

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2007
AVENANT N° 6 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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

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.

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI de Saint-Bernard sont définies dans le cadre de la Convention. Il s'agit de :

- 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 de confortement nécessaires en accompagnement des améliorations ou reconstructions ;
- l'aménagement et la viabilisation des terrains dits « WONG HOÏ » (entre le croisement Rue Père Raimbault / Chemin Lacroix / 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 Saint-Bernard en 2007

- **Commercialisation** : au 31/12/2007, les cessions parcellaires de la ZAC réalisées concernent les ventes de :
 - lots libres à des particuliers ;
 - parcelles à la SCI le Verger (pour logements Bourbon Bois) et à la SIDR.

- **Travaux et avancement de la ZAC**
 - Les travaux de la 1ère et 2ème tranches VRD ont été achevés ;
 - l'équipement du Parc de la Crête (aménagement d'espace de jeux) a été réalisé et réceptionné ;
 - des travaux de dallages sur des parcelles (11, 16, 17, et 20) SODIAC sur l'îlot 2b ;
 - des travaux d'ouvrage de traitement eaux pluviales en amont d'une habitation existante, au droit de la Rue Père Raimbault et de la ZAC ;
 - des travaux d'ouvrage de traitement eaux pluviales arrière îlot Bourbon Bois et SIDR (îlot 3) ont démarré en fin d'année 2007 ;
 - la réalisation des travaux de pose de clôture sur la ZAC sur l'îlot SIDR lot 1 à 16.

- **Programme de construction et de livraison**

87 % des logements ont été livrés à la fin 2007
Programme SIDR 1ère tranche (20 LES sur 36) : livré en décembre 2007.
Programme SICA (12 LES) livré en décembre 2007.

- **Travaux et avancement du secteur Centre Bourg**

Démarrage des travaux VRD secteur Cayenne les Bas en février 2007 : 70% des travaux ont été réalisés au cours de l'année 2007 ; l'entreprise accuse cependant un retard de plusieurs mois.

- **Travaux divers et démolition**

Réalisation des travaux de démolition des logements insalubres libérés par les familles accédant aux logements livrés sur la ZAC (80 démolitions réalisées au 31/12/2007).

- **Opération DINA**

L'ensemble des familles de l'opération DINA a été relogé en logements définitifs. Les modules ont été mis en vente : la ville a acheté 15 modules ; les modules restants ont été vendus à des particuliers ou à des entreprises pour un usage strictement professionnel. Le site a été libéré de toute occupation en juin 2007.

- **Les missions prioritaires de la MOUS en 2007 ont été orientées sur les priorités suivantes :**

- Accompagner des familles dans leur relogement définitif sur la ZAC et continuer la préparation au relogement pour les nouvelles livraisons (40 familles ont bénéficié d'une aide RHI pour le règlement des frais d'entrée liés au logement) ;
- préparer avec les partenaires l'attribution des 12 LLTS (restant à livrer sur 32) ;
- accompagner le processus de commercialisation des LTS Père Raimbault : 9 familles ont signé un compromis de vente dont 5 en acquisition / amélioration SICA.

- **Etudes pré opérationnelles de la 2ème tranche de RHI**

Les prestataires pour la réalisation des études ont été nommés à la fin 2006. Les études ont été réalisées durant l'année 2007 :

- le BET IDEM'S a conduit une étude de faisabilité sur des sites prioritaires restant à traiter (secteurs habités dit « Debré ») ;
- le groupement I. ALAVOINE/ INFRATECH a réalisé une étude (niveau APS) sur le secteur non habité « Dépêche », terrain de 7 ha environ.

Au 31/12/2007, les dépenses cumulées de la CPA s'élèvent à **11 235 000,00 € 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 **10 166 000,00 € 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 la RHI.

