

OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
CRAC 2010 ET AVENANT N°4

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

Les travaux de VRD concernent :

- Le redimensionnement des réseaux d'eaux (usées-potables-pluviales) ;
- L'enfouissement des réseaux Télécom et EDF ;
- La réalisation d'aires de jeux au sein des 3 secteurs de la RHI.

Le démarrage de la première tranche des travaux VRD a été effectif en août 2010 sur le secteur de Badamier.

Avancement du marché au 31/12/2010 : 31%

2.2 Avancement des opérations de Logements

Dernière programmation validée (CRAC 2009)

Le programme validé au Conseil Municipal en date du 20 novembre 2010 faisait état d'une programmation de 256 logements répartis de la façon suivante :

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
LES	13 (1ère tranche)	16 (2ème tranche)	8 (2ème tranche)	37
Améliorations acquisitions			52	52
LLTS Logements individuels ou intermédiaires	29 (Ambres) dont 13 superposés 16 individuels	34 (Mahé) individuels	24 (La Digue) intermédiaires	87
LLTS Collectifs		73 (Coco 38 + Porquerolles 35)		73
Lots libres			5	5
Petit collectif (commerces)			2	2
TOTAL	42	123	91	256

Nouvelle programmation

A fin 2010 la programmation reste quasiment inchangée puisqu'elle est passée à 257 logements (perte d'une parcelle LES et création de 2 commerces).

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
LES	13 (1ère tranche)	15 (2ème tranche)	8 (2ème tranche)	36
Améliorations acquisitions			52	52
LLTS Logements individuels ou intermédiaires	29 (Ambres) dont 13 superposés 16 individuels	34 (Mahé) individuels	24 (La Digue) intermédiaires	87
LLTS Collectifs		73 (Coco 38 + Porquerolles 35)		73
Lots libres			5	5
Petit collectif			2	2
Commerces			2	2
TOTAL	42	122	93	257

Rapport n° 11/5-38

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 en décembre 2010,
livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2012.

- **Opération « Badamiers » 1^{ère} tranche de LES**

13 LES,
démarrage des travaux en décembre 2010,
livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2012.

Sur le secteur de LONGANIS

- **Opération « Coco »**

38 LLTS collectifs,
démarrage des travaux en mai 2010,
livraison prévue au 4^{ème} 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 2^{ème} tranche de LES**

16 LES,
livraison prévue au 2^{ème} semestre 2013.

- **Opération « Mahé »**

34 LLTS individuels,
livraison prévue au 2^{ème} semestre 2013.

Sur le secteur de CARAMBOLES

- **Opération 2^{ème} tranche de LES**

8 LES,
Démarrage prévu en 2013 pour une livraison en 2014

La livraison des opérations Ambres et Badamiers (secteur de Badamiers) et Coco (secteur de Longanis) prévues fin 2011 et au 2^{ème} semestre 2012 va permettre le transit des familles restant sur CARAMBOLES et donc de libérer le foncier pour les opérations suivantes:

Rapport n° 11/5-38

- **Opération « La Digue »**

24 LLTS,
Démarrage prévu en 2013 pour une livraison en 2014.

- **Lots libres**

5 parcelles nues.

- **Petit collectif** (2 logements +100 m² de commerces).

Les prévisions données sur les livraisons de logements sur Caramboles ne tiennent pas compte de l'opposition de la CNL (confédération Nationale du Logement) au projet d'aménagement. Des habitants de Caramboles assistés et représentés par la CNL ont fait part de leur opposition au projet d'aménagement prévu sur Caramboles dans le cadre de la RHI. Les locataires estiment que le projet de RHI a été fait sans concertation, ils remettent en cause le constat d'insalubrité et sont opposés à toute démolition sur le quartier (50 % des logements doivent être démolis).

