

OBJET RHI MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS
CRAC 2008

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 en Conseil Municipal du 18 juin 2004 (reçue en Préfecture le 15 juillet 2004 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 juin 2004) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (Délibération du 18 juin 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 partie) 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 ;
- 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 31/12/2008 en € HT

Rapport n° 09/6-37

POSTES DE DEPENSES	Bilan initial validé RHI	Bilan proposé	Bilan proposé	Ecart entre CRAC 2007 CRAC 2008
		CRAC 2007	CRAC 2008	
Etudes 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 des parcelles à bâtir	1 793 245	3 574 297	3 574 297	0
Site de restructuration Sapin - Sabatier	856 870	930 403	930 403	0
Amélioration de 70 LTS (21 au Brûlé et 49 à Saint-François)	670 000	700 000	700 000	0
Amélioration de 96 logements en diffus (Brûlé et Saint-François)	990 000	490 000	490 000	0
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	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 d'emprunts	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 DE RECETTES	Bilan initial validé RHI	Bilan proposé	Bilan proposé	Ecart entre CRAC 2007 CRAC 2008
		CRAC 2007	CRAC 2008	
Cession de charges foncières de LLTS	256 000	470 500	470 500	0
Cession de charges foncières de LES	351 500	518 500	518 500	0
Cession de charges foncières de LTS		96 000	96 000	0
Mise à disposition de foncier Ville	1 328 613	0		0
Participation de la 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 CONCLUSION

Le bilan du CRAC 2008 reste inchangé et identique au bilan du CRAC 2007.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2008

L'avancement de l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François en 2008 a porté sur les points exposés ci-après.

Rapport n° 09/6-37

- **Foncier**

Elaboration d'un protocole de relogement pour la libération du site opérationnel des 2 LES (parcelle communale CM 473 de la 2ème tranche au Brûlé).

- **Travaux d'aménagement pour les programmes neufs suivants**

Saint-François 31 LLTS au Centre Bourg,
Brûlé 6 LES au Centre Bourg (1ère tranche).

- **Travaux d'infrastructures secondaires pour les lotissements LTS suivants**

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

- **Etudes techniques pour le programme des travaux d'aménagement**

Saint-François . site Sapin - Sabatier 31 logements,
. LTS Framboises II et III (2ème tranche),
. programme de 4 LES (2ème tranche).

- **Missions de la MOUS en 2008**

Accompagnement social des familles attributaires des 6 LES du Brûlé 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.

Préparation d'une liste de 31 familles potentielles pour le programme des 31 LLTS (ainsi qu'une liste complémentaire pour la liste d'attente).

Accompagnement des familles des LTS dans les démarches d'acquisition de leur logement.

Aide technique et sociale aux familles des lotissements LTS Framboises II et III dans le montage des procédures d'amélioration acquisition en partenariat avec le PACT REUNION.

DEPENSES REALISEES AU 31/12/2008

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2008, relatives à ces actions s'élèvent à 3 338 000,00 € HT.

SUBVENTIONS ENCAISSES AU 31/12/2008

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2008, s'élèvent à 1 162 000,00 € HT.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2009

Les perspectives de l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François en 2009 se déclinent ainsi qu'il suit.

- **Foncier**

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

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

- **Poursuite des études et lancement des travaux courant 4ème trimestre 2009 pour les programmes neufs suivants**

Saint-François	31 LLTS	au Centre Bourg (1ère tranche).
Brûlé	2 LES	au Centre Bourg (2ème tranche).
Saint-François	4 LES	(2ème tranche).

- **Poursuite des études et lancement des travaux courant 4ème trimestre 2009 pour les travaux d'infrastructures secondaires pour les LTS suivants**

25 LTS (Framboises II et III) à Saint-François (2ème tranche).

- **Poursuite des études et lancement des travaux courant 4ème trimestre 2009 pour les travaux d'infrastructures secondaires pour le site Sapin Sabatier**

Saint-François (site Sapin - Sabatier) 31 logements (2ème tranche).

- **Perspectives de la MOUS en 2009**

Accompagnement social des familles relogées et des familles en situation de précarité dans leur projet résidentiel.

Actualisation de la liste de 31 familles potentielles pour le programme des 31 LLTS.

Aide technique et sociale aux 31 familles sur le site Sapin - Sabatier pour les procédures d'acquisitions/ améliorations, en partenariat avec un opérateur.

Accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition.

Aide technique et sociale aux familles des autres LTS (25 à Saint-François : Lotissements LTS Framboises II et III) dans le montage des procédures d'acquisitions/ améliorations, en partenariat avec le PACT REUNION.

DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2009

Les dépenses pour l'année 2009 liées aux travaux et aux honoraires de maîtrise d'œuvre constituent un montant prévisionnel de 1 019 000,00 € HT.

RECETTES PREVISIONNELLES EN 2009

Pour l'année 2009, l'acompte de subvention est de 1 623 000,00 € HT provenant de l'Etat et du FRAFU.

PARTICIPATION DE LA COMMUNE

NOUVELLE PARTICIPATION COMMUNALE

La participation communale, approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2007, se décompose comme suit :

- 2 538 430,00 € HT de participation financière d'équilibre au déficit de l'opération et 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 tranche 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 EN 2008

Pour l'année 2008, la participation de 600 000,00 € HT a été encaissée.

PARTICIPATION COMMUNALE EN 2009

Pour l'année 2009, il est prévu d'appeler une participation de 684 000,00 € HT.

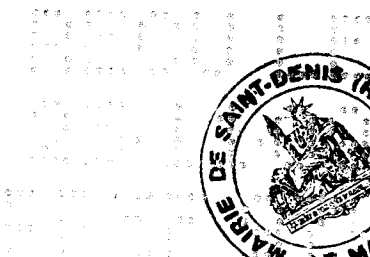
Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2008 de l'opération de RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François :

- 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 2ème tranche de 96 000,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;

Rapport n° 09/6-37

- les objectifs opérationnels de l'année 2009, les dépenses et les recettes y afférentes ;
- la participation communale de 600 000,00 € HT au titre de l'année 2008 et de 684 000,00 € HT pour l'année 2009, conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la RHI du Brûlé et de Saint-François 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 MULTISITES DU BRULE ET DE SAINT-FRANCOIS
CRAC 2008**

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 (CPA) pour la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) des 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 Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

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 CPA 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 Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 05/4-04 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 de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 05/7-11 du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 portant 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 cession de terrains communaux à la SODIAC à l'euro symbolique dans le cadre de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 06/6-13 du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 portant approbation du CRAC 2005 de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 07/2-58 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2007 portant approbation du bilan global réactualisé, de la demande de subvention de la 2ème tranche de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François, ainsi que l'Avenant n°2 à la CPA ;

Délibération n° 09/6-37

Vu la Délibération n° 07/2-57 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2007 portant approbation de la garantie partielle d'emprunt (prêt PRU) contracté par la SODIAC auprès de la CDC au titre de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Vu la Délibération n° 08/6-27 du Conseil Municipal en séance du 6 septembre 2008 portant approbation du CRAC 2007 de la RHI Multisites du Brûlé et de Saint-François ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-37 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 CRAC 2008 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 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 2ème tranche de 96 000,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009, les dépenses et les recettes y afférentes ;
- la participation communale de 600 000,00 € HT au titre de l'année 2008 et de 684 000,00 € HT pour l'année 2009, conformément aux besoins de trésorerie de l'opération.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

ARTICLE 3 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



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE