

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2008

Conformément à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Saint-Bernard approuvée en Conseil Municipal du 28 septembre 2001 (reçue en Préfecture le 12 octobre et notifiée le 22 octobre 2001), 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 de Saint-Bernard a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 (Délibération du 28 septembre 2001, reçue en Préfecture le 12 octobre 2001), et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (Délibération du 28 septembre 2001, reçue en Préfecture le 12 octobre 2001).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI de Saint-Bernard sont définies dans le cadre de la Convention. Il s'agit de :

- la mise en place des équipes nécessaires pour accompagner les projets individuels d'amélioration de l'habitat (y compris reconstruction), dans les zones prioritaires et là où les conditions techniques de sols le permettent, ce, avec les interlocuteurs traditionnels de l'amélioration (PACT, SICA, REA'R et autres) ;
- la possibilité, sur ces zones prioritaires d'améliorations, de financer les solutions confortement nécessaires en accompagnement des améliorations ou reconstructions ;
- l'aménagement et la viabilisation des terrains dits « WONG HOÏ » (entre le croisement Père Raimbault/ Chemin Lacroix et la Ruelle Bambou) rendant possible la réalisation en 2 tranches d'un total de 150 à 200 logements individuels en accession sociale (LES) et locatif social (LLTS) en fonction des besoins prioritaires des familles les plus mal logées, l'accent devant être mis sur la variété de choix laissée aux familles en fonction de leurs possibilités et sur la mise en place d'un projet individuel d'insertion par le logement adapté à chaque famille ;
- le relogement des familles les plus exposées aux risques et aux difficultés sociales liées à leur logement, avec éradication des constructions insalubres en mauvais et très mauvais état ;
- l'identification de toutes les opportunités de travaux ou d'actions connexes pouvant servir de support à des actions d'insertion sociale et économique des habitants, et notamment des jeunes.

L'avancement de la RHI de Saint-Bernard en 2008 s'est traduit comme suit.

➤ **FONCIER**

○ **Commercialisation**

Signature d'une promesse de vente au profit de Madame CLAIN Nathalia d'un lot libre, IT 350, de 352 m².

○ **Cessions foncières Cayenne**

Transfert du foncier (parcelles IS 468 et 469) de la Ville dans le patrimoine SODIAC mis en attente : régularisation au préalable du surcoût d'aménagement à la parcelle pour les lots 13 et 14, avant la poursuite de la cession.

➤ **ETUDES**

○ **Engagement des études pour la réalisation des enrobés sur la Rue de l'Avenir - ZAC de Saint-Bernard**

- Mission passée par lettre de commande à IDEM'S en janvier 2008,
- DCE rendu le 28 octobre 2008,
- phase de consultation : novembre 2008,
- commission des marchés : 1er décembre 2008 - offre retenue : GTOI réteruie,
- notification du marché à GTOI : 17 décembre 2008.

○ **Etudes préopérationnelles de la 2ème tranche de la RHI**

- Visite des sites de la 2ème tranche avec la Ville et la DDE, en présence d'un architecte conseil : 26 septembre 2008 ;
- finalisation des études avec le volet foncier.

➤ **TRAVAUX**

○ **Visites de fin de GPA pour les ouvrages d'infrastructures et les équipements publics : juin 2008.**

○ **Travaux et avancement du secteur Centre Bourg (Cayenne)**

Les travaux de VRD démarrés en février 2007 accusent un retard de plusieurs mois lié au désistement de l'entreprise ANDY. Le marché du lot 1 a été résilié le 6 mars 2008 et un constat des ouvrages exécutés dressé le 2 avril 2008.

Une nouvelle consultation a été lancée en 30 avril 2008 afin de retenir une entreprise pour terminer les travaux de VRD (basculement des réseaux AEP/ BT/ Télécom, finition des maçonneries).

La commission des marchés du 1er juillet 2008 a décidé de retenir l'offre de SRA pour les travaux de reprise VRD sur le secteur de Cayenne.

○ **Travaux divers et démolitions**

15 logements insalubres libérés par les familles ont été démolis dans le courant de l'année 2008.

○ **Opération DINA**

Nettoyage (enlèvement des encombrants) du site réalisé en avril 2008.

➤ **SOCIAL**

○ **Livraison des programmes de logements**

- . 12 LES SICA ;
- . 20 LLS SODIAC ;
- . 22 LES SIDR (livraison partielle).

