

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
ARRIVÉES		
KICHENIN Virgile	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01
NAILLET Philippe	à 10 h 26	au Rapport n° 11/8-01
DÉPARTS		
ASSABY Maximilien	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01 (procurator à ORPHÉ Monique)
CHÉFIARÉ Claudine	à 10 h 34	au Rapport n° 11/8-03 (procurator à LOCATE Raziah)
ALBANY Christian	à 10 h 50	au Rapport n° 11/8-14
TROTET Maryse	à 11 h 01	au Rapport n° 11/8-20
LAURET Edmond	à 11 h 02	au Rapport n° 11/8-20 (procurator à PESTEL René Louis)
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	à 11 h 22	au Rapport n° 11/8-22
LOCATE Raziah	à 11 h 27	au Rapport n° 11/8-23

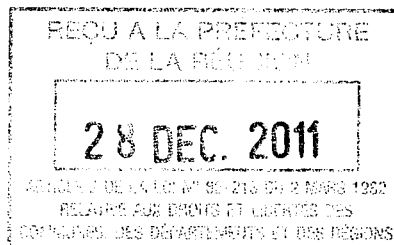
Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le
et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 46 sur 55.

26 DEC. 2011

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE



**OBJET RHI DE PETITE-ILE
CRAC 2010 ET AVENANT N° 6
EN ANNULATION ET REMPLACEMENT DE LA DELIBERATION N°11/5-39
DU 17 SEPTEMBRE 2011**

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

La Commune de Saint-Denis a confié à la SIDR, par délibération du 6 mai 2003, une étude de faisabilité de la Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite Ile, afin de définir un programme d'intervention et son corollaire le bilan financier.

Suite aux conclusions de l'étude pré opérationnelle de 2003, la commune de Saint-Denis a validé, lors de son conseil municipal du 18 juin 2004, l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite Ile avec comme cadre une Convention Publique d'Aménagement confiée à la SIDR telle que définie par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Cette convention a été passée sur l'ensemble du territoire du quartier de Petite-Ile sur la base d'un programme qui prévoit, entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier ;
- le remplacement de 2/3 des logements en mauvais état;
- 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 ;
- la réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées ;
- des actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION DE RHI

2.1 Avancement des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD)

Démarrage de chantier en décembre 2005

L'état d'avancement des travaux VRD est de 75,5 % au 31/12/2010.

Rapport n° 11/8-41

• Année 2010

VRD

La deuxième tranche VRD correspond au tronçon de la rue Ticoune qui alimentera les opérations de logements Tisserins (44 LLTS) et les 10 Logements Evolutifs Sociaux (LES) de la seconde tranche.

Les travaux ont du être interrompus en mai juin 2010 suite au blocage d'un riverain. L'incidence financière de cet arrêt de chantier est de 32 299 € HT.

DEMOLITION

Au 31/12/2010, il reste :

- 1 logement à démolir sur l'emprise de TISSERIN ;

• Perspectives 2011 et plus

VRD

Le retour des entreprises pour la 2^{ème} tranche de VRD (seconde phase concernant les réseaux secs) est à envisager en 2012 pour pouvoir poursuivre en continu les travaux de la 3^{ème} tranche.

La 3^{ème} tranche VRD est à prévoir en 2012 et reste conditionnée par la livraison de la 2^{ème} opération tiroir « Tisserin ». Les travaux de la 3^{ème} tranche correspondent aux :

- traitement de la Rue des Tamarins à 100 %,
- chemins piétons,
- clôtures sur la Rue cayenne.

DEMOLITION

Une 3^{ème} phase de démolition serait envisagée en 2012, sous condition de la livraison de la 2^{ème} opération tiroir « Tisserin ».

Ces démolitions concerneront les logements situés de part et d'autre des Rues Tamarin et Cayenne.

