

**OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES  
CRAC 2009 ET AVENANT N° 3**

---

**1. CONTEXTE DE L'OPERATION**

Suite à une mise en concurrence (Avis d'Appel Public à Concurrence lancé le 03 mars 2006) et à la délibération (CM 04 décembre 2006), la ville de Saint Denis a notifié à la SIDR, en date du 01 mars 2007, la conduite de la RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES, et ce pour une durée de 5 années.

Cette convention a été passée sur l'ensemble de HYACINTHE/ CARAMBOLES sur la base d'un programme et d'un bilan prévisionnel qui prévoient entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier ;
- le remplacement de 75 % des logements en mauvais état (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 ;
- des actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

**2. AVANCEMENT DE L'OPERATION RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES**

**2.1 Avancement des travaux VRD**

Le démarrage de la première tranche des travaux VRD devrait être effectif en juillet 2010 sur le secteur de Badamier.

Avancement du marché au 31/12/2009 : 31%

**2.2 Avancement des opérations de Logements**

**Dernière programmation validée (CRAC 2008)**

Le programme validé au Conseil Municipal en date du 14 novembre 2009 faisait état d'une programmation de 249 logements répartis de la façon suivante :

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
<b>LES</b>	13 (1ère tranche)	16 (2ème tranche)	5 (2ème tranche)	34
<b>Acquisition Amélioration</b>			70	70
<b>LLTS Maisons de ville</b>	29 (Ambres) dont 13 superposés	34 (Mahé)	9 (La Digue)	72
<b>LLTS Collectifs</b>		73 (Coco 38 + Porquerolles 35)		73
<b>TOTAL</b>	42	123	84	<b>249</b>

### Nouvelle programmation

Suite à l'actualisation des 70 projets d'acquisition-améliorations menée par SICA et à l'optimisation du plan masse, la programmation logements est passée à 256 logements.

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
<b>LES</b>	13 (1ère tranche)	16 (2ème tranche)	8 (2ème tranche)	37
<b>Améliorations acquisitions</b>			52	52
<b>LLTS Logements individuels ou intermédiaires</b>	29 (Ambres) dont 13 superposés 16 individuels	34 (Mahé) individuels	24 (La Digue) intermédiaires	87
<b>LLTS Collectifs</b>		73 (Coco 38 + Porquerolles 35)		73
<b>Lots libres</b>			5	5
<b>Petit collectif (commerces)</b>			2	2
<b>TOTAL</b>	42	123	84	<b>256</b>

### Année 2009

Après les livraisons des opérations « Lacroix » et « Porquerolles » en 2007 et 2008, il n'est pas prévu de livraison en 2009.

### Perspectives des programmations Logements en 2010 et plus

#### Sur le secteur de BADAMIERS

##### - Opération « Ambres »

29 LLTS (16 logements individuels et 13 intermédiaires), démarrage des travaux prévu octobre 2010, livraison fin 2011.

## Rapport n° 10/6-43

### - **Opération 1ère tranche de LES**

13 LES,  
démarrage des travaux prévu en octobre 2010,  
livraison fin 2011.

#### Sur le secteur de LONGANIS

### - **Opération « Coco »**

38 LLTS collectifs,

démarrage des travaux prévu en mai 2010,

livraison prévue au 3ème trimestre 2011, qui va permettre le transit des familles restant sur LONGANIS et donc libérer le foncier pour les opérations de constructions neuves de la seconde tranche de LES et de l'opération « Mahé ».

### - **Opération 2ème tranche de LES**

16 LES,  
livraison à la mi-2013.

### - **Opération « Mahé »**

34 LLTS individuels,  
livraison à la mi-2013.

#### Sur le secteur de CARAMBOLES

### - **Opération 2ème tranche de LES**

8 LES,  
livraison à la mi 2013

La livraison des opérations Ambres et Badamiers (secteur de Badamiers) et Coco (secteur de Longanis) prévues fin 2011 va permettre le transit des familles restant sur CARAMBOLES et donc de libérer le foncier pour les opérations suivantes:

### - **Opération « La Digue »**

24 LLTS (logements superposés)  
Livraison mi-2013.

### - **Lots libres**

5 parcelles nues.

### - **Petit collectif** (2 logements +100 m<sup>2</sup> de commerces).

## 2.3 Avancement MOUS

Communication sur le projet d'aménagement et accompagnement des familles.  
 Actions d'information.  
 Accompagnement des familles.

