

OBJET RHI DE PETITE-ILE 2
CRAC 2008 ET AVENANT N°3

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

La Commune de Saint-Denis a confié à la SIDR, par Délibération du 6 mai 2003, une étude de faisabilité opérationnelle de la Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite-Ile, afin de définir un programme d'intervention et son corollaire le bilan financier.

Suite aux conclusions de l'étude préopérationnelle de 2003, la Commune de Saint-Denis a validé, lors du Conseil Municipal du 18 juin 2004, l'engagement d'une opération de RHI sur le quartier de Petite-Ile, avec comme cadre une Convention Publique d'Aménagement confiée à la SIDR telle que définie par la Loi SRU du 13 décembre 2000.

Cette CPA a été passée sur l'ensemble du territoire du quartier de Petite-Ile, sur la base d'un programme qui prévoient entre autres :

- restructuration urbaine du quartier ;
- suppression envisagée des deux tiers des logements ;
- réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides ;
- réalisation de programmes neufs en accession et en location, en réponse aux besoins de la population ;
- réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées ;
- actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

2. RAPPEL DES ACTES ADMINISTRATIFS

La Délibération n° 04/3-29 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 porte sur l'approbation de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) pour la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur le quartier de Petite-Ile.

La Délibération n° 04/4-15 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 porte sur l'approbation de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC.

La Délibération n° 05/3-15 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 porte sur l'approbation du bilan de la concertation.

La Délibération n° 05/3-16 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 porte sur l'approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La Délibération n° 05/5-35 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 porte sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Rapport n° 09/6-39

La Délibération n° 05/5-36 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 porte sur l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC.

La Délibération n° 05/8-23 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 porte sur l'approbation du Cahier des Charges de Cessions de Terrains à l'intérieur du périmètre de RHI.

La Délibération n° 05/6-71 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 porte sur l'approbation du CRAC 2004.

La Délibération n° 06/7-09 du Conseil Municipal en séance du 14 décembre 2006 porte sur l'approbation du CRAC 2005 et de l'avenant n° 1.

La Délibération n° 07/12-65 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2007 porte sur l'approbation du CRAC 2006.

La Délibération n° 08/9-25 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2008 porte sur l'approbation du CRAC 2007 et de l'avenant n° 2.

3. AVANCEMENT DE L'OPERATION DE RHI DE PETITE-ILE

3.1 Avancement des travaux VRD

Entreprises retenues et montant des marchés :

LOT 10 - VRD : GTOI pour un montant : 3 849 942,50 € HT.

LOT 12 - BASSE TENSION - ECLAIRAGE PUBLIC : ELI BAT pour un montant : 357 799,51 € HT.

LOT 13 - PLANTATION - ARROSAGE : LA MARE EV : pour un montant : 174 010,00 € HT.

Coordinateur de sécurité : Cabinet ATES.

Durée des travaux : 48 mois.

Démarrage de chantier VRD : décembre 2005.

L'Etat d'avancement VRD est de 63 % au 31 décembre 2008 (facturé).

**L'arrêt de chantier de la 1ère tranche VRD est à prévoir en début d'année 2009.
Le retour des entreprises (2ème tranche VRD) est à envisager fin 2010.**

Cette 2ème tranche est conditionnée par la libération des emprises des Rues Ticoune et Tamarins (opérations de logements concernées : TISSERIN et LES 2ème tranche).

(en page suivante, confer tableau récapitulatif de l'avancement des travaux).

