

OBJET

RHI HYACINTHE / CARAMBOLES

CRAC 2007

AVENANT N° 1 AU TRAITE DE CONCESSION

1. Rappel des actes administratifs

Par Délibération n° 03/2-14 en séance du mardi 6 mai 2003, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'un mandat d'étude pré opérationnelle relative à la restructuration les lotissements «Hyacinthe» et «Caramboles».

La Délibération n° 05 /7-10 a validé le lancement d'une mise en concurrence dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la RHI Hyacinthe Caramboles.

Le Conseil Municipal du 04 décembre 2006 a validé l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, avec comme cadre un Traité de concession d'Aménagement.

2. Traité de concession d'Aménagement RHI HYACINTHE CARAMBOLES

Faisant suite aux études pré opérationnelles de 2003, le traité de Concession de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES prévoit entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier,
- la suppression envisagée de 75 % des logements (les maintiens se situent exclusivement sur Caramboles),
- la réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- la réalisation de programmes neufs en accession et location en réponse aux besoins de la population,
- les actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

A travers une programmation de logement de 276 logements

- Logements en accession type LES : 38
- Logements en accession « acquisition amélioration » : 70

→ Soit 108 logements en accession (39 % de la production)

RAPPORT N° 08/7-37

- Locatif individuel : 75 LLTS
- Locatif collectif : 93 LLTS

→ Soit 168 logements en location (61 % de la production)

Et un bilan financier prévisionnel à hauteur de 6 095 940 € HT, soit 6 511 343 € TTC.

- Une subvention Etat de 2 049 229 €
- Une participation de la commune de 887 179 € HT (soit 963 955 € TTC) dont :
 - 555 853 € HT de participation de la collectivité au déficit,
 - 158 400 € HT de participation de la collectivité au titre du Foncier,
 - 172 926 € HT de participation de la collectivité (Reliquat TVA Etat).

3. Avancement de la RHI en 2007

Nouvelle Programmation de logement

La programmation en logement est passée à de 276 à 264 logements, soit **une perte de 12 charges foncières LLTS**. En effet, la capacité en terme de logements sur le terrain d'assiette de l'opération «COCO» était estimée à 50 logements lors de la phase pré opérationnelle, alors qu'aujourd'hui la dite opération couvre seulement 38 logements.

Répartition de la programmation logements au 31.12.2007

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
LES	14 (LES 1 [°] tranche)	15 (LES 2 [°] tranche)	9 (LES 2 [°] tranche)	38
Améliorations acquisitions			70	70
LLTS Maisons de ville	24 (Ambres)	37 (Mahé)	14 (La Digue)	75
LLTS Collectifs		73 (Coco 38+Porquerolles 35)	8 (La Digue)	81
TOTAL	38	137	110	264

RAPPORT N° 08/7-37

En 2007, une opération «Tiroir» a été livrée afin de permettre le transit des familles le temps de la déconstruction - construction du secteur de Badamiers :

Opération «LACROIX» - 2007

- 40 Logements LLTS (Collectif)

Cette opération se situe en dehors du périmètre RHI, à l'angle de la rue Richard Wagner et la rue Lacroix. Cette opération « Tiroir » a été livrée en décembre 2007.

Perspectives 2008 :

- Livraison de « PORQUEROLLES »- opération « Tiroir » 35 LLTS (Collectif). Ce terrain d'assiette a fait l'objet d'une acquisition à la collectivité par la SIDR pour un montant de 183 000 € (estimation des domaines 120 € le m²). La valorisation du foncier apparaît dans le bilan financier, mais s'annule par un jeu d'écriture comptable, car à la fois comptabilisé en dépenses et en recettes.

MOUS

Un important travail de la chargée d'Affaires Sociales a été fait au cours de l'année 2007 afin de libérer dans les temps impartis, le secteur de Badamiers et de Longanis en partie. Ce travail s'est finalisé par la livraison de l'opération « LACROIX ».

Nouveau Bilan financier prévisionnel (euros)

Produits	H.T	TVA	T.T.C
Cessions	2 435 000	112 127	2 547 127
Participation de la commune au financement des équipements publics	828 937	70 460	899 397
Participation de la commune au foncier	183 000	15 555	198 555
Participation SIDR (foncier+bâti)	599 774	50 981	650 755
Subventions	2 049 229	174 184	2 223 413
Total produits	6 095 940	423 307	6 519 247

Charges	H.T	TVA	T.T.C
Maîtrise des sols	922 774	68 236	991 010
Mise en état des sols	720 800	55 318	776 118
Etudes et travaux d'infrastructure	3 750 845	312 830	4 063 376
Frais de gestion	701 520	703	702 223
TVA due		-13 780	-13 780
Total charges	6 095 940	423 307	6 519 247

RAPPORT N° 08/7-37

Le montant global de l'opération d'Aménagement est de 6 095 940 € HT (6 519 247 € TTC).