2.2 Avancement des opérations de logements

Rapport n° 11/8-41

Rappel de la programmation logements au 31/12/2010

Phases	Démarrage Travaux	ACCESSION				LOCATIF LLTS	TOTAL
		Lots libres	LES	PTZ	Amélio		
PHASE 1 PM : 20 familles transférées	2006		8				8
PHASE 2	2007				12 (13 CF)	32 SC (dont 10 LA) 0 LI	44
PHASE 3	2008						
PHASE 4	2009		10	2	3	44 SC	59
PHASE 5	2010			7			7
PHASE 6	2011 et plus	23	6	9	16 (17CF)	42 LI	96
TOTAL		23	24	18	31 (30 CF)	118 76 SC 42 LI	214
TOTAL ACCESSION						96	

SC : Semi collectif
LI : Logement Individuel
LA : Logement Adapté
CF : Charges Foncières

• Les Logements Evolutifs Sociaux (LES)

La 1^{ère} tranche de LES concerne 8 logements sur deux zones distinctes au sein du quartier (2 se situent Rue des Flamboyants et les 6 autres le long de la Ravine Gentille).

Les 2 premiers LES situés sur la rue des Flamboyants ont été livrés en février 2009.

Au 31/12/2010, 2 familles résidaient encore sur l'emprise foncière des 6 logements restants.

Leur construction reste subordonnée à la libération du terrain.

La seconde tranche concerne 10 logements.

L'ordre de service de démarrage des travaux était initialement prévu septembre 2009, pour une livraison fin 2010.

Rapport n° 11/8-41

La libération totale de l'emprise n'a été effective qu'en octobre 2010. A fin 2010, du retard avait été pris par le constructeur, reportant la livraison des 10 logements au 1^{er} trimestre 2012.

• Les acquisitions - améliorations

La 3ème tranche d'amélioration a été lancée en 2009 et concerne 5 familles.

- En 2009 : éligibilité des familles - réalisation des enquêtes techniques
- En 2010 : montage du plan de financement - dépôt des dossiers de demandes de subvention (LBU) - dépôt des Permis de Construire

Fin 2010, la DEAL a émis un avis négatif sur les permis car non conformes au PPRI en vigueur.

Dès 2006, des travaux d'endiguement de la ravine Gentille ont été réalisés afin de lever l'aléa fort inondation sur la partie nord ouest du quartier de Petite Ile.

La révision du PPR a pris du retard et n'est toujours pas effective au 31/12/2010.

- 2011-2012 : nouveaux dépôts de permis de construire – obtention des arrêtés de subvention – signature des actes de vente entre la SIDR et les familles- démarrage et réception des travaux de réhabilitation.

• TISSERIN - 2ème opération « tiroir »

Nombre de logements : 44 logements de type LLTS.

Le démarrage des travaux était initialement prévu en septembre 2009 pour une livraison fin 2010 mais il a été reporté en mars (durée de 13 mois).

La tranche conditionnelle devrait débuter mi 2012 pour une durée de 9 mois.

2.3 Avancement Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

En 2010 :

- relogement de 3 familles afin de libérer les emprises des 1^{ère} et 2^{ème} tranches de LES ;
- suivi des projets d'acquisition – amélioration ;
- relogement en transit de deux familles situées sur le terrain d'assiette de « Tisserin » ;

Rapport n° 11/8-41

- communication sur le projet d'aménagement et accompagnement des familles ;
- suivi des projets PTZ;

Perspectives 2011 et plus :

- suivi de la 4^{ème} tranche d'acquisition amélioration ainsi que la gestion inhérente aux relogements en transit le temps des travaux de réhabilitation ;
- suivi des 2 premières tranches de LES ;
- suivi des PTZ ;
- poursuite des négociations avec les familles bloquant les terrains d'assiette de la 1ère et 2ème tranche de L.E.S. et « Tisserin » ;
- actions d'informations ;
- accompagnement des familles.