Compte tenu de ces impératifs de clôture, les perspectives de la RHI de Saint-Bernard en 2008 se déclineront ainsi :

- **commercialisation** : achever les cessions de la ZAC : 1 lot libre restant sur la ZAC ;
- **études pré opérationnelles de la 2ème tranche de la RHI** : présentation à la ville et à la DDE des études en vue de l'engagement de la 2ème tranche ;
- **travaux et avancement de la ZAC**

réception des travaux d'équipement plateaux multi sports de la ZAC ;

réalisation des études et des travaux d'enrobés sur la Rue de l'Avenir (ZAC de Saint- Bernard) ;

visites de fin de GPA pour les ouvrages d'infrastructures et des équipements publics ;
- **livraison** des programmes de logements 12 LES SICA et 20 LLS SODIAC ;
- **travaux et avancement du secteur Centre Bourg**

fin des travaux d'aménagement (VRD) secteur Cayenne les Bas ;

démarrage des projets LES Bourbon Bois et des acquisitions/ améliorations SICA (fin 2008) ;
- **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** : nettoyage (enlèvement des encombrants) du site prévu pour début 2008 ;
- **MOUS** : les **missions prioritaires** de la MOUS en 2008 seront orientées sur les priorités suivantes :
 - concrétiser le processus de commercialisation des LTS Père Raimbault, tant pour les acquisitions simples que pour les acquisitions/ améliorations (signature des actes et démarrage des travaux) ;
 - 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 ;

RAPPORT N° 08/6-26

- préparer l'attribution pour les 20 LLS SODIAC ;
- préparer le relais avec partenaires sociaux pour le suivi des familles.

La rémunération forfaitaire pour l'ensemble des missions (MOUS et pilotage de l'opération) se termine en juin 2008. Par ailleurs, les missions d'accompagnement des familles n'étant pas achevées, il est nécessaire de poursuivre le travail avec les familles jusqu'à leur relogement définitif. Dans cet objectif, il est nécessaire d'envisager la reconduction d'une mission MOUS pour une année et par conséquent de reconduire une rémunération forfaitaire pour la mission MOUS et pour le pilotage de l'opération.

PROPOSITION DE REACTUALISATION DU BILAN FINANCIER GLOBAL DE LA RHI DE SAINT-BERNARD AU 31/12/2007

LES DEPENSES

POSTES	bilan initial validé RHI	bilan CRAC 2001 validé	bilan validé avenant 3 CM 16/12/02	bilan validé CRAC 2002	bilan validé CRAC 2003	bilan validé CRAC 2004	bilan validé CRAC 2005	bilan proposé CRAC 2006	bilan proposé CRAC 2007	écart entre CRAC 2006 CRAC 2007
DEPENSES										
étude préalable	221 051	221 051	213 000	213 000	213 000	95 000	115 000	136 000	133 000	-3 000
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	1 453 000	4 000
participation et taxes	30 490	30 490	30 000	30 000	30 000	30 000	27 000	30 000	29 000	-1 000
travx secondaires ZAC	2 422 872	2 422 872	2 423 000	3 603 000	3 798 000	4 729 000	5 182 000	6 365 000	6 838 000	473 000
travx tertiaires	1 178 888	1 178 888	1 179 000	0	0	0		0		0
travx amélioration	731 755	731 755	732 000	732 000	732 000	658 000	1 166 000			0
travx divers + démol	457 347	457 347	457 000	635 000	396 000	396 000	427 000	390 000	355 000	-35 000
travx VRD relogement DINA		253 000	253 000	233 000	307 000	323 000	323 000	336 000		-336 000
location modules DINA		516 000	677 000	580 000	580 000	580 000	442 000	442 000	472 000	30 000
honoraires BET	468 171	468 171	468 000	467 000	467 000	636 000	673 000	724 000	717 000	-7 000
honoraires BET amélio	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	148 000	-2 000
MOUS amélio	266 786	266 786	114 000	114 000	114 000	0	0	0		0
autres dépenses non rem				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	291 000	-19 000
frais financiers court terme	54 882	54 882	55 000	20 000	20 000	36 000	0	-43 000	-55 000	-12 000
rémunération	958904	1 000 000	1 188 000	1 186 000	1 186 000	1 225 000	1 406 000	1 419 000	1 525 000	106 000
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	11 906 000	198 000

EVOLUTION DES BILANS DES SOUS-OPERATIONS DE LA RHI

opérations	bilan CRAC 2006 € HT	bilan CRAC 2007 € HT	écart € HT	commentaires
ZAC St Bernard	7 648 000	7 790 000	142 000	réajustement de l'enveloppe travaux pour réalisation des enrobés sur la Rue de l'avenir
frais généraux	1 190 000	1 262 000	72 000	réajustement du poste pour prolongation de la MOUS et la rémunération Pilotage d'opération
travaux divers	490 000	470 000	-20 000	réajustement enveloppe frais divers
Centre Bourg	1 487 000	1 491 000	4 000	réajustement de l'enveloppe travaux sur secteur Cayenne les bas
Total	10 815 000	11 013 000	198 000	