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 2009 approuvé Prévisions 2010 € HT	CRAC 2010 Réalisé 2010 € HT	CRAC 2010 Prévisions 2011 € HT	CRAC 2010 NOUVEAU CRPO à approuver € HT	CRAC 2009 NOUVEAU CRPO à approuver € TTC
CESSIONS	2 558 500	2 435 000	2 512 500	747 000	747 000	117 000	2 512 500	2 628 782
PARTICIPATION DE LA COMMUNE	887 179	1 002 437	1 398 699				1 568 997	1 686 807
SUBVENTION	2 050 487	2 049 229	2 049 229	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			- 8 091	- 32 365	
TOTAL DES PRODUITS	6 095 940	6 086 440	6 527 837	1 711 199	747 000	708 683	6 698 135	7 138 776
MAITRISE DES SOLS	986 083	922 774	802 774	600 824		600 824	802 774	804 049
MISE EN ETAT DES SOLS	720 800	720 800	840 800	65 896	21 829	45 695	840 800	896 118
ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	3 665 762	3 756 760	4 206 429	294 714	542 400	86 343	4 266 121	4 627 475
FRAIS DE GESTION	722 295	686 105	677 834	86 799	89 709	76 148	788 440	788 440
								22 694
TOTAL DES CHARGES	6 095 940	6 086 440	6 527 837	1 048 233	653 938	809 010	6 698 135	7 138 776

Rapport n° 11/5-38

Le bilan global de l'opération est passé de 6 527 837 € HT (soit 6 954 003 € TTC) à 6 698 135 € HT (soit 7 138 776 € TTC).

3.2 Nouveau bilan financier actualisé (€) au 31/12/2010

DEPENSES	RECETTES)						
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	
Maîtrise des sols	802 774	1 275	804 049	Cessions	2 512 500	116 282	2 628 782
Mise en état des sols	840 800	55 318	896 118	Participation de la commune	1 568 997	117 810	1 686 807
Etudes et travaux d'infrastructure	4 266 121	361 354	4 627 475	Participation SIDR	599 774		599 774
Frais de gestion	778 440		778 440	Subvention RHI (Etat)	2 049 229	174 184	2 223 413
Solde TVA remboursable		22 694	22 694	TVA marge sur produits	- 32 365	32 365	
TOTAL Dépenses	6 698 135	440 641	7 138 776	TOTAL Recettes	6 698 135	440 641	7 138 776

3.3 Participation de la collectivité

Entre le CRAC 2009 et le CRAC 2010, la participation de la Collectivité passe de 1 502 033 € TTC à 1 686 807 € TTC.

	CRAC 2009 € HT	CRAC 2010 € HT
Participation au foncier	183 000	183 000
Participation au financement des équipements publics	1 215 699	1 385 997
MONTANT HT	1 398 699	1 568 997
MONTANT TTC	1 502 033	1 686 807

L'augmentation de la participation globale de la collectivité s'élève à 170 298 € HT, soit 184 773 € TTC.

Cette augmentation de la participation de la collectivité au titre du financement des équipements publics, est liée à une augmentation des dépenses en particulier sur les postes suivants :

- Travaux secondaires (ajustement des marchés VRD dont révision de prix) ;
- Rémunération forfaitaire et proportionnelle.

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	404 946	501 575
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 6 527 837 € HT (soit 6 954 003 € TTC) à 6 698 135 € HT (soit 7 138 776 € TTC).

Dépenses / recettes pour l'exercice 2010

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2009 s'élèvent à 653 938 € HT.
Les produits à appeler en 2010 s'élèvent à 747 000 € HT.

Prévisionnel des dépenses / recettes pour l'exercice 2011

Les dépenses prévues pour l'année 2011 s'élèvent à 803 361 € HT. Les produits à appeler en 2010 s'élèvent à 1 609 177 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2011

- Perspectives de programmation de logements

Sur le secteur de LONGANIS

- réception de travaux de l'opération « coco » ;

Sur le secteur de BADAMIERS

- poursuite des travaux des opérations de LES et « Ambres » ;

Sur le secteur de CARAMBOLES

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

- Perspectives VRD

- La 2^{ème} phase des travaux de la 1^{ère} tranche VRD sur le secteur de Badamier est prévue en octobre 2011.

Participation de la collectivité

La participation de la Commune s'élève à 1 686 807 € 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.

