

**OBJET RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANÇOIS
CRAC 2006**

*** RAPPEL**

L'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 (Délibération du 18/06/2004) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (Délibération du 18/06/2004).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François sont définies dans le cadre de la convention publique d'aménagement. Le programme de l'opération est le suivant :

- maîtrise du foncier pour réaliser les programmes de logements ;
- construction de 29 LES et 63 LLTS (22 sur le Brûlé et 41 sur Saint-François) ;
- programme d'amélioration de logements :
 - 70 LTS (21 au Brûlé et 49 à Saint-François),
 - 49 logements (19 au Brûlé et 30 à Saint-François) ;
- structuration du site Sapin/Sabatier à Saint-François (travaux VRD + amélioration de 31 logements) ;
- volet structuration du bourg du Brûlé ;
- accompagnement social et technique des familles pour l'accession, l'amélioration ou la reconstruction de leur logement au Brûlé et à Saint-François.

I BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31/12/2006 en HT

POSTES	bilan Initial	bilan	bilan	écart
	validé RHI	proposé CRAC 2005	proposé CRAC 2006	entre CRAC 2005 et 2006
DEPENSES				
Etudes générales	70 000	80 000	91 000	11 000
Foncier	2 478 253	1 139 640	1 007 105	-132 535
Participation et taxes	30 000	30 000	30 000	0
Aménagement des parcelles à bâtir	1 793 245	2 833 245	3 574 297	741 052
Site de restructuration Sapin/Sabatier	856 870	156 870	930 403	773 533
Amélioration des 70 LTS (21 au Brûlé et 49 à Saint François)	670 000	700 000	700 000	0
Amélioration de logements en diffus (Brûlé et Saint François)	990 000	960 000	490 000	-470 000
Opération de structuration de bourg du Brûlé	675 000	635 000	635 000	0
Opération de relocalisation des modules DINA	300 000	0	0	0
Honoraires BET	654 214	653 214	950 405	297 191
Dépenses diverses (reprographie...)	80 000	81 000	93 550	12 550
Dépenses non rémunérables (aide loyers)	75 000	65 000	50 000	-15 000
Frais financiers emprunt	250 000	260 000	250 000	-10 000
Rémunération	1 200 191	1 200 191	1 452 583	252 392
Prorata TVA				0
TOTAL	10 122 773	8 794 160	10 254 343	1 460 183

POSTES	bilan initial validé RHI	bilan proposé CRAC 2005	bilan proposé CRAC 2006	écart entre CRAC 2005 et 2006
RECETTES				
Cession de charges foncières de LLTS	256 000	256 000	470 500	214 500
Cession de charges foncières de LES	351 500	351 500	518 500	167 000
Cession de charges foncières de LTS			96 000	96 000
Mise à disposition de foncier ville	1 328 613	0		0
Participation collectivité	1 972 332	1 972 332	2 538 430	566 098
Subvention Etat RHI	5 809 328	5 217 746	5 634 331	416 585
Subvention FRAFU secondaire		591 582	591 582	0
Subvention B3.02 (structuration de bourg)	405 000	405 000	405 000	0
TOTAL	10 122 773	8 794 160	10 254 343	1 460 183

En séance du 25 juin 2007, la Commune de Saint-Denis a approuvé l'engagement de la seconde tranche RHI ainsi que la réactualisation du bilan global. Ce bilan réactualisé est proposé dans le CRAC 2006.

Il convient de mentionner que le bilan du CRAC 2005 était un bilan intermédiaire avant l'engagement de la seconde tranche. Ce bilan intégrait :

- la cession des terrains communaux à l'euro symbolique venant ainsi diminuer le montant global des dépenses de 1 328 613,00 € ;
- une réaffectation temporaire des postes travaux dans l'attente de la validation du bilan de la 2ème tranche.

L'augmentation des dépenses dans ce bilan du CRAC 2006 porte essentiellement sur :

- des travaux supplémentaires (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 accidentée 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 enregistré ces trois dernières années (2004-2007) située entre 15 et 20 % pour l'ensemble des appels d'offres lancés dans cette période ;
- une augmentation de la rémunération liée au forfait de gestion et à la mission MOUS jusqu'au 30 juin 2010 (soit une année supplémentaire) compte tenu des objectifs opérationnels.

*** EN CONCLUSION**

- Le bilan du CRAC 2006 est augmenté de 1 460,183,00 €, résultant essentiellement des dépenses liées au programme de la 2ème tranche.

II AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2006

L'avancement de l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François en 2006 a porté sur les points suivants :

- **foncier** : acquisition des parcelles communales EW 47, ET 115, ET 259 p et CP 241 à Saint François et les parcelles CM 333, CM 282 et CM 52 au Brûlé ;
- **travaux d'infrastructures secondaires** pour les programmes suivants :
 - . Brûlé : 10 LES sur 2 sites opérationnels,
 - . Saint-François : 7 LES sur 2 sites opérationnels ;
- **études techniques** pour le programme d'amélioration de logements :
 - . Brûlé : 21 LTS et 9 logements en diffus,
 - . Saint-François : 24 LTS et 30 logements en diffus ;
- **opération de structuration de bourg du Brûlé** : achever l'étude préalable pour élaborer le contrat de bourg qui définit les orientations de développement du village ;
- **missions de la MOUS** :
 - . accompagnement social des familles candidates au LES dans leur projet d'accession à la propriété,
 - . 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),
 - . recensement des familles dans les cases insalubres sur des zones d'aléa faible à modéré avec un objectif de maintien sur place et leur accompagnement vers une procédure d'amélioration ou de reconstruction,
 - . confortement du partenariat avec les intervenants sociaux qui participent à l'équipe opérationnelle de la MOUS.

