

OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
CRAC 2008 ET AVENANT N° 2

1. Rappel des actes administratifs

- Par Délibération n° 03/2-14 en séance du 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 en séance du 3 novembre 2005 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.
- En séance du 4 décembre 2006, le Conseil Municipal a validé l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), avec comme cadre un Traité de Concession d'Aménagement.
- La Délibération n° 08/7-37 du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2008 a validé le CRAC 2007 et la Convention d'avance.

2. Traité de Concession d'Aménagement de la RHI Hyacinthe/ Caramboles

Faisant suite aux études préopérationnelles 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 264 logements (validée au CRAC 2007)

- Logements en accession type LES	38,
- logements en accession « acquisitions/ améliorations »	70,
soit logements en accession (39 % de la production)	108.
- Locatif individuel (LLTS)	75,
- locatif collectif (LLTS)	81,
soit logements en location (61 % de la production)	156.

Et un bilan financier initial de 6 086 440 € HT, soit 6 442 404 € TTC.

- Subvention Etat de 2 049 229,00 €.
- Participation de la Commune de 1 002 437,00 € HT (soit 1 072 089,00 € TTC) dont :
 - . 183 000,00 € HT de participation de la collectivité au titre du foncier,
 - . 819 437,00 € HT de participation de la collectivité au titre du financement des équipements publics.

3. Avancement de la RHI et perspectives

3.1 Volet « logements »

Nouvelle programmation de logements

Suite au travail de Zone Up, la programmation « logements » est passée à 249, soit une perte de 15 logements. En effet, la capacité en terme de logements (programmation issue des études pré opérationnelles) a été surestimée sur l'ensemble des 3 secteurs : Badamiers, Longanis et Caramboles.

Répartition de la programmation logements au 31 décembre 2008

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
LES	13 (LES 1ère tranche)	16 (LES 2ème tranche)	5 (LES 2ème tranche)	34
Acquisitions/ améliorations			70	70
LLTS maisons de ville	29 (Ambres) dont 13 superposés	34 (Mahé)	9 (La Digue)	72
LLTS collectifs		73 (Cocos 38) (Porquerolles 35)		73
TOTAL	42	123	84	249

Année 2008

- . Livraison de « Lacroix » 1ère opération « tiroir » 40 LLTS (collectif),
- . livraison de « Porquerolles » 2ème opération « tiroir » 35 LLTS (collectif).

Le terrain d'assiette de cette dernière opération a fait l'objet d'une acquisition à la collectivité par la SIDR pour un montant de 183 000,00 € (estimation par les services du Domaine à 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.

Perspectives 2009

Sur le secteur de BADAMIERS

- Opération « Ambres »

29 LLTS (maisons de ville)
OS de démarrage prévu fin 2009
Livraison fin 2010

- Opération 1ère tranche de LES

13 LES
OS de démarrage prévu fin 2009
Livraison fin 2010



Sur le secteur de LONGANIS

- Opération « Cocos »

38 LLTS (collectif)
OS de démarrage prévu octobre 2009
Livraison fin 2010

3.2 Volet « VRD »

Le démarrage de la 1ère tranche des travaux VRD devrait être effectif au 1er semestre 2010 sur le secteur de Badamiers et Longanis.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué en août 2008 au bureau d'études VECTRA.

Avancement du marché : 4,5 %.

Phasage des démolitions de logements

Le marché de démolition concernant 73 logements a été notifié à l'entreprise AUXILIAIRE DE DEMOLITION - LAW YAT en juillet 2008.

Avancement du marché en termes de facturation : 85 %.

Avancement du chantier à fin 2008 : 90 %.

Les démolitions ont permis de libérer le terrain d'assiette de COCOS sur LONGANIS et la totalité du secteur de BADAMIERS.

4. Nouveau bilan financier

Le montant global de l'opération d'aménagement reste inchangé, s'élevant à 6 086 440,00 € HT (6 484 208,00 € TTC).

4.1 Nouveau bilan financier prévisionnel (€) au 31/12/2008

Produits	HT	TVA	TTC
Cessions	2 296 500	107 043	2 403 543
Participation de la Commune	1 173 302	84 176	1 257 478
Participation SIDR	599 774		599 774
Subventions	2 049 229	174 184	2 223 413
TVA marge sur produits	- 32 365	32 365	
Total produits	6 086 440	397 768	6 484 208

Charges	HT	TVA	TTC
Maîtrise des sols	819 654	2 710	822 364
Mise en état des sols	840 800	55 318	896 118
Etudes et travaux d'infrastructures	3 739 880	317 362	4 057 242
Frais de gestion	686 106		686 106
Solde TVA remboursable		22 378	22 378
Total charges	6 086 440	397 768	6 484 208

3.2 Participation de la collectivité

Entre le CRAC 2007 et le CRAC 2008, la participation de la collectivité passe de 1 072 089,00 € TTC à 1 257 478,00 € TTC.