Rapport n° 09/6-39

	Libération d'emprise (déplacement de clôture)	Réseaux tout confondu	Branchements	Terrassement et fondation de voirie (0/80)	Bordures	Clôture	Béton trottoir	Enrobé
Rue Militaire amont (vers ravine)		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue Militaire aval		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue de la Caserne		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue de la Cayenne		100 %	100 %	100 %	90 %	10 %	10 %	100 %
Rue des Flamboyants		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue des Jacarandas A ²	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Rue des Jacarandas B		100 %	100 %	80 %	80 %	25 %	0 %	100 %
Rue des Jacarandas C	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue de la Ravine Gentille		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue des Bois Noirs		100 %	100 %	40 % (sous trottoir)	40 %	40 %	40 %	Réfection provisoire
Rue Tamarins A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Rue Tamarins B		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rue Ticoune A et B	0 %	10 %	10 %	10 %	5 %	5 %	0 %	0 %

Etat d'avancement des travaux au 31 décembre 2008 (en %)

- 1 Rue Cayenne enrobé sous réserve (qualité du fil d'eau)
- 2 Rue Jacarandas A travaux réalisés côté Rue de la Caserne uniquement réseaux BT et France Télécom
- 3 Rue Bois Noirs travaux concernant uniquement le raccordement des deux acquisitions/ améliorations
- 4 Rue Ticoune

3.2 Avancement des opérations de logements

Rappel de la programmation de logements au 31 décembre 2008

Phases	Démarrage des travaux	Accession				Locatif LLTS	TOTAL
		Lots libres	LES	PTZ	Améliorations		
Phase 1 *	2006		8				8
Phase 2	2007				12 (13 CF)	32 SC (dont 10 LA) 0 LI	44
Phase 3	2008						
Phase 4	2009		10	2	3	44 SC	59
Phase 5	2010			7			7
Phase 6	2011 et plus	23	6	9	16 (17 CF)	42 LI	96
TOTAL		23	24	18	31 (30 CF)	118 76 SC 42 LI	214
TOTAL ACCESSION					96		

* pour mémoire 20 familles transférées
 SC Semi Collectif
 LI Logement Individuel
 LA Logement Adapté
 CF Charges Foncières

• 1ère tranche de LES

LBU : 2005.

Nombre de logements : 8 LES.

Pour rappel, les 8 LES couvrent deux zones distinctes au sein du quartier.

2 LES sont en cours d'achèvement sur du foncier libre à la Rue des Flamboyants. 6 autres sont prévus le long de la Ravine Gentille. 3 familles résident actuellement dans l'emprise foncière (négociation en cours).

OS de démarrage des travaux (2 LES) : novembre 2006 pour une livraison prévue fin 2007. Du retard a été pris au cours de l'année 2007, suite à un arrêt de chantier (sous-traitance non déclarée).

La remise des clefs des 2 LES (logements témoins) a été reportée en début d'année 2009.

• 32 LLTS « Paille en Queue »

LBU : 2005

Nombre de logements : 32 LLTS (semi collectifs) dont 10 adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Rapport n° 09/6-39

Cette programmation correspond à la première opération de logements « tiroirs ».

Pour rappel

- 1er appel d'offres infructueux en novembre 2005 (+ 42 %).
- 2ème appel d'offres en mai 2006 (+ 51 %).

Financement supplémentaire (septembre 2006)

- Prise en charge des VRD dans le cadre de l'opération d'aménagement, générant une participation complémentaire de la collectivité pour un montant de 127 729,00 € ;
- subvention complémentaire de la collectivité à l'opération de construction locative (subvention dispositif « surcharge foncière ») pour un montant de 172 271,00 €.

Démarrage des travaux : fin 2007.

Livraison prévue au 1er semestre 2009.

- **1ère tranche d'acquisitions/ améliorations (12 familles)**

PACT REUNION assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux.

Pour rappel

- Dépôt des demandes de subventions Etat : décembre 2006 ;
- retour de l'ensemble des arrêtés de subventions et signature des contrats de prêts : 1er semestre 2007 ;
- signature des actes de ventes : octobre 2007 ;
- ouvertures des chantiers : novembre - décembre 2007.

Les acquisitions/ améliorations devraient durer entre 4 à 9 mois selon le type de travaux, soit des livraisons s'étalant du 2ème trimestre 2008 au 1er trimestre 2009.