LES RECETTES

POSTES	bilan initial validé RHI	bilan CRAC 2001 validé	bilan validé avenant 3 CM 16/12/02	bilan validé CRAC 2002	bilan valide CRAC 2003	bilan validé CRAC 2004	bilan validé CRAC 2005	bilan proposé CRAC 2006	bilan proposé CRAC 2007	écart entre CRAC 2006 CRAC 2007
RECETTES										
cession terrain à bâtir						263 000	255 000	255 000	182 000	-73 000
cession LES PTZ	990 919	990 919	991 000	991 000	991 000	1 099 000	1 089 000	1 149 000	1 278 000	129 000
cession LLS	304 898	304 898	305 000	305 000	305 000	464 000	464 000	454 000	454 000	0
loyer DINA			188 000	188 000	188 000	188 000	226 000	240 000	242 000	2 000
mise dispo foncier ville	93 756	155 715	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	152 000	-3 000
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	3 130 000	92 000
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	6 334 000	52 000
subvention Etat autres						15 000	135 000	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	11 906 000	198 000

COMMENTAIRES SUR LE BILAN DU CRAC 2007

Les modifications du bilan consolidé de la RHI proposées dans le CRAC 2007 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 (notamment pour la réalisation des travaux d'enrobés et les démolitions) et les honoraires (prolongation de la MOUS et pilotage d'opérations). Le poste des frais généraux a également été réajusté au regard des dernières missions (provisions pour des aides à l'entrée dans les logements, des frais notariés...).

Ces réajustements augmentent le bilan global de **198 000,00 € HT**.

➤ **En recettes**

Les recettes de l'opération sont augmentées par des cessions de charges foncières supplémentaires sur le secteur de Cayenne les bas (7 LES Bourbon Bois + 8 acquisitions/ améliorations + 2 cessions directes) et sont imputées au bilan réactualisé fin 2007.

Cette recette s'élève à **123 000,00 €**.

En conclusion,

- **le bilan global est augmenté de + 198 000,00 € ;**
- **afin d'équilibrer le bilan, la participation communale doit être modifiée et portée à 3 487 000,00 € TTC car l'augmentation des dépenses n'est pas compensée par les recettes supplémentaires ;**
- **cette modification de la participation fera l'objet d'un Avenant spécifique joint en annexe (Avenant n° 6) ;**
- **compte tenu de l'avancement opérationnel et des actions restant à mener au niveau de l'accompagnement social, une prolongation de la MOUS a été demandée à l'Etat pour une durée de 18 mois.**

LA PARTICIPATION COMMUNALE

La participation communale au titre de l'année 2007 qui sera demandée correspond à une participation complémentaire soit **92 000,00 € HT de participation de la commune pour l'année 2007, somme inscrite au Budget 2008 de la ville.**

Cette participation complémentaire se décompose comme suit :

- **37 800,00 € au titre de la participation de la ville pour la prolongation de la mission MOUS de 18 mois (soit 50 % du coût total de la prolongation, le solde étant supporté par une subvention de l'Etat) ;**
- **25 000,00 € pour la rémunération forfaitaire pour le pilotage d'opération suite à la prolongation de la mission MOUS ;**
- **29 200,00 € pour les travaux (réalisation des enrobés sur la Rue de l'Avenir, les démolitions et travaux divers).**

Ainsi, il est proposé d'augmenter la participation de la ville pour la porter à 3 487 000,00 € TTC, validée dans le cadre de l'Avenant n° 6 dont l'objet est la régularisation de la Convention Publique d'Aménagement afin de mettre en œuvre ces dispositions.