	CRAC 2007 € HT (juillet 2008)	CRAC 2008 € HT
Participation au foncier	183 000	183 000
Participation au financement des équipements publics	* 819 437	990 302
MONTANT HT	1 002 437	1 173 302
MONTANT TTC	1 072 089	1 257 478

* dont TVA Etat de 174 184,00 €

L'augmentation de la participation de la collectivité s'élève à 170 865,00 € HT.

Cette augmentation de la participation de la collectivité au titre du financement des équipements publics, est liée à une baisse des recettes :

- perte de 11 charges foncières à 9 500,00 € HT (LLTS) 104 500,00 € HT ;
- perte de 4 charges foncières à 8 500,00 € HT (LES) 34 000,00 € HT ;
- TVA marge sur produits - acquisitions/ améliorations 32 365,00 € HT (confer CRAC).

Echéancier des appels de fonds de la collectivité

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Participation de la collectivité au financement des équipements publics (€ TTC)				859 582	214 895	
Avance sur trésorerie versée et remboursée		+ 200 000	+ 286 546	- 486 546		

4. Synthèse

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2008 de l'opération RHI Hyacinthe/ Caramboles.

Bilan financier de l'opération

Le bilan global de l'opération reste inchangé, soit 6 086 440,00 € HT (soit 6 484 208,00 € TTC).

Dépenses/ recettes pour l'exercice 2008

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2008 s'élèvent à 442 980,00 € HT.

Aucun produit n'a été appelé au cours de l'année 2008.

Prévisionnel des dépenses/ recettes pour l'exercice 2009

Les dépenses prévues pour l'année 2009 s'élèvent à 949 837,00 € HT.

Les produits à appeler en 2009 s'élèvent à 1 158 022 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2009

- Perspectives de programmation de logements

Sur le secteur de BADAMIERS

- Opération « Ambres » : 29 LLTS (maisons de ville), OS de démarrage prévu fin 2009 - livraison fin 2010.
- Opération 1ère tranche de LES : 13 LES, OS de démarrage prévu fin 2009 - livraison fin 2010.

Sur le secteur de LONGANIS

- Opération « Cocos » : 38 LLTS (collectif), OS de démarrage prévu octobre 2009 - livraison fin 2010.

Nouvelle programmation de logements

La nouvelle programmation de logements est répartie de la façon suivante :

○ LES	34,
○ acquisitions/ améliorations	70,
○ LLTS (collectif)	73,
○ LTTS (individuel)	72,
soit un total de	249.

Participation communale

La participation totale de la collectivité passe de 1 072 089,00 € TTC à 1 257 478,00 € TTC.

L'avance de trésorerie pour 2009 s'élève à 286 546,00 € TTC.

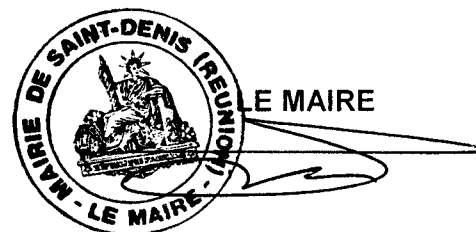
Avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement

L'Avenant n° 2 prévoit l'augmentation de la participation communale de 1 072 089,00 € TTC à 1 257 478,00 € TTC.

En conclusion et compte tenu des éléments présentés, je vous demande d'approuver :

- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2008 ;
- le réalisé 2008 et les prévisions pour l'exercice 2009 ;
- les objectifs opérationnels pour 2009 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant de 1 257 478,00 € TTC, et l'avance de trésorerie pour 2009 d'un montant de 286 546,00 € TTC ;
- l'Avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement ;
- la nouvelle programmation de logements, d'un nombre total de 249 (confer supra).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la RHI Hyacinthe/ Caramboles peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 2ème étage (téléphone 0262 40 04 35 / télécopieur 0262 40 05 29).

OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
CRAC 2008 ET AVENANT N° 2

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

Sur le RAPPORT N° 09/6-36 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

2 abstentions

pour

↓
*Madame HOARAU Patricia
et Monsieur VICTORIA René-Paul*

↓
autres élus présents et mandaté

ARTICLE 1

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2008 de l'opération de RHI Hyacinthe/ Caramboles, et notamment les éléments suivants :

- le bilan prévisionnel qui s'établit en dépenses à 6 0486 440,00 € HT, soit 6 6484 208,00 € TTC ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009 ;
- la nouvelle participation de la Commune de 1 257 478,00 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement, et la participation communale 2009 sous forme d'avance de trésorerie d'un montant de 286 546,00 € TTC ;
- la nouvelle programmation de 249 logements.

ARTICLE 2

Approuve l'Avenant n° 2 au Traité de Concession prévoyant une participation communale de 1 257 478,00 € TTC.

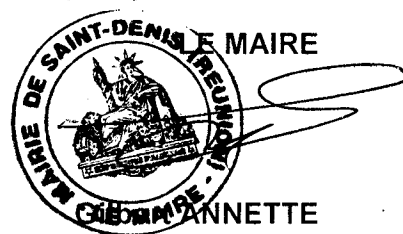
ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer l'acte correspondant et tous les documents y afférents.