- **2ème tranche d'acquisitions/ améliorations (3 familles)**

PACT REUNION assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux.

Pour rappel

- Avril 2007 : confirmation de l'éligibilité des familles - réalisation des enquêtes techniques ;
- mai - juin 2007 : montage du plan de financement - validation technique et financière par la SIDR - validation du projet par la famille ;
- juillet - août 2007 : signature des compromis de vente - dépôt des permis de construire ;
- septembre 2007 : dépôt des dossiers de demandes de subvention.

Rapport n° 09/6-39

Objectifs pour l'année 2008

- Dépôt des dossiers de demandes de subvention - arrêté de subvention obtenu ;
- interdit bancaire à lever pour 1 famille : le projet d'acquisition/ amélioration sera abandonné en juin 2009 si ce problème financier persiste ;
- règlement de l'apport personnel en cours ;
- signature de l'acte de vente prévue pour 2009, en fonction de la libération des logements de transit actuellement occupés par les familles de la 1ère tranche acquisitions/ améliorations ; la recherche d'un relogement provisoire à l'extérieur de Petite-Ile (Bas de La Rivière, en autres) a été activée.

• 2ème tranche de LES

LBU 2006.

Nombre de logements : 10 LES.

Lancement de l'appel d'offres prévu en fin 2008.

OS de démarrage prévu en septembre 2009, pour une livraison fin 2010.

La libération de l'emprise du terrain de la 2ème tranche de LES est conditionnée en partie par la livraison de « Paille en Queue ».

• « Tisserin » - 2ème opération « tiroir »

LBU 2006.

Nombre de logements : 44 LLTS.

Dépôt du permis de construction en juin 2008.

OS de démarrage prévu en septembre 2009, pour une livraison fin 2010.

La libération de l'emprise du terrain de « Tisserin » est conditionnée en partie par la livraison de « Paille en Queue ». Par ailleurs, l'équipe de la SIDR n'a pas réussi à mener un échange constructif avec 1 famille qui réside actuellement sur l'emprise de « Tisserin » et s'oppose à tout projet de relogement.

3.3 Avancement de la MOUS

- Relogement des familles situées sur terrains d'assiette du programme locatif (32 logements) et LES 1ère tranche (2 logements concernés).
- Définition d'une liste de candidats pour les 10 LES (2ème tranche).
- Suivi des 2 tranches d'acquisitions/ améliorations.
- Relogement en transit des familles.
- Action de communication et d'information (permanences...).
- Accompagnement des familles.

4. BILAN FINANCIER

4.1 Evolution du bilan financier

CRPO initial approuvé 18/06/2004 € HT	Dernier CRPO approuvé 13/12/2008 € HT	CRAC 2007 prévisionnel 2008 € HT	CRAC 2008 réalisé 2008 € HT	CRAC 2008 prévisionnel 2009 € HT	CRAC 2008 Nouveau CRPO à approuver € HT	CRAC 2008 Nouveau CRPO à approuver € TTC
--	---	--	--------------------------------------	--	--	---

Cessions	2 553 620	2 570 000	15 000		555 000	2 624 932	2 728 045
Participation de la collectivité	1 030 270	1 931 552	184 332	184 332	446 089	2 034 468	2 207 398
Participation de collectivités (subventions RHI)	4 121 081	3 798 231	905 734	799 149	219 687	3 798 231	4 121 081
Solde TVA Marges sur produits					-4 845	-102 348	
Total des produits	7 704 972	8 299 783	1 105 066	983 481	1 215 931	8 355 283	9 056 523
Etudes préopérationnelles	50 000	49 750				49 750	53 979
Maîtrise des sols	40 000	5 543	34 000		2 000	5 543	6 014
Mise en état des sols	582 100	1 410 656	29 920	9 177	200 239	1 410 656	1 519 937
Etudes et travaux d'infrastructures	6 329 111	6 020 916	482 266	544 027	149 820	6 016 804	6 528 232
Frais de gestion et rémunération	703 761	812 918	120 444	137 728	101 725	872 530	872 530
Solde TVA							75 831
TOTAL DES CHARGES	7 704 972	8 299 783	666 630	690 932	453 784	8 355 283	9 056 523

Le nouveau bilan prévisionnel passe de 8 299 783,00 € HT à 8 355 283,00 € HT.

