

OBJET RHI MULTISITES SAINT-FRANCOIS/ LE BRULE
CRAC 2009 et Avenant n° 3

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI Multisites Saint-François/ Brûlé 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 (DCM du 18/06/04) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une CPA (DCM du 18/06/04).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI Multisites Saint-François/ Brûlé 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 52, 282, et 333 ; CP 241 ; EW 47 ; ET 115 et 259 partie) et terrains privés avec mise en place d'une DUP,
- d'aménager ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains,
- de l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration de 70 LTS au Brûlé et à Saint-François,
- de 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 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,
- 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 de bourg.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2009

L'avancement de l'opération de RHI Multisites Saint-François/ Brûlé en 2009 a porté sur les points suivants :

- **foncier**
 - élaboration d'un protocole de relogement pour la libération du site opérationnel des 2 LES (parcelle communale CM 473 - 2ème tranche au Brûlé),
 - libération de la parcelle communale CM 473 partie au Brûlé (terrain d'assiette des 2 LES - site 5) / démarrage des travaux de VRD envisagé fin 2010 ;

- **travaux d'aménagement pour les programmes neufs**
 - Saint-François site 3 (parcelle EW 47 partie) : 31 LLTS SODIAC au centre bourg - travaux de construction et de VRD en cours en 2009 pour une livraison des logements prévue fin 2010 (1ère tranche),
 - Brûlé au centre bourg site 3 (parcelle CM 282) : 6 LES Bourbon Bois (1ère tranche) / 4 logements livrés en septembre 2009 / Livraison des 2 derniers logements en 2010 ;

- **études techniques d'aménagement pour les programmes**
 - Saint-François : programme de 4 LES SICA - parcelle EW 47 partie (2ème tranche),
 - Brûlé : programme de 2 LES SICA - parcelle CM 473 partie (2ème tranche),
 - Saint-François (site Sapin/ Sabatier) : 31 logements (2ème tranche),
 - Saint-François : LTS Framboises II et III (2ème tranche) ;

- **missions de la MOUS en 2009**
 - accompagnement social des familles attributaires des 6 LES du Brûlé au centre Bourg (tranche 1) 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 Saint-François,
 - accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition de leur logement,
 - aide technique et sociale des familles des lotissements LTS Framboises II et III dans le montage des procédures d'amélioration acquisition en partenariat avec le PACT REUNION.

LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2009

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2009, relatives à ces actions s'élèvent à 4 150 000 € HT.

LES SUBVENTIONS REALISEES AU 31.12.2009

Les recettes réalisées, en cumulé au 31.12.2009, s'élèvent à 4 609 000 € HT décomposées comme suit :

- cessions de charges foncières	501 000 € HT,
- subventions Etat RHI	1 647 000 € HT,
- subvention Conseil Général (FRAFU Saint-François III)	177 000 € HT,
- participation de la collectivité	2 284 000 € HT.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2010

Les perspectives de l'opération de RHI Multisites Saint-François/ Brûlé en 2010 se déclinent ainsi

- **foncier**
 - transfert à la SODIAC à l'euro symbolique de la parcelle communale cadastrée CM 473p pour une surface de 1 175 m² au Brûlé (terrain d'assiette 2 LES SICA) et vente à la SICA début 2011,
 - lancement au 4ème trimestre 2010 du dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (ex-Loi sur l'Eau) et de la DUP en vue de l'acquisition du foncier privé (parcelle CM 68), terrain d'assiette des 22 LLTS (site 4 - 2ème tranche - Brûlé) après approbation du plan d'aménagement par les services de l'Etat ;
- **études d'aménagement**
 - poursuite des études et lancement des consultations d'entreprises en vue du démarrage des travaux de VRD pour les programmes neufs
 - Saint-François : 4 LES sur parcelle EW 47 partie haute + aménagement raidillon (site 3 - 2ème tranche) : démarrage des travaux en juillet/ août 2010 pour une livraison des logements SICA en août/ septembre 2011,
 - Brûlé au centre bourg : 2 LES parcelle CM 473 (2ème tranche - site 5) / lancement de la consultation des entreprises au 4ème trimestre 2010 ;
 - poursuite des études pour les travaux d'infrastructures secondaires des 25 LTS (Framboises II et III) à Saint-François (2ème tranche - sites 1 et 4) / Dossier Projet Framboise III en attente décision de la Ville/ CINOR concernant la problématique de l'assainissement des eaux usées,