ARTICLE 4

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous la Fonction 824 et l'Article 2042.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **24 NOV. 2009**



DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
RHI HYACINTHE /CARAMBOLES**

AVENANT N°2

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 14/11/2003
En annexe à la Délibération N° 09/16-36

LE MAIRE



SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION

AVENANT N° 2 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI HYACINTHE / CARAMBOLES COMMUNE DE SAINT-DENIS

Dans le bilan initial approuvé le 4 décembre 2006, le montant de l'opération d'aménagement était de **6 095 940 € HT (soit 6 511 343 € TTC)**, avec :

1. une subvention Etat de **2 049 229 €**
2. 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).

Conformément à l'article 18 de cette convention, la SIDR doit présenter en Conseil Municipal les comptes rendus annuels à la collectivité.

Le CRAC 2008 a fait apparaître une modification de la participation de la collectivité et du bilan global, suite à des variations sur les postes de l'opération en recettes.

Le bilan financier global de l'opération présente un montant total de produits et de charges de 6 086 440 € HT (soit 6 484 208 € TTC).

A la lecture du **CRAC 2008, la participation totale de la collectivité s'élève à 1 173 302 € HT, (soit 1 257 478 € TTC)**, dont :

- 990 302 € HT de participation de la collectivité au titre du financement des équipements publics, (sont inclus 174 184 € de reliquat TVA Etat) ;
- 183 000 € HT de participation au titre du Foncier

La participation de la collectivité passe de **1 002 437 € HT, (soit 1 072 089 € TTC)** à **1 173 302 € HT, (soit 1 257 478 € TTC)**, soit une augmentation de **170 865 € HT (soit 185 388 € TTC)**.

Les raisons de l'augmentation de la participation de la collectivité sont directement liées à une fluctuation sur les recettes.

- La perte de 11 charges foncières LLTS à hauteur de 9 500 €, soit **104 500 € HT**.
- La perte de 4 charges foncières LES à hauteur de 8 500 €, soit **34 000 € HT**.

En effet, la capacité en terme de logements sur le terrain d'assiette des 3 secteurs d'études a été sous estimée lors de la phase pré opérationnelle (reprise du plan masse par ZONE UP).

- La prise en charge de la TVA Marge sur produits, soit un montant de **32 365 € HT**.

Le présent avenant a pour objet, conformément au CRAC 2008, et à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement et à l'article L 300-5 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, de fixer :

- le bilan global de Convention Publique d'Aménagement de la RHI Hyacinthe/ Caramboles à hauteur de **6 086 440 € HT (soit 6 484 208 € TTC)** ;
- une nouvelle participation de la Ville à hauteur de **1 173 302 € HT (soit 1 257 478 € TTC)**.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Compte de résultat prévisionnel d'opération

Le bilan global du Traité de Concession d'Aménagement pour l'opération de RHI Hyacinthe/ Caramboles présente un montant total de produits et de charges de 6 086 440 € HT (six million, quatre-vingt-six mille, quatre cent quarante euros hors taxes), soit 6 484 208 € TTC.

PRODUITS (€)	HT	TVA	TTC
Cessions	2 296 500	107 043	2 403 543
Participation de la commune	1 173 302	84 176	1 257 478
Participation SIDR	599 774		599 774
Subventions	2 049 229	174 184	2 223 413
TVA marge sur produits	- 32 365	32 365	
TOTAL PRODUITS	6 086 440	397 768	6 484 208

CHARGES (€)	HT	TVA	TTC
Maîtrise des sols	819 654	2 710	822 364
Mise en état des sols	840 800	55 318	896 118
Etudes et travaux d'infrastructure	3 739 880	317 362	4 057 242
Frais de gestion	686 106		686 106
Solde TVA remboursable		22 378	22 378
TOTAL CHARGES	6 086 440	397 768	6 484 208

Article 2 : Participation communale

La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de **1 173 302 € HT** (soit **1 257 478 € TTC**), dont :

- 990 302 € HT au financement des équipements publics,
- 183 000 € HT de participation au titre du foncier.

Participation de la collectivité - Subvention RHI (ETAT) : 2 223 413 €.

Conformément à l'échéancier prévisionnel des participations communales, arrêté en concertation avec la collectivité, la Ville a validé un plan pluriannuel de financement de l'opération d'aménagement de la RHI Hyacinthe/ Carambeles.

Echéancier prévisionnel

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Participation de la collectivité au financement des équipements publics (€ TTC)				859 582	214 895	
Avance sur trésorerie versée et remboursée		+ 200 000	+ 286 546	- 486 546		

Le reste des articles du Traité de Concession d'Aménagement demeure inchangé.

Fait en quatre exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties,
A Saint-Denis, le

Pour la SIDR
Le Directeur Général

Pour la Ville de Saint-Denis
Le Maire

Philippe JOUANEN

Gilbert ANNETTE