Au vu de ces informations, je vous demande :

- 1° d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2007 de l'opération de RHI de Saint-Bernard ;
- 2° d'approuver l'Avenant n° 6 à la Convention Publique d'Aménagement ;
- 3° de m'autoriser à signer cet acte et tous les documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Gilbert ANNETTE

**OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2007
AVENANT N° 6 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et 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 et R. 311-2, 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 de l'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 sur l'approbation de l'Avenant n° 1 à la CPA ;

Vu la Délibération n° 02/4-40 portant sur l'approbation de la création de la ZAC de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/6-29 portant sur l'approbation du CRAC 2001 de la RHI Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 4 octobre 2002 et reçue par la Préfecture le 15 octobre 2002 ;

Vu la Délibération n° 02/6-18 portant sur approbation de la garantie partielle d'emprunt à la SODIAC de la RHI Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 4 octobre 2002 et reçue par la Préfecture le 15 octobre 2002 ;

Vu la Délibération n° 02/7-16 portant sur l'approbation de l'Avenant n° 2 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant la MOUS en séance du Conseil Municipal le 16 décembre 2002 et reçue par la Préfecture le 17 janvier 2003 ;

Vu la Délibération n° 02/7-17 portant sur l'approbation de l'Avenant n° 3 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion locative des modules DINA en séance du Conseil Municipal du 16 décembre 2002 et reçue par la Préfecture le 17 Janvier 2003 ;

Délibération n° 08/6-26

Vu la Délibération portant approbation du CRAC 2002 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal du 25 juin 2003 et reçue en Préfecture le 7 juillet 2003 ;

Vu la Délibération portant approbation du CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal du 20 août 2004 et reçue en Préfecture le 31 août 2004 ;

Vu la Délibération portant approbation de l'Avenant n° 4 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion des logements LTS en séance du Conseil Municipal du 12 novembre 2004 et reçue en préfecture le 20 janvier 2005 ;

Vu la Délibération portant approbation du CRAC 2004 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal du 15 septembre 2005 et reçue le 27 septembre 2005 en Préfecture ;

Vu la Délibération portant approbation du CRAC 2005 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal du 22 juin 2006 ;

Vu la Délibération portant approbation de l'Avenant n° 5 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant l'augmentation de la participation de la ville liée à l'engagement des travaux du secteur de Cayenne les Bas en séance du Conseil Municipal du 22 juin 2006 et reçue en Préfecture le 18 octobre 2006 ;

Vu la Délibération portant approbation du CRAC 2006 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal du 25 juin 2007 ;

Vu le RAPPORT N° 08/6-26 du Maire ;

Sur le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2007 de l'opération de RHI de Saint-Bernard, et notamment les éléments suivants :

Délibération n° 08/6-26

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à **11 906 000,00 € HT**, soit une augmentation de **198 000,00 € HT**, équilibré par une participation communale de **3 487 000 € TTC** validée dans le cadre de l'**Avenant n° 6** 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 2008 ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2007, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'année 2008 ;
- l'acompte de participation communale complémentaire versée au titre l'année 2007 conformément aux besoins de trésorerie de l'opération, soit **92 000,00 € HT**.

ARTICLE 2

Approuve l'Avenant n° 6 à la CPA avec une participation communale de **3 487 000,00 € TTC**.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer cet acte et tous les documents y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **16 SEP. 2008**



Gilbert ANNETTE


CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA RHI DE SAINT-BERNARD

AVENANT N° 6

A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 16 OCTOBRE 2001

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du **06/09/2008**
En annexe à la Délibération N° **0816-26**

LE MAIRE



- août 2008 -



**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 Gilbert Annette, son Maire en exercice, en vertu de la Délibération n° 08/1-01 du Conseil Municipal en séance du 22 mars 2008 et désignée dans ce qui suit par les mots « la Collectivité », « la Commune »,

D'UNE PART,

ET

la **SODIAC**, Société Aménagement d'Économie Mixte au capital de 4 380 200,00 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 Déléguée, habilitée aux fins des présentes par une Délibération de son Conseil d'Administration en séance du 17 mai 2005, ci-après dénommée « la SODIAC » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Par Délibération du 28 septembre 2001, la Commune de Saint Denis a décidé d'engager une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard. Cette opération de RHI a pour objectif de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement des terrains dits « WONG HOI » en surplomb de la Léproserie pour favoriser le relogement de cent soixante-dix familles environ dont l'habitat est insalubre, ainsi que les travaux nécessaires à l'amélioration ou la reconstruction sur place des maisons qui au plan réglementaire et technique peuvent être maintenues.

Par Délibération du 28 septembre 2001, la Commune a décidé, en application des dispositions des Articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à la SODIAC, la réalisation dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement d'une partie des tâches d'aménagement de la RHI du Bourg de Saint-Bernard.

Par Convention Publique d'Aménagement en date du 16 octobre 2001, la Commune a confié à la SODIAC l'opération de Résorption d'habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard.