- poursuite des études sur les sites 1a et 1b Sapin/ Sabatier (prévisionnel de 31 logements - 2ème tranche) / avancement des études dépendant des décisions qui seront prises par la Ville et le SPANC concernant notamment la problématique de l'assainissement sur le secteur / Au vu des résultats des enquêtes réalisées par la SODIAC et le PACT REUNION, le nombre de logements cessibles passerait de 31 à 18 logements (chiffre restant encore à affiner) ;

- **travaux**
 - poursuite et fin des travaux de VRD de l'opération Saint-François, 31 LLTS au centre bourg (1ère tranche) / livraison des logements prévue fin 2010,
 - démarrage en juillet/ août 2010 des travaux de VRD pour la viabilisation des 4 LES SICA - parcelle EW 47 y compris la réhabilitation du raidillon de Saint-François (2ème tranche) / livraison des logements prévue en août/ septembre 2011,
 - lancement au 4ème trimestre 2010 de la consultation d'entreprises en vue du démarrage des travaux de VRD pour le programme neuf Brûlé au centre bourg : 2 LES SICA parcelle CM 473 (2ème tranche) / livraison des logements prévue fin 2011,
 - lancement au 4ème trimestre 2010 de la consultation d'entreprises en vue du démarrage des travaux d'infrastructures des LTS Framboise II ;

- **la MOUS en 2010**
 - accession à la propriété
 - maintien de l'accompagnement social des familles relogées (suivi avec Réunion Habitat, Appropriation du logement, travaux de finition...),
 - accompagnement avec la SICA Habitat, des familles attributaires des 4 LES sur Saint-François (parcelle EW 47) et des 2 LES sur le Brûlé (parcelle CM 473) ;
 - relogement en locatif social
 - préparation de la commission d'attribution de l'opération Saint-François 3 de 31 LLTS,
 - recensement, étude et analyse des candidatures pour l'opération de 22 LLTS du Brûlé avec un travail au préalable avec la Gestion Locative de la SODIAC et les partenaires sociaux de la MOUS,
 - poursuite du travail avec les familles en les accompagnant dans leurs démarches de recherche de logement hors secteur ;

Rapport n° 10/7-30

- maintien sur place
- étude et aide à l'élaboration des dossiers d'amélioration en diffus,
- accompagnement des familles dans leurs démarches d'amélioration et d'acquisition des LTS,
- accompagnement des familles dans la réalisation de leurs projets résidentiels sur le site Sapin/ Sabatier ;
- suivi des démolitions suite au relogement des occupants.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2010

Les dépenses pour l'année 2010 relatives aux actions décrites ci-avant (perspectives 2010) sont estimées à 927 000 € HT.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2010

Pour l'année 2010, les recettes sont estimées à 1 289 000 € HT décomposées comme suit :

874 000 € HT de l'Etat au titre des subventions RHI tranches 1 et 2,
415 000 € HT du Conseil Général (FRAFU pour l'opération Saint François III 31 LLTS).

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31/12/2009 (en milliers d'euros hors taxes)

DEPENSES

Postes bilan	bilan initial	dernier bilan approuvé CRAC 2008	bilan proposé CRAC 2009 (montants arrondis)	écart
				entre CRAC 2008 CRAC 2009
études générales	70	91	91	0
foncier : acquisitions et frais sur acquisitions	2 478	1 007	998	-9
participation et taxes	30	30	21	-9
Travaux	5 285	6 330	5 962	-368
honoraires BET	654	950	872	-78
dépenses diverses (reprographie...)	80	94	89	-5
dépenses non rémunérables (aide loyers...)	75	50	51	1
frais financiers	250	250	341	91
rémunération aménageur	1 200	1 453	1 776	323
TOTAL	10 123	10 254	10 199	-55

RECETTES

Postes bilan	bilan initial	dernier bilan approuvé CRAC 2008	bilan proposé CRAC 2009 (montants arrondis)	écart entre CRAC 2008/2009
cession de CF de LLTS	256	471	410	-61
cession de CF de LES	352	519	471	-48
cession de CF de LTS		96	96	0
mise dispo foncier ville	1 329	0	0	0
participation collectivité	1 972	2 538	2 851	313
subvention Etat RHI	5 809	5 634	5 374	-260
subvention FRAFU Secondaire		592	592	0
subvention B3.02 (structuration de bourg)	405	405	405	0
TOTAL	10 123	10 254	10 199	-55

COMMENTAIRES BILAN CRAC ACTUALISE 2009

Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé est modifié légèrement à la baisse ; il passe ainsi de 10 254 000 € HT à 10 199 000 € HT ; les modifications opérées portent sur la ventilation des dépenses et des recettes par poste « bilan ».