Au regard du dernier bilan financier approuvé, la participation de la ville passe de 963 955 € HT à 1 097 951.64 € TTC.

Cette augmentation de la participation de la collectivité est liée à une perte de charges foncières (12 LLTS à 9 500 €). En effet, la capacité en logements des terrains d'assiettes a été mal estimée lors des études pré opérationnelles.

4. Perspectives 2008

Les perspectives de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES se déclinent ainsi :

Cadre réglementaire -ZAC

Il sera envisagé au 1° trimestre 2008 de consulter un urbaniste. Ce dernier aura en charge l'élaboration de l'ensemble des documents nécessaires à l'aboutissement d'une procédure ZAC sur le périmètre RHI HYACINTHE CARAMBOLES (Concertation – Dossier Création ZAC – Dossier Réalisation ZAC).

Volet foncier

Au cours de l'année 2008, le service Foncier SIDR effectuera un travail d'identification du ou des propriétaires des parcelles (DS 356-357-321) connues comme des emplacements réservés (à vocation Logement social). Au terme de la négociation foncière, nous saurons en mesure de mettre en place la procédure de maîtrise foncière adaptée.

Volet Logements

- Livraison de l'opération « PORQUEROLLES »-35 LLTS (Collectif)
- Dépôt de PC des opérations «COCO» -35 LLTS (Collectif) – «AMBRE» - 24 LLTS individuels, et «BADAMIERS» -1 ° tranche de L.E.S.) - 14 LES.

→ Livraison des opérations de logements prévues fin 2010.

- Organisation des tranches d'Améliorations acquisitions avec les différents partenaires habilités à la réhabilitation (PACT REUNION- SICA) sur 70 projets identifiés lors des études pré opérationnelles.

Volet VRD

- Démolition du secteur de Badamiers et de Longanis en partie, soit 73 logements.

RAPPORT N° 08/7-37

- Consultation de la Maîtrise d'œuvre pour un démarrage des travaux prévu au 1^o semestre 2009.

Volet MOUS

- Livraison de l'opération «PORQUEROLLES».
- Relogement des familles.
- Suivi et accompagnement des familles.
- Action de communication et d'information (permanences...).

SYNTHESE :

Exercice 2007 :

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2007 s'élèvent à **300 207 € HT**
Les produits appelés au cours de l'année 2007 s'élèvent à **531 326 € HT**

Exercice 2008 :

Les dépenses prévues pour l'année 2008 s'élèvent à **1 307 983 € HT**
Les produits à appeler en 2008 s'élèvent à **1 019 774 € HT**

LA PARTICIPATION COMMUNALE

La participation communale **prévue en 2008 s'élève à 200 000 € TTC et sera appelée sous forme d'avance de trésorerie.**

En conclusion,

- le bilan global est augmenté de + 7 904 € et s'élève à 6 519 247 € TTC,
- afin d'équilibrer le bilan, la participation de la Ville doit être modifiée et portée à 1 097 951,64 € TTC du fait de la perte de charges foncières de 12 LLTS,
- cette modification de la participation fera l'objet d'un Avenant spécifique joint en annexe (Avenant n°1).

Au vu de ces informations, je vous demande :

1^o d'approuver la nouvelle programmation de 264 logements ;

RAPPORT N° 08/7-37

2° d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2007 de l'opération RHI HYACINTHE CARAMBOLES ;

3° d'approuver l'Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement ;

4° de m'autoriser à signer cet acte et tous les documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

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

OBJET

RHI HYACINTHE / CARAMBOLES

CRAC 2007

AVENANT N° 1 AU TRAITE DE CONCESSION

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. 300-4, 300-5, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 ;

Vu le RAPPORT N° 08/7-37 du Maire ;

Vu le Rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} Adjointe au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement / Développement durable et Affaire Générale / Entreprise Municipale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

*9 abstentions
(dont 2 votes par procuration)*

↓
*M. Dominique FOURNEL, Mme Maryse TROTET,
M. Iqbal INGAR, M. Jean-Michel BARDIERE,
M. René-Paul VICTORIA, Mme Claudine GERMAIN
et Mme Raziah LOCATE*

pour

↓
autres élus présents et mandaté

ARTICLE 1

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

DELIBERATION N° 08/7-37

- la nouvelle programmation de 264 logements,
- le bilan prévisionnel qui s'établit en dépenses à 6 095 940 € HT soit 6 519 247 € TTC, équilibré par une participation de la Commune de 1 097 951 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant N°1 au Traité de Concession d'Aménagement,
- 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,
- la participation communale 2008 sous forme d'une avance d'un montant de 200 000 € TTC.

