

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2009

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

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 et notifiée le 22 octobre 2001 (reçue en préfecture le 12 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 (DCM du 28/09/01 reçue en préfecture le 12 octobre 2001) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (DCM 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 et ce en étroite collaboration avec les interlocuteurs traditionnels de l'amélioration (PACT, SICA, REA'R, autres...),
- la possibilité, sur ces zones prioritaires d'amélioration de l'habitat, de financer les mesures techniques de soutènement ou confortement nécessaires pour accompagner les programmes d'amélioration ou de reconstruction,
- l'aménagement et la viabilisation des terrains dits « WONG HOÏ » (entre le croisement Père Raimbault/ Chemin Lacroix et Ruelle Bambou) en vue de 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 sera mis sur la variété de choix laissée à ces dernières en fonction de leurs possibilités et sur la mise en place d'un projet individuel d'insertion par le logement adapté à chacune d'entre elles,
- 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 pour qu'elles servent de support à des actions d'insertion sociale et économique des habitants et notamment des jeunes.

I Avancement de la RHI de Saint-Bernard en 2009

FONCIER

*** Acquisitions foncières**

Dans le cadre de la structuration du Bourg de Cayenne les Bas (travaux de création et de renforcement de réseaux, desserte viaire, parcellisation en vue de la rétrocession pour accession à la propriété des familles occupantes), le 29 juin 2009, la Commune a cédé à la SODIAC à l'euro symbolique les deux parcelles IS 468 de 7 208 m² et IS 469 de 3 277 m².

Pour compléter l'assiette foncière de ce programme d'accession à la propriété sur le secteur de Cayenne, la Commune suivant Délibération de son Conseil Municipal en date du 14 novembre 2009 a validé le principe de la vente à la SODIAC des parcelles IS 542, 544, 551, 552, 554, 546, 547 et 548 pour une surface totale de 945 m² ; cette vente interviendra en 2010 à l'euro symbolique (signature de l'acte effective depuis le 25 mai 2010).

*** Cessions de terrains**

- Signature en 2009 de l'acte de vente au profit de Madame CLAIN Nathalia de la parcelle IT 350 de 352 m² pour la réalisation d'un LES (prix de vente de 12 320 € HT) ;
- signature le 18 août 2009 de la promesse de vente au profit de la SCI les Mimosas (groupe Bourbon Bois) pour un montant total de 59 500 € HT (soit 8 500 € HT/ parcelle) relative à la réalisation de 7 LES sur le secteur de Cayenne les Bas ; la vente qui devait intervenir fin 2009 est reportée à 2010, 2 parcelles devant faire l'objet de financements complémentaires au titre du FRAFU (dossier en cours de constitution par Bourbon Bois).

ETUDES

Etudes pré-opérationnelles 2ème tranche RHI

Les conclusions des études ont été présentées à la Ville et à la DDE le 17 novembre 2009 et les rapports ont été remis.

TRAVAUX

- Fin des travaux d'enrobés sur la Rue de l'Avenir (ZAC de Saint-Bernard).
- Travaux et avancement secteur Centre Bourg (Cayenne)
 - reprise par l'entreprise SRA des travaux de VRD suite au désistement de l'entreprise ANDY (lot 1 - VRD) ;
 - poursuite des travaux de basculement des réseaux (AEP et BT/ Télécom) par les entreprises SRA et BAGELEC (titulaire du lot 2 - Basse Tension et Eclairage Public).

Rapport n° 10/7-31

- Travaux divers et démolitions : 9 logements insalubres ont été démolis en 2009.

COMMERCIALISATION DES LTS PERE RAIMBAULT

- En 2009, 2 familles ont signé leur acte de vente (1 dans le cadre d'une acquisition/ amélioration avec la SICA et 1 autre en acquisition simple) portant le total des ventes à 10 (5 en acquisition/ amélioration via SICA et 5 en acquisition simple).
- Sur les 10 LTS restants
 - 2 dossiers sont en suspend, la SICA ayant constaté des fissures dans le sol liées à la proximité du talus non stabilisé,
 - 1 famille doit régulariser un interdit bancaire au préalable de la mobilisation d'un prêt auprès de Réunion Habitat,
 - 2 lots ne sont pas cessibles en l'absence d'assainissement autonome,
 - 5 familles ne se sont pas manifestées malgré les relances de la SODIAC.

