

OBJET RHI DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS
CRAC 2007

CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'Article 18 du Titre IV de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI du Brûlé et de Saint-François approuvée par le Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 (reçue en Préfecture le 15 juillet et signée le 28 juillet 2004), la SODIAC transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la RHI multisites 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 multisites du Brûlé et de Saint-François sont définies dans le cadre de la Convention. Il s'agit :

- d'acquérir des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains communaux (parcelles CM 282, CM 333, CM 52, CP 241, EW 47, ET 115 et 259 p) et terrains privés avec la mise en place d'une éventuelle DUP ;
- d'aménager 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 de 92 logements individuels sociaux ;
- d'effectuer l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction de 70 LTS au Brûlé et à Saint-François ;
- d'effectuer l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction de 49 logements en diffus ;
- de réaliser les 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 ;
- de réaliser des travaux de structuration du site Sapin/ Sabatier à Saint-François et d'y améliorer 31 logements sur ce site ;
- de mettre en place un contrat de bourg au Brûlé et des actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet du bourg.

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31/12/2007 en HT

POSTES	bilan initial	bilan CRAC 2006	bilan proposé CRAC 2007	écart entre CRAC 2006 CRAC 2007
	validé RHI			
DEPENSES				
études générales	70 000	91 000	91 000	0
foncier	2 478 253	1 007 105	1 007 105	0
participation et taxes	30 000	30 000	30 000	0
aménagement parcelles à bâtir	1 793 245	3 574 297	3 574 297	0
site restructuration Sapin/ Sabatier	856 870	930 403	930 403	0
amélioration 70 LTS (21 Brûlé et 49 Saint-François)	670 000	700 000	700 000	0
amélioration 96 logements diffus (Brûlé et Saint-François)	990 000	490 000	490 000	0
opération structuration de bourg du Brûlé	675 000	635 000	635 000	0
opération relocalisation des modules DINA	300 000	0	0	0
honoraires BET	654 214	950 405	950 405	0
dépenses diverses (reprographie...)	80 000	93 550	93 550	0
dépenses non rémunérables (aide loyers)	75 000	50 000	50 000	0
frais financiers emprunt	250 000	250 000	250 000	0
rémunération	1 200 191	1 452 583	1 452 583	0
prorata TVA				0
TOTAL	10 122 773	10 254 343	10 254 343	0

POSTES	bilan initial	Bilan CRAC 2006	bilan proposé CRAC 2007	écart entre CRAC 2006 CRAC 2007
	validé RHI			
RECETTES				
cession de CF de LLTS	256 000	470 500	470 500	0
cession de CF de LES	351 500	518 500	518 500	0
cession de CF de LTS		96 000	96 000	0
mise dispo foncier ville	1 328 613	0		0
participation collectivité	1 972 332	2 538 430	2 538 430	0
subvention Etat RHI	5 809 328	5 634 331	5 634 331	0
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	10 254 343	10 254 343	0

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

En conclusion

Le bilan du CRAC 2007 reste inchangé et identique au bilan du CRAC 2006.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2006

L'avancement de l'opération de RHI du Brûlé et de Saint-François en 2007 a porté sur les points suivants :

- **foncier** : cession à BOURBON BOIS de 7 lots à Saint-François et de 10 lots au Brûlé ;

- **livraison des programmes suivants :**

Saint-François : 7 LES,
Brûlé : 10 LES ;

- **travaux d'infrastructures secondaires pour les programmes suivants :**

Brûlé : 7 LES au Centre Bourg ;

- **études techniques préalables aux travaux d'aménagement des LTS :**

Saint-François : 24 LTS (Framboises I et Cascavels),
Brûlé : 21 LTS (Azalées, Mûriers et Goyaviers) ;

- **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 des lotissements LTS (24 à Saint-François et 21 au Brûlé) dans le montage d'amélioration acquisition en partenariat avec le PACT REUNION ;

suivi social des familles dans les cases insalubres sur des zones d'aléa faible à modéré avec un objectif de maintien sur place et les accompagner vers une procédure d'amélioration ou de reconstruction ;

conforter le partenariat avec les intervenants sociaux qui participent à l'équipe opérationnelle de la MOUS ;

permanences de la chargée d'affaires sociales sur les deux quartiers.

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2007

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2007, relatives à ces actions s'élèvent à **1 846 000,00 € HT**.

