

**OBJET     RHI SAINT FRANCOIS / LE BRULE**  
**CRAC 2010**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

**CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION**

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que, conformément à l'article 18 du titre IV de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI Saint-François / le 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 à la collectivité (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la RHI multi sites a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 (DCM du 18/06/04) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (DCM du 18/06/04).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI multi sites Saint-François / le 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 CM282, CM333, CM52, CP241, EW47, ET 115, ET 259p) et terrains privés,
- 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 2010**

L'avancement de l'opération de RHI multi sites Saint-François / le Brûlé en 2010 a porté sur les points suivants :

- **Foncier :**
  - Acquisition à l'amiable des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération 22 LLTS au Brûlé.
  
- **Travaux d'aménagement pour les programmes neufs suivants :**
  - Saint François site 3 (parcelle EW 47p) : 31 LLTS SODIAC au centre bourg - travaux de de VRD en cours en 2010 pour une livraison des logements prévue fin 2011 (1<sup>ère</sup> tranche),
  - Brulé au centre bourg site 3 (parcelle CM 282) : 6 LES Bourbon Bois (1<sup>ère</sup> tranche) / 4 logements livrés en septembre 2009 / Livraison des 2 derniers logements en 2010,
  - Saint-François : 4 LES sur parcelle EW 47 partie haute + aménagement raidillon (site 3 2<sup>ème</sup> tranche) : démarrage des travaux d'aménagement en juillet 2010 pour une livraison des logements SICA fin 2011.
  
- **Etudes techniques d'aménagement pour les programmes suivants :**
  - Le Brûlé : programme de 2 LES SICA - parcelle CM 473p (2<sup>ème</sup> tranche),
  - Saint-François (site Sapin – Sabatier) : 31 logements (2<sup>ème</sup> tranche),
  - Saint-François : LTS Framboises II et III (2<sup>nd</sup>e tranche),
  
- **Missions de la MOUS en 2010 :**
  - 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,
  - Enquête en partenariat avec le PACT REUNION et aide technique et sociale des familles dans le montage des projets résidentiels des familles du secteur Sapin Sabatier.

## **LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2010**

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2010, relatives à ces actions s'élèvent à **5 231 K€ HT**.

## **LES RECETTES REALISEES AU 31.12.2010**

Les recettes réalisées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à **5 669 K€ HT** décomposées comme suit :

- Cessions de charges foncières : 501 K € HT,
- Subventions Etat RHI : 2 470 K € HT,
- Subvention Conseil Général (FRAFU Saint François III) : 414 K € HT,
- Participation de la Collectivité : 2 284 K € HT.

## **PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2011**

Les perspectives de l'opération de RHI multi sites Saint-François / le Brûlé en 2011 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) début 2011 et vente à la SICA fin 2011,
- **Etudes d'aménagement :**
  - Lancement mi 2011 du dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (ex. Loi sur l'Eau) pour le terrain d'assiette des 22 LLTS (site 4 – 2<sup>ème</sup> tranche – Le Brûlé)
  - Poursuite des études pour les travaux d'infrastructures secondaires des 25 LTS (Framboises II et III) à St François (2<sup>ème</sup> tranche sites 1 et 4),
  - Poursuite des études sur les sites 1a et 1b Sapin Sabatier (prévisionnel de 31 logements - 2<sup>ème</sup> tranche) ; 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,
  - Lancement des études opérationnelles pour la viabilisation du terrain d'assiette devant accueillir les 22 LLTS au Brûlé.
- **Travaux :**
  - Poursuite et fin des travaux de VRD de l'opération Saint François, 31 LLTS au centre bourg (1<sup>ère</sup> tranche) / Livraison des logements prévue mi 2011,
  - Création d'une aire de jeux sur l'opération des 31 LLTS Saint-François 3 / Livraison mi 2011,
  - Démarrage en janvier 2011 des travaux de VRD pour la viabilisation des 2 LES SICA – parcelle CM 473 (2<sup>ème</sup> tranche) / Livraison des logements prévue pour fin 2011,
  - Lancement au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 de la consultation d'entreprises dès approbation par la Collectivité du dossier Projet en vue du démarrage des travaux d'infrastructures des LTS Framboise II et III.

## Rapport n° 11/5-37

- Démarrage mi 2011 des travaux de démolitions suite aux relogements des familles attributaires des 31 LLTS à Saint-François (1<sup>ère</sup> Tranche).
- **La MOUS en 2011 :**
  - L'accession à la propriété :
    - Le maintien de l'accompagnement social des familles relogées (suivi avec Réunion Habitat, Appropriation du logement, travaux de finition...),
    - L'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).
  - Le relogement en locatif social :
    - La préparation de la commission d'attribution de l'opération Saint-François 3 de 31 LLTS,
    - Le recensement, l'étude et l'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,
    - La poursuite du travail avec les familles / Accompagnement dans leurs démarches de recherche de logements hors secteur.
  - Le maintien sur place :
    - L'étude et l'aide à l'élaboration des dossiers d'amélioration en diffus,
    - L'accompagnement des familles dans leurs démarches d'amélioration et d'acquisition des LTS,
    - L'accompagnement des familles dans la réalisation de leurs projets résidentiels sur le site Sapin-Sabatier.
  - Le suivi des démolitions suite au relogement des occupants.

### **LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2011**

Les dépenses pour l'année 2011 relatives aux actions décrites ci-avant (perspectives 2011) sont estimées à **668 K € HT**.