4.2 Nouveau bilan financier actualisé au 31/12/2008

DEPENSES (€)				RECETTES (€)			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes préopérationnelles	49 000	4 000	53 000	Cessions	2 625 000	103 000	2 728 000
Maîtrise des sols	5 000	1 000	6 000	Participation de la collectivité	2 034 000	173 000	2 207 000
Mise en état des sols	1 411 000	109 000	1 520 000	Participation de la collectivité (subvention RHI)	3 798 000	323 000	4 121 000
Etudes et travaux d'infrastructures	6 017 000	511 000	6 528 000	TVA sur marges	- 102 000	102 000	0
Frais de gestion et rémunération	873 000		873 000	TOTAL recettes	8 355 000	701 000	9 056 000
Solde TVA		76 000	76 000				
TOTAL dépenses	8 355 000	701 000	9 056 000				

4.3 Participation de la collectivité

Le montant de la participation de la collectivité passe de 1 931 552,00 € HT, soit 2 095 734,00 € TTC (CRAC 2007) à 2 034 468,00 € HT, soit 2 207 397,00 € TTC (CRAC 2008).

Entre le CRAC 2007 et le CRAC 2008, la participation de la collectivité augmente de 102 916,00 € HT, soit 111 663,86 € TTC (confer bilan financier actualisé - écart).

Cette augmentation de la participation de la Ville est liée essentiellement à une augmentation des dépenses sur les postes suivants :

Rapport n° 09/6-39

- augmentation de la rémunération forfaitaire ;
- augmentation des frais financiers.

Le retard pris dans la livraison de la 1ère opération tiroir « Paille en Queue » a entraîné un report des programmations annuelles, impliquant plus globalement une prolongation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement de 3 ans.

Initialement prévu en début d'année 2006, l'OS de démarrage de « Paille en Queue » n'a été effectif qu'à la fin 2007. Les raisons en sont multiples : 2 appels d'offres infructueux, recherche de financement du déficit de l'opération de logement, libération de l'emprise effective à la fin 2006.

Un avenant n° 3 sera entériné en ce sens et annexé au présent CRAC, conformément à l'article 17 de la CPA. Cet avenant prendra en compte le corollaire financier de ladite prorogation sur les mêmes bases que celles définies dans la CPA concernant les rémunérations :

- rémunération de l'aménageur 18 500,00 € HT/ an, soit 87 500,00 € HT sur 5 ans ;
- rémunération proportionnelle 2,5 % du montant total HT des dépenses « honoraires et travaux » ;
- rémunération de commercialisation 3 % du prix HT de cession ;
- rémunération de clôture 10 000,00 € HT.

Echéancier des appels de fonds de la Ville

- Montant appelé au titre de la participation de la collectivité au déficit

2005	92 166,00 € HT	soit	100 000,00 € TTC,
sous total	92 166,00 € HT	soit	100 000,00 € TTC.
- Montant appelé au titre de la participation de la collectivité à la MOUS, à l'OPAH et divers

2005	5 250,00 € HT	soit	5 696,36 € TTC,
2007	7 000,00 € HT	soit	7 595,00 € TTC,
sous total	12 250,00 € HT	soit	13 291,00 € TTC.
- Montant appelé au titre de la participation de la collectivité au financement des équipements publics

2007	603 475,00 € HT	soit	654 770,00 € TTC,
1er trimestre 2007	465 139,00 € HT		
soit 504 676,00 € TTC,			

l'avance de 400 000,00 € encaissée en janvier 2007 est transformée en participation sur cet appel de fonds ; le solde à payer est de 70 675,82 € TTC,