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT.

1/ Evolution du programme et du bilan de l'opération de RHI de Saint-Bernard

Engagée depuis six ans, l'opération de RHI est en phase d'achèvement de la première tranche de réalisation.

Cette première phase a consisté principalement en :

- la création puis à la réalisation d'une ZAC de cent soixante-dix logements en parcelles individuelles répondant aux besoins et à la demande en relogements des familles en situation d'insalubrité ;
- à l'aménagement de deux secteurs occupés par soixante-dix familles situés au Centre Bourg de Saint-Bernard dans le cadre d'une démarche d'amélioration de l'habitat.

Ces deux programmes opérationnels sont très avancés (85 %). Cependant, l'enveloppe prévisionnelle du bilan affectée à ces deux opérations est insuffisante.

Plus précisément, l'évolution du bilan prévisionnel résulte de l'augmentation :

- **des dépenses de la ZAC liées à la réalisation de travaux d'enrobés (sur la Rue de l'Avenir) et de petits travaux divers ;**
- **des dépenses des travaux de démolition ;**

les travaux de démolition des cases insalubres font partie des travaux obligatoires dans le cadre d'une opération de RHI. Le volume importants de ces travaux (plus de cent cases à démolir) conjugué au surcoût lié aux difficultés d'accès des logements devant être démolis conduit à une augmentation de ce poste afin de répondre aux objectifs d'un montant de **100 000,00 €**.

- **des rémunérations forfaitaires :**

la rémunération forfaitaire pour l'ensemble des missions (MOUS et pilotage de l'opération) se termine en juin 2008 ; par ailleurs, l'ensemble des programmes de logements n'étant pas livrés à fin 2007, il est nécessaire de poursuivre le travail d'accompagnement des familles jusqu'à leur relogement définitif (les derniers programmes de logements doivent être livrés courant 2008) ; dans cet objectif, il est proposé de reconduire le forfait de rémunération MOUS pour une durée de dix-huit mois ainsi qu'une rémunération forfaitaire pour le pilotage de l'opération correspondant pour un montant de **75 600,00 € (MOUS)** et de **25 000,00 € (pilotage de l'opération)**.

2/ Evolution de la participation de la Commune à l'opération de RHI de Saint-Bernard

Par Avenant n° 1 à la Convention Publique d'Aménagement notifié le 24 avril 2002 et approuvé par le Conseil Municipal en séance du 2 mars 2002, la Commune a augmenté sa participation initiale pour la porter à 2 622 000,00 € TTC suite l'engagement de l'opération DINA.

Par Avenant n° 5 à la CPA notifié le 18 octobre 2006 et approuvé par le Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006, la Commune a augmenté sa participation initiale pour la porter à 3 396 000,00 € TTC suite l'engagement des travaux du secteur Cayenne-les-Bas et la poursuite de la mission MOUS.

Compte tenu des éléments précédemment exposés dans le présent Avenant n° 6 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 de la Commune pour la porter à 3 487 000,00 € TTC soit 92 000,00 € de participation supplémentaire.

Cette participation se décompose en :

- **37 800,00 € au titre de la participation de la Commune pour la prolongation de la mission MOUS de dix-huit mois (soit 50 % du coût total de la prolongation, le solde étant supporté par une subvention de l'Etat) ;**
- **25 000,00 € pour la rémunération forfaitaire pour le pilotage d'opération suite à la prolongation de la mission MOUS ;**
- **29 200,00 € pour les travaux (réalisation des enrobés sur la Rue de l'avenir, les démolitions et travaux divers).**

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

PUIS IL EST 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 :

VI 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 **3 487 000,00 € TTC**, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente Convention. Cette participation 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 présente Convention, approuvé par Délibération du Conseil Municipal prise 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 :

II. 2 pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'Article 2 c, d et i), l'aménageur aura droit à :

- une rémunération égale à 5 % de l'ensemble des dépenses HT réalisées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'Article 19, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, des frais financiers et des études pré opérationnelles et des missions de MOUS ;
- une rémunération forfaitaire pour la phase étude d'un montant de 61 357,00 € HT décomposé en 53 357,00 € HT au titre de l'année 2002 et 8 000,00 € à la remise du document « contrat d'objectifs structuration du Bourg de Saint-Bernard » ;
- une rémunération forfaitaire pour la phase de réalisation d'un montant de 53 357,00 € HT par année à compter du 1er janvier 2003 et pendant quatre ans ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2003 ;
- *une rémunération forfaitaire pour l'année 2008 de 25 000,00 € HT. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er octobre 2008.*