○ **Commercialisation des LTS « Père Rimbault »**

- Au 31 décembre 2008, 8 ventes ont été réalisées : 4 en acquisitions/ améliorations par la SICA Habitat Rural et 4 en acquisition simple ;
- 1 famille s'est engagée dans 1 acquisition simple : promesse signée en septembre 2008.
- 2 familles se sont engagées dans une acquisition/ amélioration : dossiers en étude à la SICA.

○ **MOUS**

Les missions prioritaires de la MOUS en 2008 ont été orientées sur les priorités suivantes :

- commercialiser les LTS « Père Rimbault », tant pour les acquisitions simples que pour les acquisitions/ améliorations (signature des actes et démarrage des travaux) ;
- accompagner les familles attributaires des LES SICA (12) et SIDR (22) ;
- préparer et suivre les nouvelles candidatures LES liés aux désistements de la 1ère et de la 2ème tranches ;
- préparer l'attribution pour les 20 LLS SODIAC et mettre en place un suivi pré et post relogement ;
- poursuivre des projets d'améliorations avec les opérateurs.

Compte tenu de ses impératifs de clôture, les **perspectives de la RHI de Saint-Bernard en 2009** se déclineront ainsi qu'il suit.

➤ **FONCIER**

○ **Commercialisation**

Signature de l'acte de vente au profit de Madame CLAIN Nathalia d'un lot libre, IT 350. La signature de l'acte est soumise à la notification de l'arrêté de subvention, dans le cadre d'un projet LES (courant 2009).

○ **Cessions foncières Cayenne**

Poursuite des régularisations foncières :

Rapport n° 09/6-40

- transfert du foncier communal à la SODIAC (parcelles IS 468 et 469),
- cession foncière de 7 lots au profit de Bourbon Bois pour la construction de LES,
- cession aux familles dans le cadre d'un projet d'acquisition/ amélioration via la SICA,
- cession au profit de 3 familles de l'assiette foncière de leur construction.

➤ ETUDES

○ **Etudes préopérationnelles de la 2ème tranche de RHI**

- Finalisation du rapport de synthèse.
- Présentation des études.

➤ TRAVAUX

○ **Réalisation des travaux d'enrobés sur la Rue de l'Avenir (ZAC de Saint-Bernard)**

1er trimestre 2009.

○ **Travaux et avancement sur le secteur Centre Bourg**

- Basculement des réseaux (AEP et BT/ Télécom).
- Finition de maçonnerie.
- Démarrage des projets LES Bourbon Bois et des acquisitions/améliorations SICA.

○ **Travaux divers et démolitions**

Réaliser les démolitions des logements insalubres libérés par les familles accédant aux derniers logements livrés sur la ZAC (35 démolitions prévues).

➤ SOCIAL

○ **Commercialisation des LTS « Père Raimbault »**

- 2 ventes à réaliser en acquisitions/ améliorations via la SICA et 1 en acquisition simple.
- Etudier les dossiers présentant une faisabilité.

○ **MOUS**

Les missions de la MOUS pour 2009 porteront sur les priorités suivantes :

- livraison des LES SIDR et réattribution de 3 lots suite à des désistements ;
- suivi post relogement pour l'ensemble des familles relogées sur la ZAC ;
- finalisation des projets résidentiels des familles sur la Cayenne et constitution de 3 projets acquisitions et 9 acquisitions/ améliorations ;
- Préparer la fin de la mission MOUS et le relais avec les partenaires sociaux.

**PROPOSITION DE REACTUALISATION DU BILAN FINANCIER GLOBAL
DE LA RHI DE SAINT-BERNARD AU 31/12/2008**

LES DEPENSES (confer ANNEXE 1)

EVOLUTION DES BILANS DES SOUS-OPERATIONS DE LA RHI

Opérations	Bilan CRAC 2007 € HT	Bilan CRAC 2008 € HT	Ecart € HT	Commentaires
ZAC de Saint-Bernard	7 790 000	7 780 000	- 10 000	Réajustement de l'enveloppe travaux suite à la réalisation des enrobés sur la Rue de l'Avenir
DINA	893 000	895 000	2 000	
Frais généraux	1 262 000	1 305 000	43 000	Réajustement du poste pour prolongation de la MOUS et la rémunération du pilotage d'opération
Travaux divers	470 000	503 000	33 000	Réajustement d'enveloppe pour les frais divers et les travaux de démolition
Centre Bourg	1 491 000	1 485 000	-6 000	
Total	11 906 000	11 968 000	62 000	

LES RECETTES (confer ANNEXE 2)

COMMENTAIRES BILAN CRAC 2008

Les modifications du bilan consolidé de la RHI de Saint-Bernard proposées dans le CRAC 2008 portent essentiellement :

➤ **en dépenses**

pour l'ensemble des sous-opérations de la RHI, les écarts sont liés à des rajustements en fin d'opération sur les postes travaux (notamment suite à la réalisation des travaux d'enrobés et les démolitions) ;

le poste des frais généraux a également été réajusté au regard des dernières missions (prolongation de la MOUS et pilotage d'opération, provisions pour des aides à l'entrée dans les logements, des frais notariés...) ;

➤ **en recettes**

les recettes de l'opération sont augmentées par des cessions de charges foncières supplémentaires sur le secteur de Cayenne-les-Bas (7 LES Bourbon Bois, 9 acquisitions/améliorations et 3 cessions directes) ;

le poste subvention est également augmenté par une subvention Etat pour la prolongation de la mission MOUS ;

le bilan réactualisé fait apparaître une augmentation des recettes qui s'élève à 47 000,00 €.

CONCLUSION

- Le bilan global est augmenté de + 62 000,00 € en dépenses et de + 47 000,00 € en recettes.
- La participation de la Ville reste inchangée.

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2008 de l'opération de RHI de Saint-Bernard ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 1 968 000,00 € HT, équilibré par une participation communale de 3 282 000,00 € HT (participation et apport foncier) et des recettes de cession de charges foncières en augmentation afin de compenser l'augmentation des dépenses ;
- de valider les dépenses et recettes réalisées en 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- de valider les objectifs opérationnels de l'année 2009 ;
- de m'autoriser à signer les actes et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la RHI de Saint-Bernard 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).

PROPOSITION DE REACTUALISATION DU BILAN FINANCIER GLOBAL DE LA RHI DE SAINT-BERNARD AU 31/12/2008

DEPENSES

POSTES DE DEPENSES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé avenant 3 CM 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan validé CRAC 2005	Bilan validé CRAC 2006	Bilan validé CRAC 2007	Bilan proposé CRAC 2008	Ecart entre CRAC 2007 CRAC 2008
Etude préalable	221 051	221 051	213 000	213 000	213 000	95 000	115 000	136 000	133 000	147 000	14 000
Foncier	1 498 879	1 498 879	1 499 000	1 499 000	1 499 000	1 465 000	1 447 000	1 449 000	1 454 000	1 472 000	18 000
Participation et taxes	30 490	30 490	30 000	30 000	30 000	30 000	27 000	30 000	29 000	54 000	25 000
Travaux secondaires ZAC	2 422 872	2 422 872	2 423 000	3 603 000	3 798 000	4 729 000	5 182 000	5 165 000	6 838 000	6 769 000	-69 000
Travaux tertiaires	1 178 888	1 178 888	1 179 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux d'amélioration	731 755	731 755	732 000	732 000	732 000	658 000	1 166 000	1 200 000	0	0	0
Travaux divers et démolitions	457 347	457 347	457 000	635 000	396 000	396 000	427 000	390 000	355 000	388 000	33 000
Travaux de VRD pour relogement DINA		253 000	253 000	233 000	307 000	323 000	323 000	336 000	0	0	0
Location des modules DINA		516 000	677 000	580 000	580 000	580 000	442 000	442 000	0	0	0
Honoraires BET	468 171	468 171	468 000	467 000	467 000	636 000	673 000	724 000	717 000	734 000	17 000
Honoraires BET améliorations	109 763	109 763	110 000	114 000	114 000	0	0	0	0	0	0
Autres dépenses	403 990	403 990	404 000	342 000	312 000	156 000	126 000	150 000	148 000	149 000	1 000
MOUS améliorations	266 786	266 786	114 000	114 000	114 000	0	0	0	0	0	0
Autres dépenses non rémunérables				0	0	0	0	0	472 000	474 000	2 000
Frais financiers d'emprunts	282 031	282 031	282 000	316 000	316 000	300 000	310 000	316 000	291 000	235 000	-56 000
Frais financiers à court terme	54 882	54 882	55 000	20 000	20 000	36 000	0	-43 000	-55 000	19 000	74 000
Rémunération Prorata TVA	958904	1 000 000	1 188 000	1 186 000	1 186 000	1 225 000	1 406 000	1 419 000	1 524 000	1 527 000	3 000
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	10 629 000	11 644 000	11 708 000	11 906 000	11 968 000	62 000

