISATION DU BILAN FINANCIER GLOBAL DE LA RHI SAINT-BERNARD au 31/12/2006

* DEPENSES

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant 3 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan validé CRAC 2005	Bilan proposé CRAC 2006	Ecart entre CRAC 2005 CRAC 2006
Etude préalable	221 051	221 051	213 000	213 000	213 000	95 000	115 000	136 000	21 000
Foncier	1 498 879	1 498 879	1 499 000	1 499 000	1 499 000	1 465 000	1 447 000	1 449 000	2 000
Participation et taxes	30 490	30 490	30 000	30 000	30 000	30 000	27 000	30 000	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	5 165 000	-17 000

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant 3 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan Validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan validé CRAC 2005	Bilan proposé CRAC 2006	Ecart entre CRAC 2005 CRAC 2006
Travaux tertiaires	1 178 888	1 178 888	1 179 000	0	0	0		0	0
Travaux d'amélioration	731 755	731 755	732 000	732 000	732 000	658 000	1 166 000	1 200 000	34 000
Travaux divers et démolitions	457 347	457 347	457 000	635 000	396 000	396 000	427 000	390 000	-37 000
Travaux VRD Relogement DINA		253 000	253 000	233 000	307 000	323 000	323 000	336 000	13 000
Location des modules DINA		516 000	677 000	580 000	580 000	580 000	442 000	442 000	0
Honoraires BET	468 171	468 171	468 000	467 000	467 000	636 000	673 000	724 000	51 000
Honoraires BET amélioration	109 763	109 763	110 000	114 000	114 000		0	0	0
Autres dépenses	403 990	403 990	404 000	342 000	312 000	156 000	126 000	150 000	24 000
MOUS amélioration	266 786	266 786	114 000	114 000	114 000	0	0	0	0
Autres dépenses non rémunérables				0	0	0	0	0	0
Frais financiers emprunt	282 031	282 031	282 000	316 000	316 000	300 000	310 000	310 000	0
Frais financiers court terme	54 882	54 882	55 000	20 000	20 000	36 000	0	-43 000	-43 000
Rémunération	958 904	1 000 000	1 188 000	1 186 000	1 186 000	1 225 000	1 406 000	1 419 000	13 000
Prorata TVA		0	0					0	0
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	10 629 000	11 644 000	11 708 000	64 000

EVOLUTION DES BILANS DES SOUS-OPERATIONS DE LA RHI

Opérations	Bilan CRAC 2005 € HT	Bilan CRAC 2006 € HT	Ecart € HT	Commentaires
ZAC de Saint-Bernard	7 611 000	7 648 000	37 000	Réajustement de l'enveloppe travaux et études pré-opérationnelles 2ème tranche
DINA	904 000	893 000	-11 000	Réajustement en fin d'opération des provisions sur enveloppe imprévue
Frais généraux	1 221 000	1 190 000	-31 000	Réajustement de l'enveloppe frais / produits financiers
Travaux divers	483 000	490 000	7 000	Réajustement de l'enveloppe frais divers
Centre Bourg	1 425 000	1 487 000	62 000	Réajustement de l'enveloppe travaux / MO sur secteur Cayenne les bas après AO
TOTAL	11 644 000	11 708 000	64 000	

*** RECETTES**

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé Avenant 3 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan Validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan validé CRAC 2005	Bilan proposé CRAC 2006	Ecart entre CRAC 2005 CRAC 2006
Cession terrain à bâtir						263 000	255 000	255 000	0
Cession LES PTZ	990 919	990 919	991 000	991 000	991 000	1 099 000	1 089 000	1 149 000	60 000
Cession LLS	304 898	304 898	305 000	305 000	305 000	464 000	464 000	454 000	-10 000
Loyer DINA			188 000	188 000	188 000	188 000	226 000	240 000	14 000
Mise à disposition foncier Ville	93 756	155 715	155 000	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	3 038 000	0
Subvention Etat RHI	6 156 958	6 156 958	6 157 000	6 157 000	6 157 000	6 157 000	6 282 000	6 282 000	0
Subvention Etat autres						15 000	135 000	135 000	0
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	10 629 000	11 644 000	11 708 000	64 000

COMMENTAIRES DU BILAN AU CRAC 2006

Les modifications du bilan consolidé de la RHI proposées dans le CRAC 2006 sont peu importantes. Elles portent essentiellement :