Rapport n° 09/6-39

3ème trimestre 2007	138 336,00 € HT	
soit 150 095,00 € TTC,		
2008	184 332,00 € HT	soit 200 000,00 € TTC,
2009	368 664,00 € HT	soit 400 000,00 € TTC,
2010	184 332,00 € HT	soit 200 000,00 € TTC,
2011	368 664,00 € HT	soit 400 000,00 € TTC,
2012	184 332,00 € HT	soit 200 000,00 € TTC,
2013	36 253,00 € HT	soit 39 336,00 € TTC,
sous total	1 930 052,00 € HT	soit 2 094 106,00 € TTC,
TOTAL	2 034 468,00 € HT	soit 2 207 398,00 € TTC
(appel de fonds de la Ville).		

5. SYNTHÈSE

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

Bilan financier de l'opération

De 8 299 783,00 € HT (CRAC 2007), le compte de résultat prévisionnel de l'opération actualisé passe à 8 355 283,00 € HT, soit 9 056 523,00 € TTC.

Dépenses/ recettes pour l'exercice 2008

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2008 s'élèvent à 690 932,00 € HT. Les produits appelés au cours de l'année 2008 s'élèvent à 983 481,00 € HT.

Prévisionnel des dépenses/ recettes pour l'exercice 2009

Les dépenses prévues pour l'année 2009 sont de 477 517,00 € HT. Les produits à appeler en 2009 s'élèvent à 1 138 505,00 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2009

- Perspectives de programmation de logements

Opération « Tisserin » : 44 LLTS.

OS de démarrage prévu en septembre 2009 pour une livraison en fin 2010.

- Poursuite des projets d'acquisitions/ améliorations (LBU et PTZ)

- Participation de la collectivité

La participation de la collectivité s'élève à 2 034 468,00 € HT, soit 2 207 397,00 € TTC, répartie de la manière suivante :

- participation de la collectivité au déficit à hauteur de 92 166,00 € HT, soit 100 000,00 TTC) - appelée et encaissée en 2005 ;

Rapport n° 09/6-39

- participation de la collectivité au financement des équipements publics à hauteur de 1 930 052,00 € HT, soit 2 094 106,00 TTC ;
- participation de la collectivité à la MOUS, à l'OPAH et divers

soit un total de 2 207 397,00 € TTC.

Avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement

L'avenant n° 3 prévoit :

- l'augmentation de la participation communale de 2 095 734,00 € TTC à 2 207 397,00 € TTC ;
- la prolongation de la CPA de 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 15 juillet 2013.


Conclusions

La collectivité doit désormais se positionner sur la validation :

- du nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31 décembre 2008, soit 9 056 523,00 € TTC ;
- du réalisé 2008 et des prévisions pour l'exercice 2009 ;
- des objectifs opérationnels pour 2009 ;
- de la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 207 397,00 € TTC ;
- de la prolongation de la durée de la CPA de 3 années supplémentaires ;
- de l'avenant n° 3 à la CPA.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



Gilbert MANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la RHI de Petite-Ile 2 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 DE PETITE-ILE 2
CRAC 2008 ET AVENANT N°3

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° 04/3-29 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant sur l'approbation de la Convention Publique d'Aménagement pour la Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite-Ile ;

Vu la Délibération n° 04/4-15 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant sur l'approbation de la procédure de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté ;

Vu la Délibération n° 05/3-15 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant sur l'approbation du bilan de la concertation ;

Vu la Délibération n° 05/3-16 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/5-35 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/5-36 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant sur l'approbation du programme des équipements publics de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/8-23 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 portant sur l'approbation du Cahier des Charges de Cessions de Terrains à l'intérieur du périmètre de RHI ;

Vu la Délibération n° 05/6-71 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 portant approbation du CRAC 2004 ;

Vu la Délibération n° 06/7-09 du Conseil Municipal en séance du 14 décembre 2006 portant approbation du CRAC 2005 ;