PROPOSITION DE REACTUALISATION DU BILAN FINANCIER GLOBAL DE LA RHI DE SAINT-BERNARD AU 31/12/2008

RECETTES

POSTES DE RECETTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé avenant 3 CMI 16/12/2002	Bilan validé CRAC 2002	Bilan validé CRAC 2003	Bilan validé CRAC 2004	Bilan validé CRAC 2005	Bilan validé CRAC 2006	Bilan validé CRAC 2007	Bilan Proposé CRAC 2008	Ecart entre CRAC 2007 CRAC 2008
Cession de terrain à bâtir						263 000	255 000	255 000	182 000	182 000	0
Cession LESPTZ	990 919	990 919	991 000	991 000	991 000	1 099 000	1 089 000	1 149 000	1 278 000	1 323 000	45 000
Cession LLS	304 898	304 898	305 000	305 000	305 000	464 000	464 000	454 000	454 000	454 000	0
Loyer DINA			188 000	188 000	188 000	188 000	226 000	240 000	242 000	242 000	0
Mise à disposition de foncier Ville	93 756	155 715	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	152 000	152 000	0
Participation de la collectivité	1 539 278	2 287 415	2 288 000	2 288 000	2 288 000	2 288 000	3 038 000	3 038 000	3 130 000	3 130 000	0
Subvention Etat (RHI)	6 156 958	6 156 958	6 157 000	6 157 000	6 157 000	6 157 000	6 282 000	6 282 000	6 334 000	6 350 000	16 000
Subvention Etat (autres)						15 000	135 000	135 000	135 000	135 000	0
TOTAL	9 085 809	9 895 905	10 084 000	10 084 000	10 084 000	10 629 000	11 644 000	11 708 000	11 755 000	11 968 000	47 000

Le bilan financier global de la RHI de Saint-Bernard au 31/12/2008 est ainsi révisé. Les modifications sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
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° 01/5-76 portant sur l'aménagement du Centre Bourg de Saint-Bernard - ouverture de la concertation préalable ;

Vu la Délibération n° 01/6-16 portant sur l'aménagement du Bourg de Saint-Bernard et approbation du projet de Convention Publique d'Aménagement (CPA) pour la Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) ;

Vu la Délibération n° 02/2-14 portant sur la réalisation des logements de secours DINA ;

Vu la Délibération n° 02/2-15 portant approbation de l'Avenant n° 1 à la CPA ;

Vu la Délibération n° 02/4-40 portant approbation de la création de la ZAC de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/6-29 portant approbation du CRAC 2001 de la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/6-18 portant approbation de la garantie partielle d'emprunt à la SODIAC pour la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 02/7-16 portant approbation de l'Avenant n°2 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant la MOUS ;

Vu la Délibération n° 02/7-17 portant approbation de l'Avenant n° 3 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion locative des modules DINA ;

Vu la Délibération n° 03/3-31 portant approbation du CRAC 2002 de la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 04/4-11 portant mandat de réalisation pour le renforcement des réseaux d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable, et approbation du CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 04/5-60 portant approbation de l'Avenant n° 4 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion des logements LTS (lotissement « Père Raimbault ») ;

Vu la Délibération n° 05/6-73 portant approbation du CRAC 2004 de la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 06/4-47 portant approbation du CRAC 2005 et de l'Avenant n° 5 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant l'augmentation de la participation de la Commune liée à l'engagement des travaux du secteur de Cayenne-les-Bas ;

Délibération n° 09/6-40

Vu la Délibération n° 07/2-66 portant approbation du CRAC 2006 de la RHI de Saint-Bernard ;

Vu la Délibération n° 08/6-26 portant approbation du CRAC 2007 et de l'Avenant n° 6 à la CPA de la RHI de Saint-Bernard concernant l'augmentation de la participation de la Commune liée à l'engagement des travaux d'enrobés et de prolongation de la MOUS ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-40 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



Madame HOARAU Patricia
et Monsieur VICTORIA René-Paul

pour



autres élus présents et mandaté

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2008 de l'opération de RHI de Saint-Bernard, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 11 968 000,00 € HT, équilibré par une participation communale de 3 282 000,00 € HT (participation et apport foncier), et des recettes de cession de charges foncières en augmentation afin de compenser l'augmentation des dépenses ;
- les dépenses et recettes réalisées en 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous les documents relatifs 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