Le paragraphe II. 4.1 et 4.2 de l'Article 21 de la CPA est complété comme suit :

II. 4.1 : pour les missions d'accueil des usagers et d'animation de la zone prévue à l'Article 2 g), la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à :

- une rémunération fixée à 53 357,00 € HT par an pendant cinq ans à compter du 1er janvier 2002 ;
- *une rémunération fixée à 43 848,00 € HT pour dix-huit mois supplémentaires maximum à compter du 1er octobre 2008 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er octobre 2008.*

II. 4.2 : pour les missions d'accompagnement aux projets d'amélioration du logement prévues à l'article 2 g (bis), la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à :

- une rémunération fixée à 38 112,25 € HT par an pendant quatre ans à compter du 1er janvier 2003 ;
- *une rémunération fixée à 31 752,90 HT pour dix-huit mois supplémentaires maximum à compter du 1er octobre 2008 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er octobre 2008.*

ARTICLE 3

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,
Le
(en trois exemplaires)

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

**Pour la SODIAC
La Directrice Générale Déléguée**

Gilbert ANNETTE

Claudine MIROLO

**AVENANT N° 6 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DE LA RHI DE SAINT-BERNARD**

REACTUALISATION DU BILAN DE LA RHI DE SAINT-BERNARD

DESIGNATION	BILAN HT	BILAN HT	TVA	BILAN TTC
	CRAC 2006	CRAC 2007		
DEPENSES				
Etudes générales	136 000	133 000	11 000	144 000
Acquisitions et frais sur acquis.	1 449 000	1 453 000	2 000	1 455 000
Participations et taxes	30 000	29 000	0	29 000
Travaux secondaires ZAC	5 165 000	6 838 000	581 000	7 419 000
Travaux Infra.tertiaire DINA	337 000		0	0
Travaux amélio.	1 200 000		0	0
Travaux divers	390 000	355 000	30 000	385 000
locations de modules relogement DINA	442 000	472 000	0	472 000
Honoraires Maitrise Oeuvre...	724 000	717 000	61 000	778 000
Honoraires Maitrise Œuvre amélio	0	0	0	0
Autres dépenses rémunérables (divers)	150 000	148 000	13 000	161 000
MOUS amélio.	0	0	0	0
Frais financiers sur emprunt	310 000	291 000	0	291 000
Frais/Produits financiers de CT	- 43 000	- 55 000	0	- 55 000
TVA due				0
Sous total CO	10 288 000	10 381 000	698 000	11 079 000
Hono. Sté proportionnels / DEP.	472 000	476 000	0	476 000
Hono. Sté proportionnels / REC.	56 000	54 000	0	54 000
Hono. Sté Forfait de gestion + étude	344 000	371 000	0	371 000
Hono. Sté cloture opération	38 000	38 000	0	38 000
Hono. Sté accompagnement social	510 000	586 000	0	586 000
Sous-total honoraires	1 420 000	1 525 000	0	1 525 000
TOTAL DEPENSES	11 708 000	11 906 000	698 000	12 604 000
RECETTES				
Cessions de terrains à bâtir	329 000	182 000	15 000	197 000
Cessions de charges fonc. log. LES	1 076 000	1 278 000	27 000	1 305 000
Cessions de charges fonc. log. LLS	453 000	453 000	0	453 000
Cessions de terrain à collectivité			0	0
Loyer DINA	240 000	242 000	0	242 000
Participations et subventions				0
Subventions CIV	6 282 000	6 334 000	133 000	6 467 000
Subventions autres	135 000	135 000	3 000	138 000
Participation Commune	3 038 000	3 130 000	66 000	3 196 000
Apport foncier collectivité	155 000	152 000	3 000	155 000
Produits de gestion				0
TVA remboursée			451 000	451 000
TOTAL RECETTES	11 708 000	11 906 000	698 000	12 604 000

Participation de la Commune en € TTC

133 000 + 3 000 + 3 196 000 + 155 000 =

3 487 000

Subvention Etat en € HT

6 157 000 + 14 000 + 125 000 + (120 000 + 15 000) + 38 000 =

6 469 000

Participation complémentaire de la Commune en € HT

92 000