Vu la Délibération n° 07/12-65 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2007 portant approbation du CRAC 2006 ;

Vu la Délibération n° 08/9-25 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2008 portant approbation du CRAC 2007 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-39 du Maire ;

Vu 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**

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 de Petite-Ile, notamment les éléments suivants :

- le nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31 décembre 2008, soit 9 056 523 € TTC ;
- le réalisé 2008 et les prévisions pour l'exercice 2009 ;
- les objectifs opérationnels pour 2009 ;
- la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 207 397,00 € TTC ;
- la prolongation de la durée de la CPA de 3 années supplémentaires ;
- l'avenant n° 3 à la CPA.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous les actes afférents.

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

Albert ANNETTE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DE LA RHI DE PETITE-ILE 2**

AVENANT N° 3

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 14/11/2009
En annexe à la Délibération N° 09/6-39

LE MAIRE



SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION

**AVENANT N° 3
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DE LA RHI DE PETITE-ILE 2
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Objet : Modifications de certains termes de la convention publique d'aménagement établie entre la SIDR et la Ville de Saint Denis

1- MODIFICATION DU BILAN FINANCIER

Conformément à l'article 18 de cette convention, la SIDR a présenté au conseil municipal les comptes rendus annuels au concédant depuis le début de la RHI ZAC de Petite-Ile 2 pour l'année 2004, 2005, 2006, 2007.

Dans le bilan approuvé, le compte de résultat prévisionnel d'opération 2007 était de **8 299 783 € HT** (soit 8 889 361 € TTC), avec une participation de la collectivité de **1 931 552 € HT** (soit 2 095 734 € TTC).

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

Il est donc proposé d'adopter **un nouveau bilan de la Convention Publique d'Aménagement présentant un montant total de produits et de charges de 8 355 283 € HT** (soit 9 056 523 € TTC) :

2- MODIFICATION DE LA PARTICIPATION DE LA VILLE

Conformément à l'article 17 de la convention publique d'aménagement, la SIDR doit entériner, par voie d'avenant toute modification du montant de la participation de la collectivité.

- **Au CRAC 2007, la participation totale de la collectivité a été validée sur la base de 1 931 552 € HT**, (soit 2 095 734 € TTC) dont
 - 1 827 136 € HT au financement des équipements publics,
 - 92 166 € HT de participation au titre du déficit,
 - 12 250 € HT de participation au titre de la MOUS.
- **Au dernier CRAC 2008, la participation totale de la collectivité a été fixée à 2 034 468 € HT**, (soit € 2 207 398 € TTC) dont
 - 1 930 052 € HT au financement des équipements publics,
 - 92 166 € HT de participation au titre du déficit,
 - 12 250 € HT de participation au titre de la MOUS.

Il est donc proposé une nouvelle participation de la Ville à hauteur de **2 034 468 € HT** (soit 2 207 398 € TTC).

3- DUREE DE LA CPA

L'article 5 de la convention publique d'aménagement définit la durée de l'opération RHI, laquelle est fixée à 6 (six) années à compter de la date de la prise d'effet.

La CPA arriverait donc à son terme le 15 juillet 2010.

Le retard de la livraison de la première opération « tiroir » PAILLE EN QUEUE a entraîné un report de l'ensemble des programmations de logements de l'opération RHI, conduisant ainsi à une prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement de 3 (trois) ans.

Initialement prévu en début d'année 2006, l'OS de démarrage de PAILLE EN QUEUE a été **effectif qu'à la fin 2007.**

Les raisons en sont multiples :

- deux appels d'offres infructueux,
- recherche de financement du déficit,
- libération de l'emprise terrain effective qu'à la fin 2006.

Ainsi, la durée serait fixée à 9 (neuf) années reportant la fin de la validité de la CPA au 15 juillet de l'année 2013.