## 3. BILAN FINANCIER

### 3.1 Evolution du bilan financier

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT								
RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES N° 9704								
	CRPO INITIAL DCM 04/12/2006 € HT	CRAC 2007 approuvé DCM 18/10/2008 € HT	CRAC 2008 approuvé DCM 14/11/2009 € HT	CRAC 2008 approuvé Prévisions 2009 € HT	CRAC 2009 Réalisé 2009 € HT	CRAC 2009 Prévisions 2010 € HT	CRAC 2009 NOUVEAU CRPO à approuver € HT	CRAC 2009 NOUVEAU CRPO à approuver € TTC
CESSIONS	2 558 500	2 435 000	2 296 500	361 000		747 000	2 512 500	2 628 783
PARTICIPATION DE LA COMMUNE	887 179	1 002 437	1 173 302				1 398 699	1 502 033
SUBVENTION	2 050 487	2 049 229	2 049 229	197 248	195 859	364 425	2 049 229	2 223 413
PARTICIPATION SIDR	599 774	599 774	599 774	599 774		599 774	599 774	599 774
			- 32 365				- 32 365	
TOTAL DES PRODUITS	6 095 940	6 086 440	6 086 440	960 774	195 859	1 711 199	6 527 837	6 954 003
MAITRISE DES SOLS	986 083	922 774	819 654	617 704		600 824	802 774	804 049
MISE EN ETAT DES SOLS	720 800	720 800	840 800	91 930	25 104	65 896	840 800	896 118
ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	3 665 762	3 756 760	3 739 880	164 920	87 845	294 714	4 206 429	4 562 852
FRAIS DE GESTION	722 295	686 105	686 106	75 283	79 594	86 799	677 834	677 834
								13 150
TOTAL DES CHARGES	6 095 940	6 086 440	6 086 440	949 837	192 543	1 048 233	6 527 837	6 954 003

Le bilan global de l'opération est passé de 6 086 440 € HT (soit 6 484 208 € TTC) à 6 527 837 € HT (soit 6 954 003 € TTC).

### 3.2 Nouveau bilan financier actualisé (€) au 31/12/2009

Produits	euros HT	TVA	euros TTC
Cessions	2 512 500	116 283	2 628 783
Participation de la Commune	1 398 699	103 334	1 502 033
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	6 527 837	426 166	6 954 003

Charges	euros HT	TVA	euros TTC
Maîtrise des sols	802 774	1 275	804 049
Mise en état des sols	840 800	55 318	896 118
Etudes et travaux d'infrastructure	4 206 429	356 423	4 562 852
Frais de gestion	677 834		677 834
Solde TVA remboursable		13 150	13 150
Total charges	6 527 837	426 166	6 954 003

### 3.3 Participation de la collectivité

Entre le CRAC 2008 et le CRAC 2009, la participation de la Collectivité passe de 1 257 478 € TTC à 1 502 033 € TTC.

	CRAC 2008 € HT	CRAC 2009 € HT
Participation au foncier	183 000	183 000
Participation au financement des équipements publics	990 302	1 215 699
<b>MONTANT HT</b>	<b>1 173 302</b>	<b>1 398 699</b>
<b>MONTANT TTC</b>	<b>1 257 478</b>	<b>1 502 033</b>

L'augmentation de la participation globale de la collectivité s'élève à 225 397 € HT, soit 244 555 € TTC.

Cette augmentation de la participation de la collectivité au titre du financement des équipements publics, est liée à une augmentation des dépenses. La ligne budgétaire travaux secondaires est passée de 2 873 717 € HT à 3 315 114 € HT. Cette hausse du montant des travaux VRD s'explique par le fait que le budget de base a été calculé sur une estimation VRD datant de 2004.

### Echéancier des appels de fonds Ville

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Participation de la collectivité au foncier (€)	183 000						
Participation de la collectivité au financement des équipements publics (€ TTC)					597 286	281 801.62	439 945.80
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 2009 de l'opération RHI Hyacinthe/ Caramboles.

### **Bilan financier de l'opération**

Le bilan global de l'opération est passé de 6 086 440 € HT (soit 6 484 208 € TTC) à 6 527 837 € HT (soit 6 954 003 € TTC).

### **Dépenses / recettes pour l'exercice 2009**

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2009 s'élèvent à 192 543 € HT.  
Les produits à appeler en 2009 s'élèvent à 195 859 € HT.