ARTICLE 2

Approuve l'avenant n°1 au Traité de Concession avec une participation communale de 1 097 951 € 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 **24 OCT. 2008**

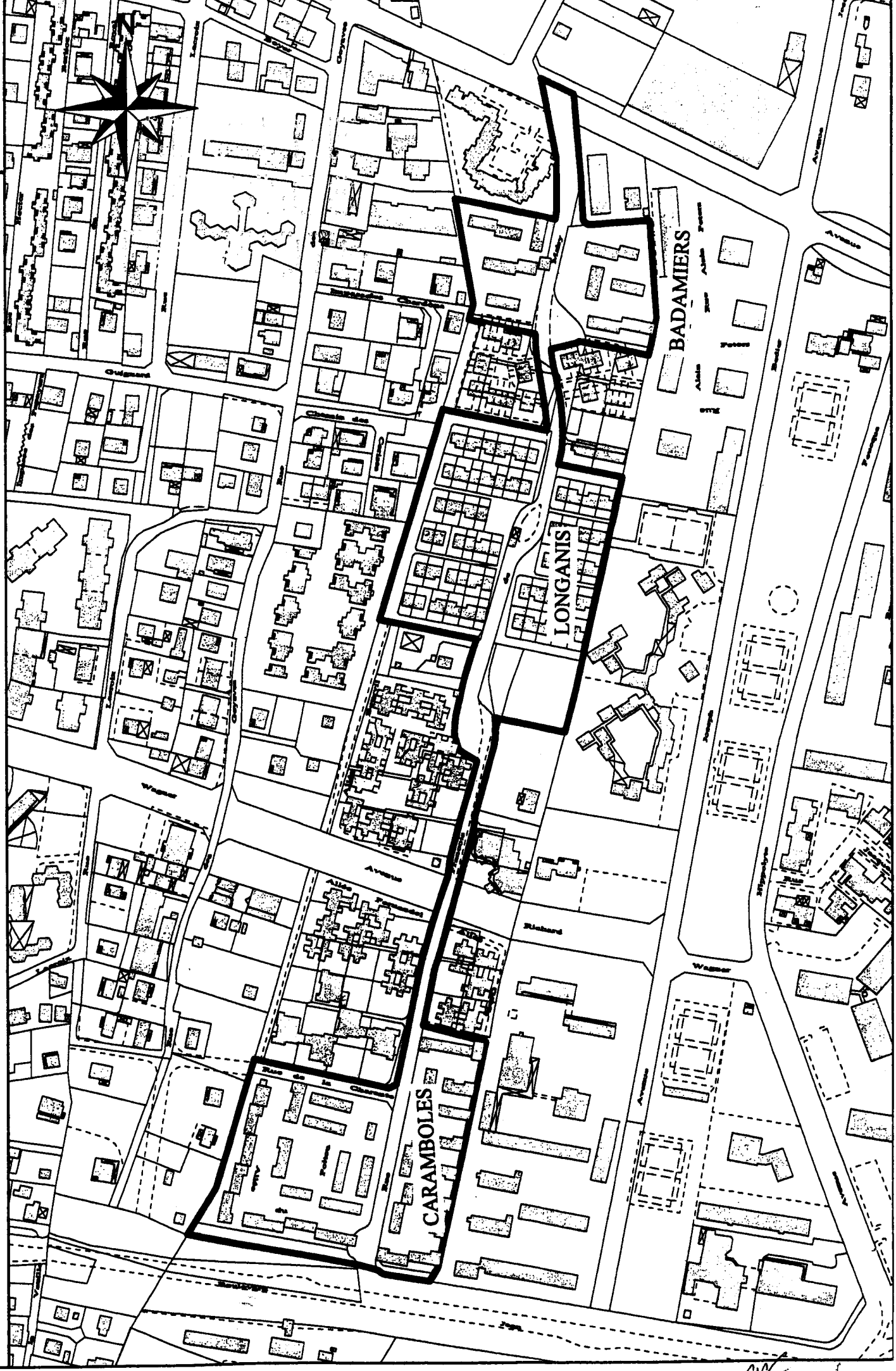
LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

PERIMETRE RHI HYACINTHE - CARAMBOLES

1 / 300C



ANV