LES SUBVENTIONS ENCAISSÉES AU 31/12/2007

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2007, s'élèvent à **1 793 000,00 € HT**.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2008

Les perspectives de la RHI multisites du Brûlé et de Saint-François en 2008 se déclinent ainsi :

. **foncier :**

transfert à la SODIAC de la parcelle communale CM 473 au Brûlé (terrain d'assiette des 2 LES),

lancement de la DUP pour acquisition du foncier privé, terrain d'assiette des 22 LLTS au Brûlé ;

. **travaux d'aménagement pour les programmes suivants :**

Saint-François : 31 LLTS au Centre Bourg, 4 LES (1ère tranche),
Brûlé au Centre Bourg : 7 LES (1ère tranche), 2 LES (2ème tranche) ;

. **travaux d'infrastructures secondaires pour les travaux d'aménagement des LTS :**

11 LTS (Framboises I) et 13 LTS (Cascavels) à Saint-François,
21 LTS (Azalées, Mûriers et Goyaviers) au Brûlé ;

. **études techniques préalables travaux d'aménagement :**

Saint-François (site Sapin/Sabatier) : 31 logements ;

. **MOUS :**

accompagnement social des familles attributaires des 7 LES au niveau financier et dans l'appropriation de leur logement ;

accompagnement social des familles relogées et des familles en situation de précarité dans leur projet résidentiel ;

définition d'une liste de 9 familles pour le programme des 6 LES de la seconde tranche ;

préparation d'une liste de 31 familles potentielles pour le programme des 31 LLTS ;

Rapport n° 08/6-27

accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition ;

aide technique et sociale des familles des autres lotissements LTS (25 à Saint-François : Framboises II et III) dans le montage des procédures d'amélioration acquisition en partenariat avec le PACT REUNION ;

actualisation des données sur le secteur Sapin/Sabatier en vue de projets d'acquisition amélioration.

DEPENSES PREVISIONNELLES

Les dépenses pour l'année 2008 liées aux frais d'acquisition, aux travaux et aux honoraires de maîtrise d'œuvre constituent un montant prévisionnel de **1 733 000,00 € HT**.

RECETTES PREVISIONNELLES

Pour l'année 2007, l'acompte de subvention est de 1 801 000,00 € HT provenant de l'Etat.

ENGAGEMENT DE SUBVENTION EN 2007

Par Délibération en séance du 25 juin 2007, le Conseil Municipal 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 (montant) est financé :

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

La subvention de l'Etat de 2 850 112,00 € HT est une partie de sa participation globale à l'opération de RHI qui s'élève à 5 634 331,00 € HT.

PARTICIPATION DE LA COMMUNE

NOUVELLE PARTICIPATION COMMUNALE

La 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 d'opération
- + 96 000,00 € HT de reversement des charges foncières de logements LTS de la 2ème tranche,

Rapport n° 08/6-27

- * 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 3 182 613,00 € (1 328 613,00 € pour la 1ère tranche + 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.

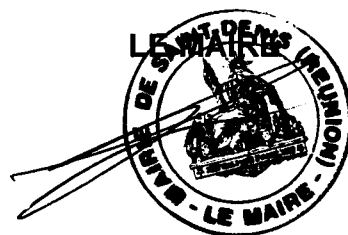
PARTICIPATION COMMUNALE

Pour 2007, la participation de 600 000,00 € HT a été encaissée. Pour 2008, il est prévu d'appeler une participation de 600 000,00 € HT.

Au vu de l'ensemble de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2007 de l'opération de RHI multisites du Brûlé et de Saint-François :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 10 254 343,00 € HT équilibré par une participation communale de 2 538 430,00 € HT, ainsi qu'un reversement, par la Commune, de charges foncières de LTS de la seconde tranche de 96 000,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2007, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2008 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2008, les dépenses et les recettes afférentes ;
- la participation communale de 600 000,00 € HT au titre de l'année 2007 et de 600 000,00 € HT au titre de l'année 2008, conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2007 de l'opération est consultable à l'Hôtel de Ville auprès de la Direction de l'Habitat (1er étage / ascenseur Est), aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**OBJET RHI DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS
CRAC 2007**

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, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Vu la Délibération n° 04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant 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 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 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 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 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 approbation du CRAC 2004 ;

Vu la Délibération n° 05/7-11 du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 portant approbation de la première 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 financement de l'opération « Saint-François 3 » de 31 LLTS par le dispositif FRAFU secondaire ;

Délibération n° 08/6-27

Vu la Délibération n° 06/4-44 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant 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 seconde tranche de la RHI du Brûlé et de Saint-François, ainsi que l'Avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement ;

Vu la Délibération n° 07/2-57 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant la garantie partielle d'emprunt représentant 80 % d'un emprunt de 2 000 000,00 € contracté par la SODIAC auprès de la CDC ;

Vu le RAPPORT n° 08/6-27 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 CRAC 2007 de l'opération RHI multisites du Brûlé et de Saint-François, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 10 254 343,00 € HT équilibré par une participation communale de 2 538 430,00 € HT, ainsi qu'un reversement, par la Commune, de charges foncières de logements LTS de la 2ème tranche de 96 000,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2007, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2008 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2008, les dépenses et les recettes afférentes ;
- la participation communale de 600 000,00 € HT au titre de l'année 2007 et de 600 000,00 € HT au titre de l'année 2008, conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

Délibération n° 08/6-27

ARTICLE 2

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

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



Gilbert ANNETTE