### **Prévisionnel des dépenses / recettes pour l'exercice 2010**

Les dépenses prévues pour l'année 2010 s'élèvent à 1 048 233 € HT. Les produits à appeler en 2010 s'élèvent à 1 711 199 € HT.

### **Objectifs opérationnels de l'année 2010**

- Perspectives de programmation de logements

**Sur le secteur de LONGANIS**

- opération « coco » ;

**Sur le secteur de BADAMIERS**

- opérations LES et « Ambres » ;

**Sur le secteur de CARAMBOLES**

- financement de la 1ère tranche des projets d'acquisitions-améliorations.

- Perspectives VRD

- démarrage des travaux VRD de la 1ère tranche.

### **Participation de la collectivité**

La participation de la Commune s'élève à 1 502 033 € TTC, répartie de la manière suivante :

- participation au financement des équipements publics, à hauteur de 1 215 699 € HT soit 1 319 033 € TTC ;
- participation au foncier (rappel) : à hauteur de 183 000 € HT soit 183 000 € TTC.

### **Avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement**

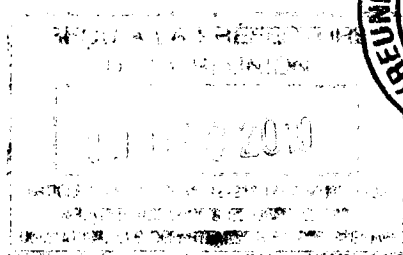
L'Avenant n° 3 prévoit l'augmentation de la participation communale de 1 257 478 € TTC à 1 502 033 € TTC.

## Rapport n° 10/6-43

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

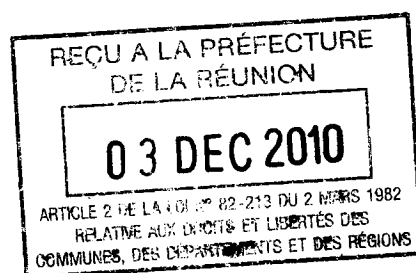
- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2009, soit 6 954 003 € TTC ;
- le réalisé 2009 et les Prévisions pour l'exercice 2010 ;
- les objectifs opérationnels pour 2010 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant de 1 502 033 € TTC ;
- l'avenant n° 3 à la CPA ;
- La nouvelle programmation logements, d'un nombre de 256 (confer supra).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



**NB** Le CRAC 2009 de la RHI Hyacinthe/ Caramboles 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 HYACINTHE/ CARAMBOLES**  
**CRAC 2009 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° 03/2-14 en séance du 6 mai 2003, autorisant le lancement d'un mandat d'Etudes pré opérationnelles relatif à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles » ;

Vu la Délibération n° 05/7-10 en séance du 3 novembre 2005, validant le lancement de la 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 » ;

Vu la Délibération n° 06/6-15 du Conseil Municipal en séance du 04 décembre 2006 portant sur l'approbation du Traité de Concession pour la résorption de l'habitat insalubre sur le quartier de HYACINTHE CARAMBOLES ;

Vu la Délibération n° 08/7-37 du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2008 validant le CRAC 2007 - Compte Rendu Annuel au Concédant, l'Avenant n° 1 et la Convention d'avance de trésorerie ;

Vu la Délibération n° 09/2-24 du Conseil Municipal en séance du 25 avril 2009, validant la procédure de concertation préalable à la ZAC Hyacinthe Caramboles ;

Vu la Délibération n° 09/6-36 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 portant sur l'approbation du CRAC 2008 - Compte Rendu Annuel au Concédant et l'Avenant n° 2 ;

Vu la Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation du bilan de concertation ;

Vu la Délibération n° 10/3-36 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Sur le RAPPORT N° 10/6-43 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 Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2009 de l'opération de RHI Hyacinthe/ Caramboles, notamment les éléments suivants :

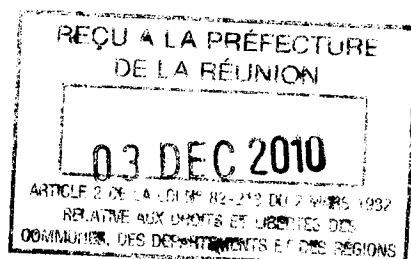
- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2009, soit 6 954 003 € TTC ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2009, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'exercice 2010 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2010 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant de 1 502 033 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement ;
- la nouvelle programmation de 256 logements.

**ARTICLE 2**

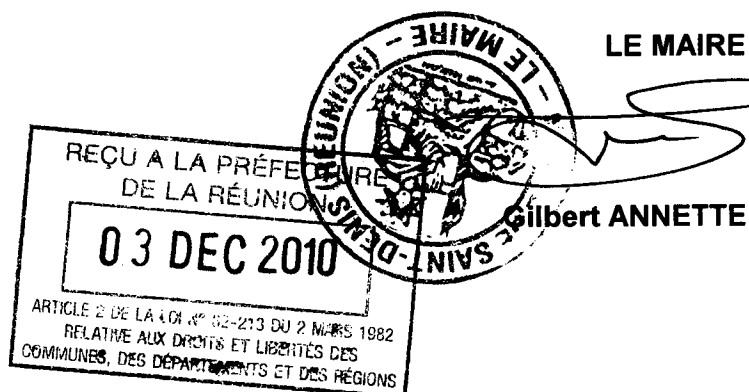
Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

**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



## **AVENANT N° 3 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI HYACINTHE : CARAMBOLES, COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Dans le bilan initial approuvé le 04 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 2009 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 6 527 837 € HT (soit 6 954 003 € TTC):**

A la lecture du **CRAC 2009, la participation totale de la collectivité s'élève à 1 398 699 € HT, (soit 1 502 033 € TTC)** dont

- 1 215 699 € 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 **1 173 302 € HT, (soit 1 257 478 € TTC) à 1 398 699 € HT, (soit 1 502 033 € TTC), soit une augmentation de 225 397 € HT (soit 244 555 € TTC).**

L'augmentation de la participation de la collectivité est directement liée à une hausse des dépenses (Travaux VRD) : la ligne budgétaire des travaux secondaires a du être réajustée au montants des marchés, soit une augmentation de **441 397 € HT**. Cette hausse s'explique par le fait que le budget de base a été calculé sur une estimation VRD datant de 2004.

Cette hausse des dépenses est en partie **compensée par une augmentation des recettes.**

- Optimisation du plan masse avec la création de 5 lots libres (à 30 000 €), soit 150 000 €
- Petit collectif (2 logements + 100 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (estimation 60 000 €)

Le présent avenant a pour objet, conformément au CRAC 2009, 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 RHI HYACINTHE CARAMBOLES à hauteur de **6 527 837 € HT (soit 6 954 003 € TTC) ;**

- une nouvelle participation de la Ville à hauteur de **1 398 699 € HT, (soit 1 502 033 € 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 RHI HYACINTHE CARAMBOLES présente un montant total de produits et de charges de 6 527 837 € HT (six millions cinq cent vingt sept mille huit cent trente sept euros hors taxes), soit (soit 6 954 003 € TTC).

<b>Produits</b>	<b>Euros HT</b>	<b>TVA</b>	<b>Euros TTC</b>
Cessions	2 512 500	116 283	2 628 783
Participation de la commune	1 398 699	103 334	1 502 033
Participation SIDR	599 774		599 774
Subventions	2 049 229	174 184	2 223 413
TVA marge sur produits	- 32 365	32 365	
<b>Total produits</b>	<b>6 527 837</b>	<b>426 166</b>	<b>6 954 003</b>

<b>Charges</b>	<b>Euros HT</b>	<b>TVA</b>	<b>Euros TTC</b>
Maîtrise des sols	802 774	1 275	804 049
Mise en état des sols	840 800	55 318	896 118
Etudes et travaux d'infrastructure	4 206 429	356 423	4 562 852
Frais de gestion	677 834		677 834
Solde TVA remboursable		13 150	13 150
<b>Total charges</b>	<b>6 527 837</b>	<b>426 166</b>	<b>6 954 003</b>

**Article 2 : Participation communale**

**La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 1 398 699 € HT (soit 1 502 033 € TTC), dont**

- 1 215 699 € 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 Ville, la Commune a validé un plan pluriannuel de financement de l'opération d'Aménagement RHI HYACINTHE CARAMBOLES:

Echéancier prévisionnel

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Participation de la collectivité au foncier (€)	183 000						
Participation de la collectivité au financement des équipements publics (€ TTC)					597 286	281 801,62	439 945,80
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 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

Gilbert ANNETTE

