

OBJET RHI DE PETITE-ILE
CRAC 2009 ET AVENANT N° 5

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 pré opérationnelle de 2003, la commune de Saint-Denis a validé, lors de son conseil municipal du 18 juin 2004, l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre 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 convention a été passée sur l'ensemble du territoire du quartier de Petite-Ile sur la base d'un programme qui prévoit, entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier ;
- le remplacement de 2/3 des logements en mauvais état;
- 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 ;
- la réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées ;
- des actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION DE RHI

2.1 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 € HT

Coordinateur de sécurité : Cabinet ATES

Durée des travaux : 48 mois

Démarrage de chantier VRD : Décembre 2005

L'état d'avancement des travaux VRD est de 75 % au 31/12/2009.

• **Année 2009**

VRD

La fin de chantier de la 1ère tranche VRD a eu lieu à la fin 2008.

Les réserves ont été levées sur l'année 2009

Le MOE (CST) restitué à la SIDR le dossier de remise d'ouvrage fin 2009.

DEMOLITION

Au 31/12/2009, il reste :

- 3 logements à démolir sur l'emprise de TISSERIN ;
- 5 logements à démolir sur l'emprise de la 2ème tranche de LES (dont 3 libérés de tout occupants).

• **Perspectives 2010 et plus**

VRD

La 2ème tranche VRD doit démarrer à la mi-2010 pour la Rue Ticoune, sous condition de libération des emprises. Les travaux de la rue Ticoune alimentent les futures opérations (1ère tranche de LES et opération « Tisserin »).

La 3ème tranche VRD est à prévoir en 2012 et reste conditionnée par la livraison de la 2ème opération tiroir « Tisserin ». Les travaux de la 3ème tranche correspondent aux :

- traitement de la Rue des Tamarins à 100 %,
- chemins piétons,
- clôtures sur la Rue cayenne.

DEMOLITION

Une 3ème phase de démolition serait envisagée en 2012, sous condition de la livraison de la 2ème opération tiroir « Tisserin ».

Ces démolitions concerneront les logements situés de part et d'autre des Rues Tamarin et Cayenne.

2.2 Avancement des opérations de logements

Rappel de la programmation logements au 31/12/2009

Phases	Démarrage Travaux	ACCESSION				LOCATIF LLTS
		Lots libres	LES	PTZ	Amélio	
PHASE 1 PM : 20 familles transférées	2006		8			
PHASE 2	2007				12 (13 CF)	32 SC (dont 10 LA) 0 LI
PHASE 3	2008					
PHASE 4	2009		10	2	3	44 SC
PHASE 5	2010			7		
PHASE 6	2011 et plus	23	6	9	16 (17CF)	42 LI
TOTAL ACCESSION						96

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 se situent Rue des Flamboyants et les 6 autres le long de la Ravine Gentille).

Au 31/12/2009, 2 familles résident encore sur l'emprise foncière des 6 LES.

Les 2 premiers LES situés sur la rue des Flamboyants ont été livrés en février 2009.

Les constructions des 6 LES, situées à proximité de la Ravine Gentille, sont subordonnées à la libération du terrain.

Il serait souhaitable après 2 ans et plusieurs propositions de relogement refusées par les familles d'entamer une procédure contentieuse afin de pouvoir redémarrer la construction des 6 LES.

• **32 LLTS « PAILLE EN QUEUE »**

LBU : 2005.

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

Cette programmation correspond à la 1^{ère} opération de logements « tiroirs ».

Pour rappel, deux appels d'offres ont été infructueux en 2005 et 2006, ce qui a nécessité un financement supplémentaire (septembre 2006) :

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

Démarrage des travaux (fin 2007) et livraison en février 2009

• **1^{ère} tranche d'acquisitions-améliorations (12 familles)**

Les chantiers ont duré entre 4 à 9 mois selon le type de travaux, soit des livraisons au 2^{ème} trimestre 2008.

Depuis 2009, il reste encore des réserves à lever (Famille FONTAINE)

• **2^{ème} tranche d'acquisitions - améliorations (2 familles)**

Cette 2^{ème} tranche d'acquisition - amélioration a fait l'objet de plusieurs abandons en cours de route (interdit bancaire, problèmes familiaux), au final deux familles ont été concernées.

- En 2009 : signature des actes de vente - ouverture de chantier et réception des travaux.
- En 2010 : réserves à lever (famille JUILLEROT).

• **3^{ème} tranche d'acquisitions - améliorations (7 familles)**

Cette 3^{ème} tranche d'amélioration a été lancée en 2009 et concerne 7 familles.

- En 2009 : éligibilité des familles - réalisation des enquêtes techniques
- En 2010 : montage du plan de financement - dépôt des dossiers de demandes de subvention (LBU) - dépôt des Permis de Construire - signature des actes de ventes de SIDR à PACT REUNION
- En 2011 : obtention des arrêtés de subvention - signature des actes de ventes de PACT REUNION aux familles - ouverture et réception des travaux de réhabilitation.

• **2ème tranche de LES**

LBU 2006.

Nombre de logements : 10 LES.

Lancement de l'appel d'offres effectué à la fin 2008.

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

La libération de l'emprise du terrain de la 2ème tranche de LES était conditionnée en partie par la livraison de l'opération « Paille en queue » en février 2009 et le relogement de familles situées sur le terrain d'assiette.

Un démarrage des travaux de construction est prévu pour le 2ème semestre 2010.

• **TISSERIN - 2ème opération « tiroir »**

LBU 2006.

Nombre de logements : 44 logements LLTS.

Dépôt du PC réalisé en juin 2008.

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

La libération de l'emprise du terrain de « Tisserin » est conditionnée par la livraison de « Paille en queue » et le relogement de 3 familles ayant toutes refusées le transit sur « Paille en queue ».

L'opération de construction est scindée en 2 tranches : une tranche ferme correspondant à 26 logements et une tranche conditionnelle de 18 logements.

Un démarrage des travaux est envisagé en septembre 2010 pour la tranche ferme (durée de 13 mois).

La tranche conditionnelle devrait débuter mi 2011 pour une durée de 9 mois.

2.3 Avancement MOUS

- Relogement des familles sur la 1ère opération tiroir « Paille en queue » ;
- suivi des deux tranches de projets d'acquisition-amélioration;
- relogement en transit d'une famille située sur le terrain d'assiette de « Tisserin » ;
- communication sur le projet d'aménagement et accompagnement des familles ;
- suivi de la 3ème tranche d'amélioration acquisition (approches sociales, techniques, financières en collaboration avec PACT Réunion) ainsi que la gestion inhérente aux relogements en transit le temps des travaux de réhabilitations ;

Rapport n° 10/6-42

- poursuite des négociations avec les familles bloquant les terrains d'assiette de la 1ère et 2ème tranche de L.E.S. et TISSERIN ;
- actions d'informations ;
- accompagnement des familles.

3. BILAN FINANCIER

3.1 Evolution du bilan financier

	CRPO INITIAL approuvé 18-juin-04	Dernier CRPO approuvé 14-nov-09	CRAC 2008 prévision 2009	CRAC 2009 réalisé 2009	CRAC 2009 prévision 2010	CRAC 2009 NOUVEAU CRPO à approuver	CRAC 2009 NOUVEAU CRPO à approuver
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
CESSIONS	2 553 620	2 624 932	555 000	72 000	426 000	2 570 000	2 647 301
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 030 270	2 034 468	368 663	384 332	184 332	2 081 052	2 257 941
PARTICIPATION COLLECTIVITE SUBVENTIONS RHI	4 121 081	3 798 231	219 687		430 634	3 841 431	4 167 953
SOLDE TVA MARGES SUR PRODUITS		-102 348	-4 845	-3 760	-9 635	-102 348	
TOTAL DES PRODUITS	7 704 972	8 355 283	1 138 505	452 572	1 031 331	8 390 135	9 073 195
ETUDES PRE- OPERATIONELLES	50 000	49 750				49 750	53 979
MAITRISE DES SOLS	40 000	5 543		1 097	-34	6 544	6 916
MISE EN ETAT DES SOLS	582 100	1 410 656	215 483	62 426	104 016	1 345 656	1 450 635
ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	6 329 111	6 016 804	160 309	397 121	155 381	6 023 804	6 531 822
FRAIS DE GESTION ET REMUNERATION	703 761	872 530	101 725	78 028	92 482	964 381	964 381
SOLDE TVA REMBOURSABLE							65 461
TOTAL DES CHARGES	7 704 972	8 355 283	477 517	538 672	351 845	8 390 135	9 073 195

Le nouveau bilan prévisionnel passe de 8 355 283 € HT à 8 390 135 € HT.

3.2 Nouveau bilan financier actualisé au 31/12/2009

DEPENSES (K€)				RECETTES (K€)			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes pré opérationnelles	49	4	53	Cessions	2 570	77	2 647
Maîtrise des sols	7	1	8	Participation collectivité	2 081	177	2 258
Mise en état des sols	1 346	105	1 451	Participation Collectivité subvention RHI	3 841	327	4 168
Etudes et travaux d'infrastructure	6 024	508	6 532				
Frais de gestion/ rémunération	964		964				
Solde TVA		65	65	TVA sur marges	-102	102	
TOTAL Dépenses	8 390	683	9 073	TOTAL Recettes	8 390	683	9 073

3.3 Participation de la collectivité

Le montant de la participation de la collectivité passe de 2 034 468 € HT (soit 2 207 397 € TTC) à 2 081 052 € HT (soit 2 257 941.42 € TTC).