En dépenses

Les modifications les plus significatives concernent :

- les postes « travaux » et « honoraires » (tranche 1 de la RHI) qui sont revus à la baisse par rapport aux prévisions du dernier bilan approuvé (opération module DINA non réalisée et programme de travaux d'aménagement de parcelles en diffus inférieur aux prévisions),
- les frais financiers sur emprunt qui sont revus à la hausse du fait de l'évolution du taux du livret A (prêt CDC contracté en 2007),
- la rémunération de l'aménageur : suivant Avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 25 juin 2007, la rémunération forfaitaire de l'aménageur :
 - pour les missions d'accueil des usagers, d'accompagnement au logement, prévues à l'article 2f (forfait MOUS),
 - et pour les missions prévues aux articles 2 a, 2 b, 2 c, 2 d et 2 h (forfait de gestion),

Rapport n° 10/7-30

est prévue jusqu'au 30 juin 2010 ; au-delà et en fonction de l'avancement de l'opération, il est stipulé qu'un Avenant viendra préciser la rémunération pour les années suivantes ; compte tenu des éléments exposés précédemment et dans l'objectif de poursuivre le programme et les actions engagés, le présent CRAC actualisé intègre en prévisionnel (tranche 2) la rémunération forfaitaire complémentaire pour ces deux missions (prorogation de la MOUS de 2 ans pour un montant total de 100 000 € HT et forfait de gestion complémentaire de 2 ans et demi pour un montant de 250 000 € HT), soit une rémunération complémentaire totale de 350 000 € HT ; la rémunération de l'aménageur passe donc sur la base du nouveau bilan prévisionnel (CRAC 2009) de 1 453 000 € HT à 1 776 000 € HT (+ 323 000 € HT) décomposée comme suit :

	Dernier CRAC approuvé € HT	CRAC 2009 € HT	Ecart
Honoraires dépenses	369 000	344 000	-25 000
Honoraires recettes	33 000	29 000	-4 000
Forfait de gestion*	621 000	872 000	251 000
Forfait MOUS	400 000	500 000	100 000
Honoraires clôture	30 000	30 000	0
Total	1 453 000	1 776 000	323 000

* inclut également la rémunération pour commercialisation des LTS RHI

La rémunération complémentaire de l'aménageur pour ces deux missions sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01 janvier 2011.

En recettes

Les recettes prévisionnelles de l'opération sont modifiées comme suit :

- diminution des recettes attendues de charges foncières :
 - LES/ Acquisition Amélioration sur le secteur de Sapin/ Sabatier: les cessions sont revues à la baisse au vu des résultats des dernières enquêtes réalisées (18 logements sur un prévisionnel de 31),
 - LLTS ; après l'opération Saint-François III (31 LLTS) dont la fin des travaux est annoncée pour fin 2010, seule l'opération de 22 LLTS sur le site du Brûlé est programmée,
- diminution du montant attendu de subvention pour la 1ère tranche de la RHI, les dépenses (essentiellement les postes « travaux » et « honoraires ») étant inférieures aux prévisions,

Rapport n° 10/7-30

- intégration au bilan d'une subvention de l'Etat d'un montant de 50 000 € HT pour la prorogation de la MOUS (imputée sur la tranche 2 de la RHI) pour une durée de 2 ans,
- augmentation de la participation communale afin d'équilibrer le bilan ; le montant de la participation communale en numéraire passe ainsi de 2 538 000 € HT à 2 851 000 € HT, soit une augmentation de + 313 000 € HT.

EN CONCLUSION

- Le bilan global de l'opération est diminué de -55 000 € HT ;
- pour équilibrer l'opération, la participation communale en numéraire est modifiée à la hausse pour être portée à 2 851 000 € HT ;
- cette modification de la participation communale en numéraire fera l'objet d'un Avenant spécifique (n° 6) ;
- une demande de subvention sera déposée auprès des services de l'Etat (montant de la subvention attendu : 50 000 €) pour ce qui concerne la MOUS (tranche 2) et sa prorogation pour une durée de 2 ans.