SOCIAL

MOUS : les missions de la MOUS pour 2009 ont porté sur les priorités suivantes :

- organiser la livraison de l'opération 20 LLS SODIAC dans la gestion des attributions aux familles en situation d'insalubrité et le suivi des démolitions ; la présence d'un suivi social pré et post relogement a été pour ces familles un réel atout autant dans l'aide à la gestion de leur budget que dans les conseils dans l'appropriation de leur nouveau logement ;
- accompagner les familles dans la régularisation administrative des dossiers avec les opérateurs SICA et SIDR ;
- suivre les familles en accession LES dans la réalisation de leurs travaux de finition par une aide dans la gestion du budget familial ;
- poursuivre la commercialisation des LTS Père Raimbault ainsi que la concrétisation des projets d'amélioration ;
- poursuivre le suivi des relogements en locatif social hors périmètre de la RHI de Saint-Bernard ;
- préparer un passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.

II Perspectives pour 2010 et au-delà

La durée de la Concession d'Aménagement arrivant à son terme en 2011, les perspectives de la RHI de Saint-Bernard se déclineront ainsi en 2010 et 2011 :

FONCIER

➤ Acquisitions foncières (secteur Cayenne)

Finalisation de la vente à l'euro symbolique des parcelles communales IS 542, 544, 551, 552, 554, 546, 547 et 548 pour une surface totale de 945 m² au profit de la SODIAC.

➤ Cessions foncières (secteur Cayenne - 17 familles concernées)

Poursuite des régularisations foncières :

- cession foncière de 7 lots au profit de Bourbon Bois pour la construction de LES,
- cession de 5 lots via la SICA : 3 LES, 1 PTZ, 1 acquisition/ amélioration,
- cession au profit de 5 familles de l'assiette foncière de leur construction (cession de leur rond de cour).

TRAVAUX

➤ Secteur Cayenne

- Fin des travaux de basculement des réseaux (AEP et BT/ Télécom) et autres travaux de maçonnerie ; réception de l'ensemble des travaux prévue au 4ème trimestre 2010.

➤ Travaux divers et démolition

- Poursuite des démolitions des logements insalubres libérés par les familles accédant aux derniers logements livrés sur la ZAC en priorité sur le secteur de Cayenne les Bas.

SOCIAL

MOUS : poursuite en 2010 de la MOUS sur les points ci-après :

- accompagner les familles dans la régularisation administrative des dossiers avec les opérateurs SICA et SIDR,
- suivi des familles sur secteur de Cayenne,
- suivre les familles en accession LES dans la réalisation de leurs travaux de finition par une aide dans la gestion du budget familial,

Rapport n° 10/7-31

- poursuivre la commercialisation des LTS Père Raimbault ainsi que la concrétisation des projets d'amélioration,
- poursuivre le suivi des relogements en locatif social hors périmètre de la RHI Saint Bernard,
- préparer un passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.

NB La période de prorogation de la MOUS (financée pour moitié chacun par la Ville et la DDE) s'est terminée en mars 2010.