DEPENSES REALISEES AU 31/12/2006

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2006, relatives à ces différentes actions s'élèvent à **1 081 000,00 € HT**.

SUBVENTIONS ENCAISSEES AU 31/12/2006

La recette encaissée au 31/12/2006 s'élève à **889 000,00 € HT**.

III PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2007

Les perspectives de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François se déclinent ainsi :

- **foncier** : acquisition des parcelles privées au Brûlé ;
- **travaux d'infrastructures secondaires** pour les programmes suivants :
 - . Brûlé : 6 LES,
 - . Saint-François : 31 LLTS ;
- **programme de travaux d'aménagement sur le lotissement LTS** :
 - . Saint-François : 11 LTS (Framboises I) ;
- **mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'infrastructures des lotissements LTS** :
 - . Brûlé : 21 LTS (Azalées, Mûriers et Goyaviers),
 - . Saint-François : 13 LTS (Caskavels) ;
- **perspectives de la MOUS en 2007** :
 - . accompagnement social des familles candidates au LES dans leur projet d'accession à la propriété ;
 - . 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 31 LLTS à Saint-François) ;
 - . recensement des familles dans les cases insalubres sur des zones d'aléa faible à modéré avec un objectif de maintien sur place et leur accompagnement vers une procédure d'amélioration ou de reconstruction ;

confortement du partenariat avec les intervenants sociaux qui participent à l'équipe opérationnelle de la MOUS.

DEPENSES PREVISIONNELLES

Les dépenses pour l'année 2007 liées aux frais d'acquisition, aux travaux et aux honoraires de maîtrise d'œuvre constituent un montant prévisionnel de **1 789 000,00 € HT**.

RECETTES PREVISIONNELLES EN 2007

Pour l'année 2007, l'acompte de subvention est de **275 000,00 € HT** provenant de l'Etat.

IV ENGAGEMENT DE SUBVENTION EN 2007

Par Délibération du 25 juin 2007, la Commune de Saint-Denis a approuvé l'engagement du dossier de subvention de la seconde tranche de la RHI ainsi que la réactualisation du bilan global.

Le coût de cette seconde tranche de la RHI s'élève à **4 744 614,00 € HT**. Le déficit d'aménagement s'élève à **4 158 114,00 €** et il est financé :

- par l'Etat, à hauteur de **2 850 112,00 € HT** ;
- par la Commune prenant en charge le solde, à hauteur **1 308 002,00 € HT**.

Cette subvention de l'Etat de **2 850 112,00 € HT** est une partie de sa participation globale à l'opération de RHI telle qu'elle figure au bilan.

Le montant global de la subvention Etat s'établit donc, après engagement de la 2ème tranche à **5 634 331,00 € HT**.

V PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La nouvelle participation communale, approuvée par Délibération du 25 juin 2007, a évolué et se décompose comme suit :

- **2 538 430,00 € HT** de participation financière d'équilibre au déficit de l'opération à laquelle s'ajoutent **96 000,00 € HT** de reversement des charges foncières de logements LTS de la 2ème tranche ;
- un apport en nature constitué de la mise à disposition du foncier communal de la 1ère et la 2ème tranches pour un montant total estimé à **3 182 613,00 €** (1 328 613,00 € pour la 1ère tranche et 1 854 000,00 € pour la 2ème tranche) qui sera cédé à l'euro symbolique ;

- la TVA sur participation et subventions attendues d'un montant de **232 433,00 €**,

→ soit un montant de **6 049 476,00 € TTC**.

PARTICIPATION COMMUNALE POUR LES ANNEES 2006 ET 2007

Pour l'année 2006, la participation de **600 000,00 € HT** a été encaissée. Pour l'année 2007, il est prévu d'appeler une participation identique de **600 000,00 € HT**.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2006 de l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François, et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à **10 254 343,00 € HT** équilibré par une participation de communale de **2 538 430,00 € HT** et de **96 000,00 € HT** de reversement des charges foncières de logements LTS de la 2ème tranche ;
- les dépenses et recettes de l'année 2006 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2007 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2007, les dépenses et les recettes afférentes ;
- la participation communale de **600 000,00 € HT** au titre de l'année 2006 et de **600 000,00 € HT** au titre de l'année 2007 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

NB Un exemplaire du CRAC 2006 est consultable à la Direction de l'Habitat au 1er étage de l'Hôtel de Ville (téléphone : 0262 40 05 80 - télécopieur : 0262 40 07 60).

**OBJET RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANÇOIS
CRAC 2006**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, Départements et 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° 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 du Brûlé et de Saint-François ;

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 du Brûlé et de Saint-François ;

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 1ère tranche opérationnelle de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

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 ;

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 ;

Vu la Délibération n° 06/6-13 du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 approuvant le CRAC 2005 ;

Vu la Délibération n° 07/2-58 du conseil municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant le bilan global réactualisé, la demande de subvention de la 2ème tranche de la RHI ainsi que l'avenant n° 2 à la CPA ;

Sur le RAPPORT N° 07/5-31 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 2006 de l'opération RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à **10 254 343,00 € HT** équilibré par une participation de communale de **2 538 430,00 € HT** et de **96 000,00 €** de reversement des charges foncières de logements LTS de la 2ème tranche ;
- les dépenses et recettes de l'année 2006 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2007 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2007, les dépenses et les recettes afférentes ;
- la participation communale de **600 000,00 € HT** au titre de l'année 2006 et **600 000,00 € HT** au titre de l'année 2007 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **28 DEC. 2007**

LE DÉPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA