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

Compte tenu des éléments exposés précédemment et dans l'objectif de poursuivre le programme et les actions engagés, la participation communale est revue à la hausse :

LA NOUVELLE PARTICIPATION COMMUNALE

La nouvelle participation communale se décompose comme suit :

→ Participation financière au déficit	2 851 000 € HT,
Reversement de charges foncières LTS	<u>96 000 € HT,</u>
	2 947 000 € HT,
→ Apport en nature foncier communal	3 077 000 € HT,
→ TVA sur participation et subventions attendues	196 000 € HT,

soit un montant total de 6 220 000 € TTC.

ECHEANCIER DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION COMMUNALE AU DEFICIT

Participation communale déjà facturée au 31/12/2009	2 284 000 € HT,
Année 2010	0 € HT,
Année 2011	0 € HT,
Année 2012	24 000 € HT,
Année 2013 et au-delà	543 000 € HT.

Rapport n° 10/7-30

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver le CRAC 2009 de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel actualisé qui s'équilibre à 10 199 000 € HT,
- de valider les dépenses et recettes de l'année 2009,
- de valider les objectifs opérationnels de l'année 2010, les dépenses et recettes afférentes,
- d'approuver l'augmentation prévisionnelle de la participation communale en numéraire qui passe de 2 538 000 € HT à 2 851 000 € HT à laquelle se rajoute 96 000 € HT de reversement de charges foncières LTS, 3 077 000 € d'apport en nature constitué du foncier communal ainsi que la TVA sur participation et subventions pour un montant de 196 000 €, et aucune participation communale n'est demandée sur la période 2010-2011.
- de m'autoriser à signer l'Avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement,
- de m'autoriser à solliciter la subvention complémentaire d'un montant prévisionnel de 50 000 € HT au titre de la prorogation de la MOUS (tranche 2) pour une durée de 2 ans,
- d'autoriser la SODIAC à percevoir directement la subvention correspondante pour le compte de la Commune,
- de m'autoriser à signer les actes et tous les documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2009 de la RHI Multisites Saint-François/ Brûlé 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 MULTISITES SAINT-FRANCOIS/ LE BRULE
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 l'article L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5,

Vu la Délibération n° 04/3-30 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 des deux quartiers Saint François et du Brûlé,

Vu la Délibération n° 04/4-16 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant sur l'approbation de l'ouverture de la procédure de concertation préalable de l'opération de RHI,

Vu la Délibération n° 04/5-59 du Conseil Municipal en séance du 12 novembre 2004 portant sur l'approbation de l'avenant N° 1 à la Convention publique d'aménagement pour la commercialisation des LTS sur les secteurs de Saint François et du Brûlé,

Vu la Délibération n° 05/3-17 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant sur l'approbation de la clôture de concertation préalable et de l'engagement des procédures opérationnelles de l'opération de RHI,

Vu la Délibération n° 05/04- 04 du Conseil Municipal en séance du 20 mai 2005 portant sur l'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 sur l'approbation du CRAC 2004,

Vu la Délibération n° 05/7-11 du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 portant sur l'approbation de la première tranche opérationnelle de la RHI multi sites Saint François – le Brûlé,

Vu la Délibération n° 06/4-43 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant sur le financement de l'opération « St 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 la cession de terrains communaux à la SODIAC à l'euro symbolique,

Vu la Délibération n° 06/6-13 du conseil municipal en séance du 4 décembre 2006 approuvant le CRAC 2005,

Vu la Délibération n° 07/2-58 du conseil municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant le bilan global réactualisé, la demande de subvention de la seconde tranche de la RHI ainsi que l'avenant n° 2 à la CPA,

Délibération n° 10/7-30

Vu la Délibération n° 07/2-57 du conseil municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant la garantie partielle d'emprunt représentant 80 % d'un emprunt de 2 000 000 € contracté par la SODIAC auprès de la CDC,

Vu la Délibération n° 08/6-27 du conseil municipal en séance du 6 septembre 2008 approuvant le CRAC 2007,

Vu la Délibération n° 09/6-37 du conseil municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008,

Sur le RAPPORT N° 10/7-30 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} 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 DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2009 de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à 10 199 000 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2009,
- les objectifs opérationnels de l'année 2010 et donc le prévisionnel de dépenses et recettes,
- aucune participation communale n'est demandée sur la période 2010-2011.

ARTICLE 2

Approuve l'augmentation prévisionnelle de la participation communale en numéraire qui passe de 2 538 000 € HT à 2 851 000 € HT à laquelle se rajoute 96 000 € HT de reversement de charges foncières LTS, 3 077 000 € d'apport en nature constitué du foncier communal ainsi que la TVA sur participation et subventions pour un montant de 196 000 €.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer l'Avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à solliciter la subvention complémentaire d'un montant prévisionnel de 50 000 € HT au titre de la prorogation de la MOUS (tranche 2) pour une durée de 2 ans,

Délibération n° 10/7-30

ARTICLE 5

Autorise la SODIAC à percevoir directement la subvention complémentaire pour le compte de la Commune.

ARTICLE 6

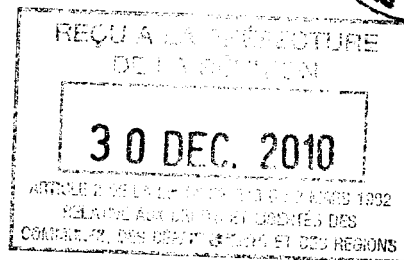
Autorise le Maire à signer tout les actes et tous les documents relatifs à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 28 DEC. 2010



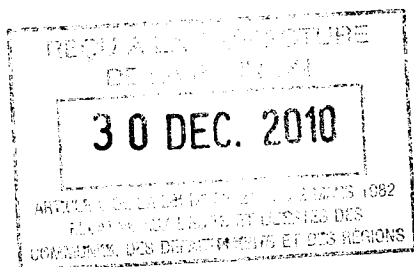
LE MAIRE

Robert ANNETTE



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA RHI MULTISITES SAINT-FRANCOIS/ BRULE

AVENANT N° 3 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 28 JUILLET 2004



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 18/12/2010
En annexe à la Délibération N° 2010-30

LE MAIRE

- septembre 2010 -



**SOCIETE DIONYSIENNE
D'AMENAGEMENT
ET DE CONSTRUCTION**

50 Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, habilité aux présentes en vertu de la Délibération n° 10/7-30 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010, et désignée dans ce qui suit par les mots « la Collectivité », « la Commune ».

D'UNE PART,

ET

La **SODIAC**, Société d'Économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Monsieur Eric CADET, son Directeur Général Délégué, habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 09 septembre 2009.

Ci-après dénommée « la SODIAC » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Par délibération de son Conseil Municipal du 18 juin 2004, la Ville de Saint Denis a confié à la SODIAC la réalisation de l'opération RHI multisites Saint-François/ Brûlé. Cette opération de RHI a pour objectif de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement de terrains communaux et privés pour favoriser le relogement de familles habitant des cases insalubres ou sur zones à risques ainsi des travaux d'amélioration ou de reconstruction de maisons.

Par délibération de son Conseil Municipal du 18 juin 2004, la Ville a passé avec la SODIAC une Convention Publique d'Aménagement sur la base d'un périmètre multisites, d'un programme d'aménagement et d'un bilan prévisionnel.

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ Evolution du bilan global de l'opération RHI Saint-François/ Brûlé (CRAC 2009)

Le bilan prévisionnel actualisé (CRAC 2009) de l'opération RHI Saint-François/ Brûlé est modifié légèrement à la baisse ; il passe de 10 254 K € HT à 10 199 K € HT ; les modifications opérées portent sur la ventilation des dépenses et des recettes par poste « bilan ».

En dépenses

Les modifications les plus significatives concernent :

- les postes « travaux » et « honoraires » (tranche 1 de la RHI) qui sont revus à la baisse par rapport aux prévisions du dernier bilan approuvé (opération module DINA non réalisée et programme de travaux d'aménagement de parcelles en diffus inférieur aux prévisions),
- les frais financiers sur emprunt qui sont revus à la hausse du fait de l'évolution du taux du livret A (prêt CDC contracté en 2007),
- la rémunération de l'aménageur : suivant Avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement approuvé par le Conseil Municipal le 25 juin 2007, la rémunération forfaitaire de l'aménageur :
 - pour les missions d'accueil des usagers, d'accompagnement au logement, prévues à l'article 2f (forfait MOUS),
 - et pour les missions prévues aux articles 2a, 2b, 2c, 2d et 2h (forfait de gestion),

est prévue jusqu'au 30 juin 2010 ;

au-delà et en fonction de l'avancement de l'opération, il est stipulé qu'un Avenant viendra préciser la rémunération pour les années suivantes ;

compte tenu des éléments exposés précédemment et dans l'objectif de poursuivre le programme et les actions engagés, le présent CRAC actualisé intègre en prévisionnel (tranche 2) la rémunération forfaitaire complémentaire pour ces deux missions (prorogation de la MOUS de 2 ans pour un montant total de 100 000 € HT et forfait de gestion complémentaire de 2 ans et demi pour un montant de 250 000 € HT), soit une rémunération complémentaire totale de 350 000 € HT ;

la rémunération de l'aménageur passe donc sur la base du nouveau bilan prévisionnel (CRAC 2009) de 1 453 K € HT à 1 776 K € HT (+ 323 K € HT) décomposée comme suit :