Rapport n° 11/5-38

Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement

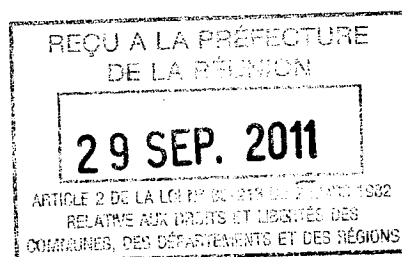
L'Avenant n° 4 prévoit :

- l'augmentation de la participation communale de 1 502 033 € TTC à 1 686 807 € TTC,
- la prorogation de durée de la CPA pour 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 15 décembre 2014 et son corollaire financier à savoir une augmentation de la rémunération de l'aménageur pour 3 années supplémentaires

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 31/12/2010, soit 7 138 776 € TTC ;
- le réalisé 2010 et les Prévisions pour l'exercice 2011 ;
- les objectifs opérationnels pour 2011 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant 1 686 807 € TTC;
- l'avenant n° 4 à la CPA ;
- La nouvelle programmation logements.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2010 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 2010 ET AVENANT N° 4

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) ;

Vu la Délibération n° 10/6-43 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 portant sur l'approbation du CRAC 2009 - Compte Rendu Annuel au Concédant et l'Avenant n° 3 ;

Délibération n° 11/5-38

Sur le RAPPORT N° 11/5-38 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 Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2010 de l'opération de RHI Hyacinthe/
Caramboles, notamment les éléments suivants :

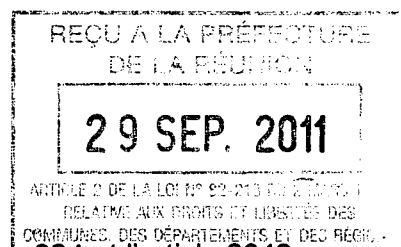
- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2010, soit 7 138 776 € TTC ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2010, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'exercice 2011 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2011 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant de 1 686 807 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant n° 3 au Traité de Concession d'Aménagement ;
- la nouvelle programmation de 257 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 624 et l'article 2042.



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

 LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

AVENANT N°4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI HYACINTHE CARAMBOLES, COMMUNE DE SAINT DENIS

Objet : Modifications de certains termes de la Convention Publique d'Aménagement établie entre la SIDR et la ville de Saint Denis.

1- MODIFICATION DU BILAN FINANCIER

Conformément à l'article 18 de cette convention, la SIDR a présenté aux conseils municipaux les comptes rendus annuels à la collectivité depuis le début de la RHI ZAC HYACINTHE CARAMBOLES pour l'année 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 :

Dans le dernier bilan approuvé, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2009 était de **6 527 837 € HT** (soit 6 954 003 € TTC), avec une participation de la collectivité de **1 398 699 € HT** (soit 1 502 033 € TTC)

Le dernier CRAC 2010 a fait apparaître une modification du bilan global de l'opération, suite à des variations sur les postes de l'opération en dépenses.

Il est donc proposé d'adopter **un nouveau bilan de la Convention Publique d'Aménagement présentant un montant total de produits et de charges de 6 698 135 € HT** (soit 7 138 776 € TTC) :

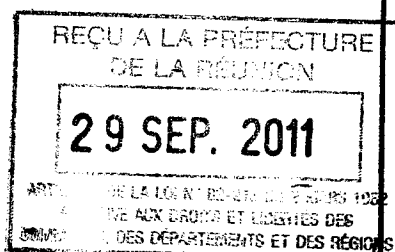
2- MODIFICATION DE LA PARTICIPATION DE LA VILLE

Conformément à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement, la SIDR doit entériner, par voie d'avenant toute modification du montant de la participation de la collectivité.

- **Au CRAC 2009, la participation totale de la collectivité a été validée sur la base 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,

- **Au dernier CRAC 2010, la participation totale de la collectivité a été fixée à 1 568 997 € HT**, (soit € 1 686 807 € TTC) dont
 - 1 385 997 € HT au financement des équipements publics,
 - 183 000 € HT de participation au titre du Foncier,

Il est donc proposé une nouvelle participation de la ville à hauteur de **1 568 997 € HT, soit 1 686 807 € TTC.**



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 14/09/2011
En annexe à la Délibération N° 115-38

LE MAIRE



3- DUREE DE LA CPA

L'article 5 de la Convention Publique d'Aménagement définit la durée de l'opération RHI, laquelle est fixée à 5 (cinq) années à compter de la date de la prise d'effet. La CPA arriverait donc à son terme le 13 décembre 2011.

Bref rappel des étapes de la RHI :

2007-2008:

- Lancement des marchés (MOE, Urbaniste, Géomètre, CSPS...)
- Livraison de 2 opérations « Tiroirs » LACROIX et PORQUEROLLES
- Démolition de 70 logements (secteur de Badamiers et emprise COCO sur Longanis)

2009:

Actualisation des données SICA –Plan masse validé au Comité de Pilotage de juillet

2010:

- Validation des dossiers Création et Réalisation de la ZAC
- Lancement des VRD

En résumé, il n'y a pas eu de retard particulier dans le déroulé de l'opération RHI, à l'exception de la nouvelle réglementation du Code de l'environnement de 2009 qui a fait retarder de quelques mois la création de la ZAC.

Au vu des éléments cités ci-dessus, un report de 3 années est nécessaire afin de mener à bien le reste de l'opération RHI.

Ainsi, la durée serait fixée à 8 (huit) années reportant la fin de la validité de la CPA au 15 décembre de l'année 2014.

4- REMUNERATIONS

La prorogation de la durée de la CPA a comme corollaire financier, une augmentation de la rémunération sur 3 années supplémentaires. Le calcul de la rémunération s'est effectué sur les bases de rémunérations définies dans **l'article 21 de la Convention Publique d'aménagement**.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Le bilan global de la Convention Publique d'Aménagement pour l'opération RHI HYACINTHE CARAMBOLES présente un montant total de produits et de charges de 6 698 135 € HT (six millions six cent quatre vingt dix huit mille cent trente cinq euros hors taxes), soit (7 138 776 € TTC).

Produits	HT	TVA	Total TTC
Cessions	2 512 500	116 282	2 628 782
Participation de la commune	1 568 997	117 810	1 686 807
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	6 698 135	430 641	7 128 776

Charges	HT	TVA	Total 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	4 266 121	361 354	4 627 475
Frais de gestion	788 440		788 440
		22 694	22 694
Total charges	6 698 135	430 641	7 128 776

Article 2 : Participation communale

- **La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 1 568 997 € HT, (soit € 1 686 807 € TTC) dont**
 - 1 385 997 € HT au financement des équipements publics,
 - 183 000 € HT de participation au titre du Foncier,

Conformément à l'échéancier prévisionnel des participations communales arrêté en concertation avec la ville, la commune a validé un plan pluriannuel de financement des opérations d'Aménagement qui prévoit une participation communale au financement des équipements publics de l'opération ZAC RHI HYACINTHE CARAMBOLES de 597 286 € TTC, au 31.12.2011.

Echéancier prévisionnel

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Participation de la collectivité au Foncier €	183 000						
Participation de la collectivité au Travaux et Honoraires €					597 286	404 946	501 575
AVANCE AU Travaux et Honoraires €			+200 000	+286 546	-486 546		

Article 3 : Prolongation de la durée de la CPA

Afin de mener l'opération RHI ZAC HYACINTHE CARAMBOLES dans les meilleures conditions, et selon les modalités présentées ci-dessus, il est nécessaire de prolonger la durée de 36 (trente six) mois supplémentaires.

La durée de la CPA prévue initialement de 5 ans est prorogée de 3 ans pour un achèvement prévisionnel au 13 décembre 2014.

Article 4 : Rémunération

Compte tenu de la modification du bilan et de la prolongation de la durée de la CPA, la rémunération à laquelle peut prétendre l'aménageur est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	BASE DE CALCUL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 21 DE LA CPA	MONTANT DE LA REMUNERATION – BILAN INITIAL CPA-5 ANS	MONTANT DE LA REMUNERATION – NOUVEAU BILAN CRAC 2010 CPA- 8 ANS	AUGMENTATION
REMUNERATION FORFAITAIRE AMENAGEUR	30 149 €/AN sur 5 ans	150 739 €	241 183 €	+ 90 444 €
REMUNERATION PROPORTIONNELLE	3 % du montant total HT des dépenses Travaux et Honoraires	99 261 €	122 898 €	+ 23 637 €
REMUNERATION DE COMMERCIALISATION	3 % du prix HT de la cession	18 900 €	18 900 €	+ 0 €
TOTAL € HT		268 900 €	382 981 €	+ 114 081 €

La part de la rémunération correspondant à la mission MOUS fera l'objet d'une validation en 2011 par la signature d'un avenant de prolongation à la convention d'objectifs MOUS et sera entérinée au prochain CRAC.

Le reste des articles de la convention publique d'aménagement demeure inchangé.

Fait en quatre exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties,

A _____, le

Pour la SIDR,
Le Directeur Général

M. Philippe JOUANEN

Pour la Ville De Saint Denis,
Le Maire

M. Gilbert ANNETTE