4- REMUNERATION MOUS

La prorogation de la durée de la CPA a comme corollaire financier, une augmentation de la rémunération sur 3 (trois) années supplémentaires. Le calcul de la rémunération s'est effectué sur les bases de rémunérations définies dans **l'article 21 de la convention publique d'aménagement.**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Compte de résultat prévisionnel d'opération

Le bilan global de la convention publique d'aménagement pour l'opération de RHI de Petite-Ile 2 présente un montant total de produits et de charges de 8 355 233 € HT (huit million trois cent cinquante-cinq mille deux cent quatre-vingt-trois euros hors taxes), soit (9 056 523 € TTC).

DEPENSES (€)				RECETTES (€)			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes préopérationnelles	49 000	4 000	53 000	Cessions	2 025 000	103 000	2 128 000
Maîtrise des sols	5 000	1 000	6	Participation de la collectivité	2 034 000	173 000	2 207 000
Mise en état des sols	1 411 000	109 000	1 520	Participation de la collectivité (subvention RHI)	3 798 000	323 000	4 121 000
Etudes et travaux d'infrastructures	6 017 000	511 000	6 528 000				
Frais de gestion et rémunération	873 000		873 000				
Solde TVA		76 000	76	TVA sur marges	- 102 000	102 000	0
TOTAL dépenses	8 355 000	701 000	9 056 000	TOTAL recettes	8 355 000	701 000	9 056 000

Article 2 : Participation communale

- **La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 2 034 468 € HT** (soit 2 207 398 € TTC), dont :
 - 1 930 052 € HT au financement des équipements publics,
 - 92 166 € HT de participation au titre du déficit,
 - 12 250 € HT de participation au titre de la MOUS.

Conformément à l'échéancier prévisionnel des participations communales arrêté en concertation avec la Ville, la Commune a validé un plan pluriannuel de financement des opérations d'aménagement qui prévoit une participation communale au financement des équipements publics de l'opération de RHI ZAC de Petite-Ile 2 de 184 332 € HT, soit 200 000 € TTC au 31 décembre 2008.

Echéancier prévisionnel

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Participation de la collectivité au Déficit (€ HT)	92 166								
Participation de la collectivité au financement des équipements Publics (€ HT)			603 475	184 332	368 664	184 332	368 664	184 332	36 253
Participation de la collectivité à la MOUS (€ HT)	5 250		7000						
Avance sur Trésorerie versée et remboursée			+400 000 -400 000						

Article 3 : Prolongation de la durée de la CPA

Afin de mener l'opération de RHI de Petite-Ile 2 dans les meilleures conditions, et selon les modalités présentées ci-dessus, il est nécessaire de prolonger la durée de 36 (trente-six) mois supplémentaires.

La durée de la CPA prévue initialement de 6 ans est prorogée de 3 (trois) ans pour un achèvement prévisionnel au 15 juillet 2013.

Article 4 : Rémunération MOUS

Compte tenu de la modification du bilan et de la prolongation de la durée de la CPA, la rémunération à laquelle peut prétendre l'aménageur est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Base de calcul (article 21 de la CPA)	Montant de la rémunération BILAN INITIAL CPA - 6 ANS	Montant de la rémunération NOUVEAU BILAN CRAC 2008 CPA - 9 ANS	Augmentation
REMUNERATION FORFAITAIRE AMENAGEUR	18 500 €/ an sur 6 ans	111 000 €	166 500 €	+ 55 500 €
REMUNERATION PROPORTIONNELLE	2,5 % du montant total HT des dépenses « travaux et honoraires »	174 145 €	187 422 €	+ 13 277 €
REMUNERATION DE COMMERCIALISATION	3 % du prix HT de la cession	21 510 €	37 710 €	+ 16 200 €
TOTAL € HT		306 655 €	391 632 €	+ 84 977 €

La part de la rémunération correspondant à la mission MOUS fera l'objet d'une validation en 2009 par la signature d'un avenant de prolongation à la convention d'objectifs MOUS.

Le reste des articles de la convention publique 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