	Dernier CRAC approuvé K € HT	CRAC 2009 k € HT	Ecart
Hon/dépenses	369	344	-25
Hon/recettes	33	29	-4
Forfait de gestion*	621	872	251
Forfait MOUS	400	500	100
Hon/clôture	30	30	0
Total	1 453	1 776	323

* inclus également la rémunération pour la commercialisation des LTS RHI

La rémunération complémentaire de l'aménageur pour ces deux missions sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2011.

En recettes

Les recettes prévisionnelles de l'opération sont modifiées comme suit :

- diminution des recettes attendues de charges foncières :
 - LES/ acquisition amélioration sur le secteur de Sapin Sabatier : les cessions sont revues à la baisse au vu des résultats des dernières enquêtes réalisées (18 logements sur un prévisionnel de 31),
 - LLTS ; après l'opération Saint-François III (31 LLTS) dont la fin des travaux est annoncée pour fin 2010, seule l'opération de 22 LLTS sur le site du Brûlé est programmée,
- diminution du montant attendu de subvention pour la 1ère tranche de la RHI, les dépenses (essentiellement les postes « travaux » et « honoraires ») étant inférieures aux prévisions,
- intégration au bilan d'une subvention de l'Etat d'un montant de 50 K € HT pour la prorogation de la MOUS (imputée sur la tranche 2 de la RHI) pour une durée de 2 ans,
- augmentation de la participation communale afin d'équilibrer le bilan ; le montant de la participation communale en numéraire passe ainsi de 2 538 K € HT à 2 851 K € HT, soit une augmentation de + 313 K € HT.

2/ Evolution de la participation globale de la Commune à l'opération RHI Saint/ Brûlé

Compte tenu des éléments exposés précédemment et dans l'objectif de poursuivre le programme et les actions engagés, la participation communale est revue à la hausse :

La nouvelle participation communale se décompose comme suit :

→ Participation financière au déficit	2 851 000 € HT,
Reversement de charges foncières LTS	<u>96 000 € HT,</u>
	2 947 000 € HT,
→ Apport en nature foncier communal	3 077 412 € HT,
→ TVA sur participation et subventions attendues	195 678 € HT,
soit un montant total de participation de	6 220 090 € TTC.

ECHEANCIER DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION COMMUNALE AU DEFICIT

Participation communale déjà facturée au 31/12/2009	2 284 000 € HT,	
Année 2010	0 € HT,	
Année 2011	0 € HT,	
Année 2012	24 000 € HT,	
Année 2013 et au-delà	543 000 € HT.	(+ 96 000 € HT en reversement CF LTS).

PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

➤ ARTICLE 1 : Financement de l'opération objet du présent contrat

Paragraphe VI. de l'article 17 de la CPA est modifié comme suit :

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, la participation de la Commune de Saint-Denis au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel maximal est fixé 6 220 090 € TTC (6 220 K € TTC) qui se décompose comme suit :

- 2 851 000 (2 851 K) € HT de participation financière au déficit de l'opération,
- 96 000 (96 K) € HT correspondant au reversement des CF de logements LTS de la 2ème tranche,
- auquel se rajoute une TVA de 195 678 € (196 K) : TVA sur participation et sur subventions attendues,
- 3 077 412 (3 077 K) € TTC d'apport en nature correspondant à l'estimation de la valeur vénale du foncier communal mis à disposition de l'opération.

Cette participation est fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention (CRAC actualisé 2009). Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 19 ci-après.

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération du Conseil Municipal prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 18 ci-après.

➤ ARTICLE 2 : Rémunération de l'aménageur

Paragraphe II.2 de l'article 21 de la CPA est modifié comme suit :

Pour les missions prévues aux articles 2a, 2b, 2c, 2d et 2h :

- une rémunération forfaitaire d'un montant de 100 000 € euros HT par année à compter du 1er juillet 2004 jusqu'au 30 juin 2010 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er juillet 2004 ;
- une rémunération forfaitaire complémentaire d'un montant de 100 000 € euros HT par année à compter du 1er janvier 2011 jusqu'au 30 juin 2013 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2011.