➤ **en dépenses**

pour l'ensemble des sous-opérations de la RHI, les écarts sont liées à des rajustements en fin d'opération sur les postes travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre ;

ces réajustements augmentent le bilan global de 64 000 € HT ;

➤ **en recettes**

les recettes de l'opération sont augmentées par les loyers de l'opération DINA versés à l'opération jusqu'en fin 2006 pour un montant de 14 000 €, soit une année supplémentaire par rapport au budget initial (correspondant à des loyers supplémentaires pour les familles en attente des livraisons de logements de la ZAC) ;

de plus, des recettes supplémentaires liées à la cession de charges foncières (7 LES) sur le secteur de Cayenne les Bas sont imputées au bilan réactualisé fin 2006 après décision de la collectivité de transférer les terrains concernés à la SODIAC ; cette recette s'élève à 60 000 €.

*** En conclusion**

- Le bilan global est augmenté de + 64 000 €.
- La participation communale n'est pas modifiée car l'augmentation des dépenses est compensée par des recettes supplémentaires.
- Dans le cadre de l'aménagement du secteur de Cayenne les bas (2ème secteur de restructuration de la RHI de Saint-Bernard), la Commune s'engage à céder à la SODIAC, les parcelles IS 468 (7 208 m²) et IS 469 (3 277 m²) à l'euro symbolique.

Ces parcelles sont actuellement occupées par 13 familles. A terme le statut d'occupation de ces familles sera régularisé dans le cadre d'une cession accompagnée d'un projet d'amélioration ou de reconstruction du bâti (programme de 7 LES).

- Compte tenu de l'avancement opérationnel (clôture des marchés de travaux en cours), la Commune a sollicité une prorogation de 6 mois (jusqu'au 30/06/2007) pour procéder à la clôture des financements RHI.

PARTICIPATION COMMUNALE

La participation de la Commune se décompose en :

- une participation au déficit de la RHI plafonnée à 1 476 041 € HT ;
- une mise à disposition de foncier communal représentant une valeur vénale estimée à 155 715 € 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 € HT sur laquelle la collectivité perçoit une subvention de l'Etat à hauteur de 600 000 € ;
- une participation complémentaire de 750 000 € HT liée à l'augmentation du bilan CRAC 2005 validé par un Avenant n° 5 ;
- un paiement de la TVA (taux de 2,1 %) sur les subventions de l'Etat et sur sa participation totale soit 203 000 € ;

soit un total de 3 395 756 € TTC arrondi à 3 396 000 € TTC validé dans le cadre de l'Avenant n° 5.

La participation communale en 2007

Au titre de l'année 2007, la participation communale qui sera demandée correspond au solde de sa participation, soit 494 874 € TTC.


La trésorerie de l'opération

La mobilisation de deux emprunts PRU en 2002 et 2003 d'un montant total de 2 167 000 € ont permis de faire face aux dépenses importantes des 5 premières années. La trésorerie s'est stabilisée en fin 2005.

Au 31/12/2006, la trésorerie de l'opération était de 485 594 €.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2006 de la RHI de Saint-Bernard.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

NB Le CRAC 2006 de la RHI de Saint-Bernard est consultable en l'Hôtel de Ville près la Direction de l'Habitat (1er étage / ascenseur est), aux jours et heures ouvrables de l'administration.

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2006

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 approuvant le 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 approbation de la 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 pour 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 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° 04/4-17 portant approbation du CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 04/5-60 portant sur approbation de l'Avenant n° 4 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard portant mandat de vente des LTS (lotissement « Père RAIMBAULT ») ;

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

Vu la Délibération n° 06/4-47 portant approbation du CRAC 2005 de la RHI de Saint-Bernard et de l'Avenant n° 5 à la CPA de l'opération concernant l'augmentation de la participation de la Commune liée à l'engagement des travaux du secteur Cayenne les Bas ;

Sur le RAPPORT N° 07/2-66 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, 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 le CRAC 2006 de la RHI de Saint-Bernard, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 11 708 000 € HT, soit une augmentation de 64 000 € HT, équilibré par une participation communale de 3 396 00 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement et des recettes de cession de charges foncières en augmentation afin de compenser l'augmentation des dépenses ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2007 ;
- les dépenses et recettes réalisées en 2006, ainsi que le prévisionnel des dépenses et recettes pour l'année 2007 ;

- l'acompte de participation communale versée au titre l'année 2007 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération, soit 494 874 € TTC.

ARTICLE 2

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

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



LE DEPUTE-MAIRE

De-Paul VICTORIA