Proposition de réactualisation du bilan financier global de la RHI au 31/12/2009

LES DEPENSES € HT

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé avenant 3 CM 16/12/02	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 validé CRAC 2008	Bilan proposé CRAC 2009	écart entre CRAC 2006 CRAC 2009
DEPENSES												
Etudes préétablies	221 051	221 051	213 000	213 000	213 000	95 000	115 000	136 000	133 000	147 000	147 000	0
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	1 453 000	-19 000
Participations et taxes	30 490	30 490	30 000	30 000	30 000	30 000	27 000	30 000	29 000	54 000	39 000	-15 000
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	6 772 000	3 000
Travaux tertiaires	1 178 888	1 178 888	1 179 000	0	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
Travaux divers + démolitions	457 347	457 347	457 000	635 000	396 000	396 000	427 000	390 000	355 000	388 000	401 000	13 000
Travaux VRD relogement DINA		253 000	253 000	233 000	307 000	323 000	323 000	336 000				0
Location modules DINA		516 000	677 000	580 000	580 000	580 000	442 000	442 000				0
Honoraires BET	468 171	468 171	468 000	467 000	467 000	636 000	673 000	724 000	717 000	734 000	727 000	-7 000
Honoraires BET amélioration	109 763	109 763	110 000	114 000	114 000		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	144 000	-5 000
MOUS amélioration	266 786	266 786	114 000	114 000	114 000	0	0	0				0
Autres dépenses non rémunérables				0	0	0	0	0	472 000	474 000	477 000	3 000
Frais financiers sur emprunt	282 031	282 031	282 000	316 000	316 000	300 000	310 000	310 000	291 000	235 000	279 000	44 000
Frais financiers court terme	54 882	54 882	55 000	20 000	20 000	36 000	0	-43 000	-55 000	19 000	-8 000	-27 000
Rémunération Société	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	1 530 000	3 000
Prorata TVA		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	11 908 000	11 968 000	11 961 000	-7 000

Rapport n° 10/7-31

EVOLUTION DES BILANS DES SOUS-OPERATIONS DE LA RHI

Sous-Opérations	Bilan CRAC 2008 € HT	Bilan CRAC 2009 € HT	Ecart € HT	Commentaires
ZAC St Bernard	7 780 000	7 725 000	-55 000	réajustement à la baisse du poste "acquisitions foncières" + réajustement de l'enveloppe suite à la réalisation des enrobés sur la Rue de l'Avenir
DINA	895 000	896 000	1 000	écart lié à des arrondis
Frais généraux	1 305 000	1 309 000	4 000	réajustement à la baisse du poste "participations et taxes" + réajustement à la hausse des frais financiers
Travaux divers	503 000	512 000	9 000	réajustement enveloppe pour les travaux (démolitions)
Centre Bourg	1 485 000	1 519 000	34 000	réajustement à la hausse du poste études et travaux
total	11 968 000	11 961 000	-7 000	

LES RECETTES € HT

POSTES	Bilan initial validé RHI	Bilan CRAC 2001 validé	Bilan validé avenant 3 CM 16/12/02	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	Bilan proposé CRAC 2009	écart entre CRAC 2008 CRAC 2009
RECETTES												
cession terrain à bâtir						263 000	255 000	255 000	182 000	182 000	197 000	15 000
cession LES PTZ	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	1 291 000	-32 000
cession LLS	304 898	304 898	305 000	305 000	305 000	464 000	464 000	454 000	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	242 000	0
mise dispo foncier ville	93 756	155 715	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	152 000	152 000	152 000	0
participation 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	3 142 000	12 000
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	6 350 000	0
subvention Etat autres						15 000	135 000	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	11 961 000	-7 000

Commentaires du bilan au CRAC 2009

Les modifications du bilan consolidé de la RHI proposées dans le CRAC 2009 portent essentiellement :

En dépenses

En dépenses, les écarts sont liés à des ajustements en fin d'opération :

Rapport n° 10/7-31

- à la baisse sur les postes « acquisitions foncières », « participations et taxes » et « autres dépenses »,
- à la hausse sur les postes « travaux », « honoraires » et « frais financiers » (subvention de l'Etat pour un montant de 1 031 391,46 € HT non encore encaissée au 31 décembre 2009 générant une situation de trésorerie négative et donc des frais financiers).

En recettes

Du fait de la modification des projets individuels des familles sur le secteur de Cayenne les Bas (7 LES Bourbon Bois + 5 acquisitions/ améliorations + 5 acquisitions simples), les recettes attendues de cession de charges foncières baissent légèrement : - 17 000 € HT,

Pour tenir compte de la participation communale déjà versée suite à l'approbation de l'Avenant n° 6 à la CPA approuvé par le Conseil Municipal du 6 septembre 2008, le poste « participation de la collectivité » est actualisé à la hausse : + 12 000 €. C'est une régularisation comptable et aucune participation communale ne sera demandée à la Ville sur la période de 2010-2013 puisqu'elle a déjà été versée.