Au-delà et en fonction de l'état d'avancement de l'opération, un avenant précisera la rémunération pour les cinq années suivantes.

Paragraphe II.3 de l'article 21 de la CPA est modifié comme suit :

Pour les missions d'accueil des usagers, d'accompagnement au logement (neuf ou amélioration) et d'animation de la zone prévues à l'article 2 f, la Société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à :

- une rémunération fixée à 100 000 € HT par an pendant 2 ans à compter du 1er juillet 2004 et 50 000 € HT par an pendant 4 ans à compter du 1er juillet 2006 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er juillet 2004 ;
- une rémunération forfaitaire complémentaire fixée à 50 000 € HT par an pendant 2 ans à compter du 1er janvier 2011 jusqu'au 31 décembre 2012 ; cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 1er janvier 2011.

Au-delà et en fonction de l'état d'avancement de l'opération, un avenant précisera la rémunération pour les cinq années suivantes.

➤ **ARTICLE 3 : modifications des annexes II et III (confer pièces jointes)**

➤ **ARTICLE 4 :**

Tous les autres articles et clauses de la Convention Publique d'Aménagement non modifiés par le présent avenant demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Denis, en 3 exemplaires, le

Pour la Ville de Saint-Denis
Le Maire
Gilbert ANNETTE

Pour la SODIAC
Le Directeur Général Délégué
Eric CADET

L'Annexe II (programme prévisionnel) est modifié comme suit :

Programme prévisionnel logements RHI Le Brûlé-St François	CRAC 2009				
	Quartier BRULE		Quartier Saint François		TOTAL
	1 ^{ère} tranche	2 ^{ème} tranche	1 ^{ère} tranche	2 ^{ème} tranche	
logements neufs :					
LLTS		22	31	0	53
LES	16	2	7	4	29
LES en diffus			1		1
amélioration diffus	9	10	30	0	49
amélioration LTS		39			39
amélioration /neuf restructuration (site Sapin Sabatier)				18	18
TOTAL			189		

Le programme prévisionnel de l'opération est modifié et complété comme suit :

<input type="checkbox"/> la réalisation des études pré-opérationnelles (quartier du Brûlé)
<input type="checkbox"/> l'acquisition des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains communaux (parcelles CM282, CM333, CM52, CP241, EW47, ET 114, 115, CM 473, EV 82, EV 211, EV 214) et terrains privés avec mise en place éventuelle d'une DUP,
<input type="checkbox"/> l'aménagement complet de 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 d'environ 30 logements individuels sociaux et 53 logements locatifs sociaux,
<input type="checkbox"/> l'accompagnement social et technique familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 18 logements sur le site Sapin Sabatier et environ 49 logements en secteur diffus,
<input type="checkbox"/> l'accompagnement social et technique familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 39 LTS
<input type="checkbox"/> la réalisation de 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,
<input type="checkbox"/> les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet du bourg.

L'annexe III bilan prévisionnel et plan de trésorerie est modifié comme suit :