### **LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2011**

Pour l'année 2011, les recettes sont estimées à **934 K€ HT** décomposées comme suit :

## Rapport n° 11/5-37

51 K € HT au titre de la Cessions de charges foncières pour l'opérateur SICA suite à la vente des parcelles EW 47 et CM 473 (6 lots),  
705 K € HT de l'Etat au titre des subventions RHI tranches 1 et 2,  
178 K € HT du Conseil Général (FRAFU pour l'opération Saint François III 31 LLTS).

### BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

#### **Bilan financier général actualisé au 31/12/2010 en K € HT**

##### DEPENSES

Poste bilan	bilan initial	dernier bilan approuvé CRAC 2009	Bilan proposé 2010 (montants arrondis)	écart entre CRAC 2010/2009
Etudes générales	70	91	91	0
Foncier : acquisitions et frais sur acquisitions	2 478	996	984	12
Participations et taxes	30	21	21	0
Travaux	5 285	5 962	5 962	0
Honoraires BET	654	872	873	-1
Dépenses diverses (reprographie...)	80	89	89	0
Dépenses non rémunérables (aide loyers...)	75	51	63	-12
Frais financiers	250	341	341	0
Rémunération de l'aménageur	1 200	1 776	1 776	0
<b>TOTAL</b>	<b>10 123</b>	<b>10 199</b>	<b>10 199</b>	<b>0</b>

##### RECETTES

Postes bilan	bilan initial	dernier bilan approuvé CRAC 2009	bilan proposé CRAC 2010 (montants arrondis)	écart entre CRAC 2010/2009
cession de CF de LLTS	256	410	410	0
cession de CF de LES	352	471	471	0
cession de CF de LTS		96	96	0
mise dispo foncier ville	1 329	0	0	0
participation collectivité	1 972	2 851	2 851	0
subvention Etat RHI	5 809	5 374	5 374	0
subvention FRAFU Secondaire		592	592	0
subvention B3.02 (structuration de bourg)	405	405	405	0
<b>TOTAL</b>	<b>10 123</b>	<b>10 199</b>	<b>10 199</b>	<b>0</b>

### COMMENTAIRES BILAN CRAC ACTUALISE 2010

Le bilan du CRAC 2010 reste inchangé et identique au bilan du CRAC 2009.

## Rapport n° 11/5-37

Les modifications opérées portent sur la ventilation des dépenses et des recettes par poste « bilan » :

### En dépenses :

Les modifications les plus significatives concernent :

- le poste « Foncier » (tranche 2 de la RHI) qui est revu à la baisse (-12 K€ HT) par rapport aux prévisions du dernier bilan approuvé (acquisition à l'amiable du terrain d'assiette de l'opération des 22 LLTS inférieur aux prévisions),
- les dépenses non rémunérables qui sont revus à la hausse (+12 K€ HT) du fait de la prise en charge des frais liés au relogement des familles dans le cadre de l'opération Saint-François 3 – 31 LLTS (1ère tranche de la RHI).

### En recettes :

Aucune modification n'est apportée au bilan.

## LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale est inchangée par rapport à 2009 ; elle se décompose comme suit :

→ Participation financière au déficit :	2 851 K € HT,
→ Reversement de CF LTS :	<u>96 K € HT,</u>
	<b>2 947 K € HT,</b>
→ Apport en nature foncier communal :	<b><u>3 077 K € HT,</u></b>

**Soit un montant total de 6 024 K € HT.**

## **ECHEANCIER DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION COMMUNALE AU DEFICIT :**

Participation communale déjà facturée au 31/12/2010 :	2 284 K € HT,
Année 2011 :	0 K € HT,
Année 2012 :	0 K € HT,
Année 2013 et au-delà :	567 K € HT.

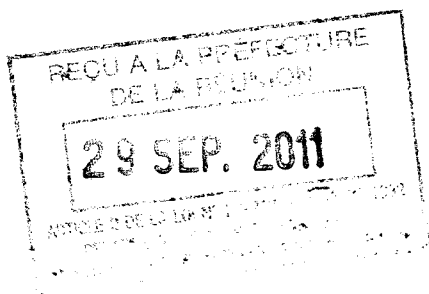
Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver le CRAC 2010 de l'opération RHI multi sites Saint-François / le Brûlé,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à 10 199 K € HT et le plan de trésorerie de l'opération,

**Rapport n° 11/5-37**

- de valider les dépenses et recettes de l'année 2010,
- de valider les objectifs opérationnels de l'année 2011, les dépenses et recettes afférentes,
- d'approuver qu'il n'y a pas de participation communale pour 2011.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**NB Le CRAC 2010 de la RHI SAINT-FRANCOIS / LE BRULE 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 SAINT-FRANCOIS / LE BRULE  
                  CRAC 2010**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements, et des 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 « Saint-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° 11/5-37

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,

Vu la délibération n° 10/7-30 du conseil municipal en séance du 18 décembre 2010 approuvant le CRAC 2009,

Sur le RAPPORT N° 11/5-37 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1<sup>ère</sup> 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 2010 au 31/12/2010 de l'opération RHI multi sites Saint François – le Brûlé notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à 10 199 K € HT, le plan de trésorerie,
- les dépenses et recettes de l'année 2010,
- les objectifs opérationnels de l'année 2011 et donc le prévisionnel de dépenses et recettes.
- Aucune participation communale pour 2011.

#### **ARTICLE 2**

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

Pour extrait conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 26 SEP. 2011