Entre le CRAC 2008 et le CRAC 2009, la participation de la collectivité augmente de 46 584 € HT, soit 50 543.64 € TTC.

Cette augmentation de la participation Ville est liée essentiellement à une augmentation de la rémunération MOUS.

Un Avenant n° 5 sera entériné en ce sens et annexé au présent CRAC. Cet avenant prendra en compte le corollaire financier :

- rémunération MOUS : 21 600 € HT par an, sur 4 ans.

4. SYNTHÈSE

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2009 de l'opération RHI Petite-Ile ;

Bilan financier de l'opération

De 8 355 283 € HT (CRAC 2008), le Compte de Résultat Prévisionnel de l'Opération actualisé passe à 8 390 135 € HT, soit 9 073 195 € TTC.

Dépenses/ recettes pour l'exercice 2009

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2009 s'élèvent à 538 672 € HT. Les produits appelés au cours de l'année 2009 s'élèvent à 452 572 € HT.

Prévisionnel des dépenses/ recettes pour l'exercice 2010

Les dépenses prévues pour l'année 2010 sont de 351 845 € HT. Les produits à appeler en 2010 s'élèvent à 1 031 331 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2010

- **Perspectives de programmation de logements**

Opération TISSERIN : 44 LLTS.

OS de démarrage prévu en septembre 2010 - Livraison fin 2011.

OS de démarrage des tranches 1 et 2 de LES prévus au 3ème trimestre 2010

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

Rapport n° 10/6-42

Participation de la collectivité

La participation de la collectivité s'élève à 2 081 052 € HT, soit 2 257 941.42 € TTC, répartie de la manière suivante :

- Participation au déficit
à hauteur de 92 166 € HT (soit 100 000 TTC) - appelé et encaissé en 2005 ;
 - participation au financement des équipements publics
à hauteur de 1 976 636 € HT (soit 2 144 650 TTC) ;
 - participation MOUS/ OPAH/ divers
à hauteur de 12 250 € HT (soit 13 291 TTC) ;
- soit un total de 2 257 941.42 € TTC.

Avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement

L'avenant n° 5 prévoit :

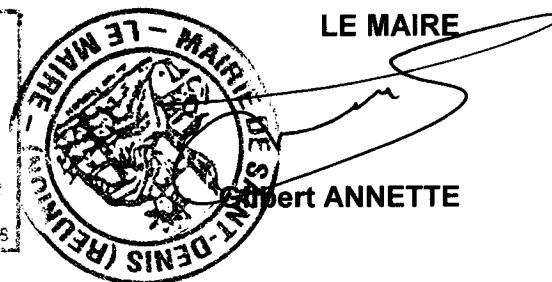
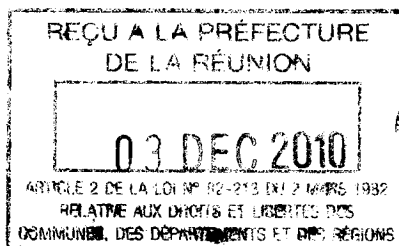
- l'augmentation de la participation communale de 2 207 397€ TTC à 2 257 941.42 € TTC.

Conclusions

La collectivité doit désormais se positionner sur la validation :

- du nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31/12/2009, soit 9 073 195 € TTC ;
- du réalisé 2009 et des prévisions pour l'exercice 2010 ;
- des objectifs opérationnels pour 2010 ;
- de la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 257 941.42 € TTC ;
- de l'Avenant n° 5 à la CPA.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2009 de la RHI Petite-Ile peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

OBJET RHI DE PETITE-ILE
CRAC 2009 ET AVENANT N° 5

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 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 approbation de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC ;

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

Vu la Délibération n° 05/3-16 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération n° 05/5-35 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant approbation de du Dossier de Réalisation de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/5-36 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant 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 approbation du Cahier des Charges de Cessions de Terrains à l'intérieur du périmètre 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 ;

Vu la Délibération n° 09/6-36 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 portant approbation du CRAC 2008 et de l'Avenant n° 3 ;

Délibération n° 10/6-42

Vu la Délibération n° 09/7-41 du Conseil Municipal en séance du 19 décembre 2009 portant approbation de l'Avenant n° 4 au Traité de Concession d'Aménagement relatif à la prolongation de la Convention d'Objectifs MOUS ;