BILAN HT PREVISIONNEL CONSOLIDE DE LA RHI MULTISITES SAINT-FRANCOIS/ BRULE

SODIAC		SYNTHESE												
CRAC 2009		N° Opé. 1035												
Date de fin de concession : 2014														
Designation	K€	Montant der bilan clôture	PREVISIONS ANNEE 2010			PREVISIONS ANNEE 2011			TOTAL CUMULE 31/12/2010	TOTAL CUMULE 31/12/2011	PREVIS. 2 012	RESTE A REALISER 2013 et +	ECARTS Nouv-Der	MONTANT NOUVEAU BILAN
			1er TRI 2010	2ème TRI 2010	3ème TRI 2010	4ème TRI 2010	1er TRI 2011	2ème TRI 2011						
DEPENSES														
1 Etudes générales		91	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	91
2 Acquisitions et frais sur acq.		1 007	533	0	0	0	0	533	0	0	0	0	0	998
3 Participations et taxes		30	4	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	21
4 Travaux infra. primaires		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Travaux infra. secondaires		6 329	1 528	-17	30	133	432	2 548	72	110	137	424	2 447	5 962
6 Equipements superstructure		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Travaux divers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Etudes, Honoraires, BET		951	331	105	11	18	51	528	2	13	11	98	210	872
9		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Autres dépenses rémunérables (divers)		94	24	2	1	9	13	38	4	4	3	30	6	89
11 Autres dépenses non rémunérables		50	21	4	1	3	4	29	4	4	3	44	5	89
12 Frais financiers sur emprunt		200	51	75	0	0	72	198	10	10	58	33	17	335
13 Frais/Produits financiers de C.T.		50	-18	-1	0	0	-19	-1	0	0	0	0	25	44
36 TVA résiduelle si Prorata		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total C.O.		8 802	2 493	625	-3	153	575	3 886	103	245	138	1 127	2 711	8 424
20 Hono. sur acquisitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Hono. Site proportionnels / DEP.		369	87	32	0	8	25	153	12	4	6	27	134	344
22 Hono. Site proportionnels / REC.		33	13	2	0	15	0	15	1	1	0	5	7	29
23 Hono. Site Forfait de gestion		621	438	101	18	66	0	622	25	25	25	100	50	872
24 Hono. Site clôture opération		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30
26 Hono. Site de comm.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29 Hono. Forfait MOUS		400	308	50	31	0	42	400	13	13	13	50	0	500
Sous-total honoraires		1 453	846	185	28	8	26	1 191	42	50	44	182	221	1 776
30 Participations Equipements Primaires		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES		10 254	3 340	810	25	141	600	5 077	145	295	182	1 309	2 932	10 199
RECETTES														
40 Cessions de terrains à bail		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41 Cessions de charges fonc. Logement LES		519	145	61	0	0	0	206	34	17	0	0	153	410
44 Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS		471	295	0	0	0	0	295	0	0	0	176	0	471
43 Cessions de charges foncières LTS (Ville)		96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96	96
45 Cessions de charges fonc. activité		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48 Cessions de ter. aux const. non rémun.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49 Cessions de terrain à collectivité		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61 Participation collectivité		2 538	1 600	684	0	0	0	2 284	0	0	0	24	543	2 851
63 Subventions CIV		5 634	971	676	306	491	78	874	256	142	162	1 076	1 193	5 374
64 Subvention COH		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62 Subventions autres		592	177	0	0	237	178	415	592	0	0	0	0	592
67 Autres Participations		405	14	-14	0	0	0	0	0	0	0	0	405	405
68 Produits de gestion		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES		10 254	3 202	1 407	306	728	256	5 899	159	290	162	1 276	2 390	10 199

BILAN TTC PREVISIONNEL CONSOLIDE DE LA RHI MULTISITES SAINT-FRANCOIS/ BRULE

BILAN TTC RHI MULTISITES SAINT-FRANCOIS/ BRULE (montants HT arrondis)

DESIGNATION	BILAN GLOBAL CRAC 2009 HT	TVA	BILAN TTC
DEPENSES			
Etudes générales	91 000	7 735	98 735
Acquisitions et frais sur acq.	998 000	0	998 000
Participations et taxes	21 000	0	21 000
Travaux RHI	5 962 000	506 770	6 468 770
Etudes, Honoraires, BET	872 000	74 120	946 120
Autres dépenses rémunérables (divers)	89 000	7 565	96 565
Autres dépenses non rémunérables	51 000	0	51 000
Frais financiers sur emprunt	335 000	0	335 000
Frais/Produits financiers de C.T.	6 000	0	6 000
TVA résiduelle			
Sous total C.O.	8 424 000	596 190	9 021 190
Hono. Sté proportionnels / DEP.	344 000	0	344 000
Hono. Sté proportionnels / REC.	29 000	0	29 000
Hono. Sté suivi gestion	872 000	0	872 000
Hono. Sté cloture opération	30 000	0	30 000
Hono. Sté MOUS	500 000	0	500 000
Sous-total honoraires	1 776 000	0	1 775 000
TOTAL DEPENSES	10 199 000	596 190	10 795 190
RECETTES			
Cessions de terrains droits à construire	881 000	18 501	899 501
Cessions de CF LTS Framboises II et III mise à disposition foncier ville	96 000 <i>pm 3 077 412</i>	2 016	98 016
Participation VILLE	2 851 000	59 871	2 910 871
Subventions Etat RHI	5 374 000	112 854	5 486 854
subvention FRAFU	592 000	12 432	604 432
Autres Participations CAH	405 000	8 505	413 505
TVA remboursée		382 011	382 011
TOTAL RECETTES	10 199 000	596 190	10 795 190

Participation financière Ville au déficit HT	2 851 000
Reversement des CF des LTS	96 000
Montant total TVA sur participation et subventions attendues (exclues CF)	195 678
Participation TTC Ville (numéraire)	3 142 678
Apport en nature terrains Ville	3 077 412
Total participation Ville	6 220 090