Conclusion

- Le bilan global de la RHI Saint Bernard est équilibré à 11 961 000 € HT soit une diminution de 7 000 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.
- La participation de la Ville est conforme au montant déjà versé soit 3 294 000 € HT (participation en numéraire + apport foncier)

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2009 de la RHI de Saint-Bernard au 31 décembre 2009, soit :

- le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses et en recettes à 11 961 000 € HT ;
- le bilan financier prévisionnel de l'opération équilibré par une participation communale déjà versée à hauteur de 3 294 000 € HT (participation en numéraire et apport foncier), des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2009 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2010 ;
- les objectifs opérationnels pour l'année 2010, les dépenses et les recettes afférentes ;

Rapport n° 10/7-31

- aucune participation communale pour la période 2010/ 2013.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2009 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 / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

OBJET RHI DE SAINT-BERNARD
CRAC 2009

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 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2001 portant sur l'aménagement du centre bourg de Saint-Bernard ouverture de la concertation préalable ;

Vu la Délibération n° 01/6-16 du Conseil Municipal en séance du 28 septembre 2001 portant sur l'aménagement du bourg de Saint-Bernard et approuvant le projet de Convention Publique d'Aménagement pour Résorption de l'Habitat Insalubre ;

Vu la Délibération n° 02/2-14 du Conseil Municipal en séance du 27 mars 2002 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 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2002 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 par le Conseil Municipal en séance du 4 octobre 2002 ;

Vu la Délibération n° 02/6-18 portant approbation de la garantie partielle d'emprunt à la SODIAC de la RHI de Saint-Bernard par le Conseil Municipal en séance du 04 octobre 2002 ;

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 en séance du conseil municipal du 16 décembre 2002 ;

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 en séance du Conseil Municipal le 16 décembre 2002 ;

Vu la Délibération n° 03/3-31 portant approbation du CRAC 2002 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 25 juin 2003 ;

Vu la Délibération n° 04/4-11 portant approbation du CRAC 2003 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 20 août 2004 ;

Délibération n° 10/7-31

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 en séance du Conseil Municipal du 12 novembre 2004 ;

Vu la Délibération n° 05/6-73 portant approbation du CRAC 2004 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 15 septembre 2005 ;

Vu la Délibération n° 06/4-47 portant approbation du CRAC 2005 de la RHI de Saint-Bernard et de l'Avenant n° 5 à la CPA concernant l'augmentation de la participation de la Commune liée à l'engagement des travaux du secteur de Cayenne les bas en séance du Conseil Municipal le 22 juin 2006 ;

Vu la Délibération n° 07/2-66 portant approbation du CRAC 2006 de la RHI Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 25 juin 2007 ;

Vu la Délibération n° 08/6-26 portant sur approbation du CRAC 2007 de la RHI de Saint-Bernard et de l'Avenant n° 6 à la CPA concernant l'augmentation de la participation de la Commune liée à l'engagement des travaux d'enrobé et de prolongation de la MOUS en séance du Conseil Municipal le 06 septembre 2008 ;

Vu la Délibération n° 09/6-40 portant approbation du CRAC 2008 de la RHI de Saint-Bernard en séance du Conseil Municipal le 14 novembre 2009 ;

Sur le RAPPORT N° 10/7-31 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 la RHI de Saint-Bernard au 31 décembre 2009, soit :

- le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses et en recettes à 11 961 000 € HT ;
- le bilan financier prévisionnel de l'opération équilibré par une participation communale déjà versée à hauteur de 3 294 000 € HT (participation en numéraire et apport foncier), des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2009 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2010 ;

Délibération n° 10/7-31

- les objectifs opérationnels pour l'année 2010, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour la période 2010/ 2013.

ARTICLE 2

Autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

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