Sur le RAPPORT N° 10/6-42 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

9 abstentions
(dont 4 votes par procuration)

pour

↓
Madame TROTET Maryse, Madame HOARAU Patricia,
Monsieur BARDIERE Jean-Michel,
Monsieur René-Paul VICTORIA
et Monsieur HOARAU Serge

↓
autres membres présents et représentés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2009 de l'opération RHI Petite-Ile, notamment les éléments suivants :

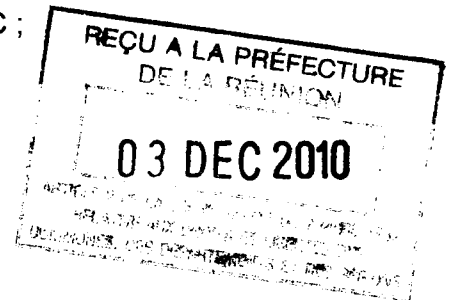
- le nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31/12/2009, soit 9 073 195 € TTC ;
- le réalisé 2009 et les Prévisions pour l'exercice 2010 ;
- les objectifs opérationnels pour l'année 2010 ;
- la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 257 941.42 € TTC ;
- l'Avenant n° 5 à la CPA.

ARTICLE 2


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

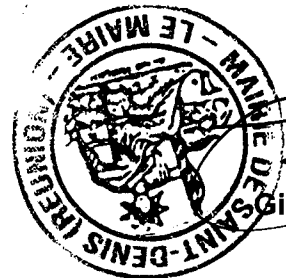
ARTICLE 3

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 30 NOV 2010

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



AVENANT N° 5 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI PETITE-ILE 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 aux conseils municipaux les comptes rendus annuels à la collectivité depuis le début de la RHI ZAC PETITE-ILE pour l'année 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 :

Dans le bilan approuvé, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2008 était de **8 355 283 € HT** (soit 9 056 523 € TTC), avec une participation de la collectivité de **2 034 468 € HT** (soit 2 207 397 € TTC)

Le dernier CRAC 2009 a fait apparaître une modification du bilan global de l'opération, suite à des variations sur les postes de l'opération en recettes.

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 8 390 135 € HT** (soit 9 073 195 € 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 2008, la participation totale de la collectivité a été validée sur la base de 2 034 468 € HT**, (soit 2 207 397 € 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.

- **Au dernier CRAC 2009, la participation totale de la collectivité a été fixée à 2 081 052 € HT**, (soit € 2 257 941 € TTC) dont
 - 1 976 636 € 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 **2 081 052 € HT** (soit 2 257 941 € TTC).

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 RHI PETITE-ILE présente un montant total de produits et de charges de 8 390 135 € HT (huit millions trois cent quatre vingt dix mille cent trente cinq euros hors taxes), soit (9 073 195 € TTC).

DEPENSES (K€)			RECETTES (K€)				
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes pré opérationnelles	49	4	53	Cessions	2 570	77	2 647
Maîtrise des sols	7	1	8	Participation collectivité	2 081	177	2 258
Mise en état des sols	1 346	105	1 451	Participation Collectivité subvention RHI	3 841	327	4 168
Etudes et travaux d'infrastructure	6 024	508	6 532				
Frais de gestion/rémunération	964		964				
Solde TVA		65	65	TVA sur marges	-102	102	
TOTAL Dépenses	8 390	683	9 073	TOTAL Recettes	8 390	683	9 073

Article 2 : Participation communale

- **La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 2 081 052 € HT**, (soit € 2 257 941 € TTC) dont
 - 1 976 636 € 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 ZAC RHI PETITE ILE de 200 000 € HT, soit 217 000 € TTC au 31.12.09.

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	0	200 000	552 995	368 664	184 332	67 169
Participation de la collectivité à la MOUS (€ HT)	5 250		7 000						
Avance sur Trésorerie versée et remboursée			+ 400 000 - 400 000						

Le reste des articles de la Convention Publique d'Aménagement demeure inchangé.

Fait en 4 exemplaires originaux dont 2 pour chacune des parties,
A Saint-Denis, le

Pour la SIDR
Le Directeur Général

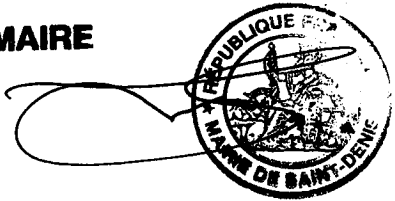
Pour la Ville de Saint-Denis
Le Maire

Philippe JOUANEN

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LA RÉUNION
03 DEC 2010
Gilbert ANNETTE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 20/11/2010
En annexe à la Délibération N° 1016-42

LE MAIRE



REÇU A LA PRÉFECTURE DE LA RÉUNION
03 DEC 2010
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTMENTS ET DES RÉGIONS