3. BILAN FINANCIER

3.1 Evolution du bilan financier

	CRPO INITIAL approuvé 18-juin-04	Dernier CRPO approuvé 20-nov-10	CRAC 2009 prévision 2010	CRAC 2010 réalisé 2010	CRAC 2010 prévision 2011	CRAC 2010 NOUVEAU CRPO à approuver	CRAC 2010 NOUVEAU CRPO à approuver
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
CESSIONS	2 553 620	2 570 000	426 000	86 000	313 000	2 570 000	2 647 301
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 030 270	2 081 052	184 332	184 332	368 664	2 236 453	2 426 389
PARTICIPATION COLLECTIVITE SUBVENTIONS RHI	4 121 081	3 841 431	430 634	355 894	97 565	3 841 431	4 167 953
SOLDE TVA MARGES SUR PRODUITS		-102 348	-9 635			-102 348	
				149	-4 126		
TOTAL DES PRODUITS	7 704 972	8 390 135	1 031 331	626 375	775 103	8 545 536	9 241 643
ETUDES PRE- OPERATIONELLES	50 000	49 750				49 750	53 979
MAITRISE DES SOLS	40 000	6 544	-34	1 097	498	6 544	6 916
MISE EN ETAT DES SOLS	582 100	1 345 656	104 016	62 426	9 650	1 345 656	1 450 635
ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	6 329 111	6 023 804	155 381	397 121	32 548	6 182 614	6 702 571
FRAIS DE GESTION ET REMUNERATION	703 761	964 381	92 482	78 028	81 273	960 972	960 972
SOLDE TVA REMBOURSABLE							66 569
TOTAL DES CHARGES	7 704 972	8 390 135	351 845	513 184	123 969	8 545 536	9 241 643

Le nouveau bilan prévisionnel passe de 8 390 135 € HT à 8 545 536 € HT.

Rapport n° 11/8-41

3.2 Nouveau bilan financier actualisé au 31/12/2010

DEPENSES (K€)			RECETTES (K€)				
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes pré opérationnelles	49	4	53	Cessions	2 570	77	2 647
Maîtrise des sols	7	1	8	Participation collectivité	2 236	190	2 426
Mise en état des sols	1 346	105	1 451	Participation Collectivité subvention RHI	3 841	327	4 168
Etudes et travaux d'infrastructure	6 182	520	6 702				
Frais de gestion/rémunération	961		961				
Solde TVA		65	66	TVA sur marges	-102	102	
TOTAL Dépenses	8 545	696	9 241	TOTAL Recettes	8 545	696	9 241

3.3 Participation de la collectivité

Le montant de la participation de la collectivité passe de 2 081 052 € HT (soit 2 257 941.42 € TTC) à 2 236 453 € HT (soit 2 426 389 € TTC).

Entre le CRAC 2009 et le CRAC 2010, la participation de la collectivité augmente de 155 401 € HT, soit 168 447.58 € TTC.

Cette augmentation de la participation Ville est liée essentiellement à une augmentation des dépenses (avenant n°5 GTOI, menus travaux liés à des relogements dans des logements du parc ancien).

- Un Avenant n° 6 sera entériné en ce sens et annexé au présent CRAC.

4. SYNTHESE

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2010 de l'opération RHI Petite-Ile ;

Bilan financier de l'opération

De 8 390 135 € HT (CRAC 2009), le Compte de Résultat Prévisionnel de l'Opération actualisé passe à 8 545 536 € HT, soit 9 241 643 € TTC.

Rapport n° 11/8-41

Dépenses/ recettes pour l'exercice 2010

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2010 s'élèvent à 513 182 € HT. Les produits appelés au cours de l'année 2010 s'élèvent à 626 375 € HT.

Prévisionnel des dépenses/ recettes pour l'exercice 2011

Les dépenses prévues pour l'année 2011 sont de 123 969 € HT. Les produits à appeler en 2011 s'élèvent à 75 103 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2011 tels qu'énoncés précédemment

Participation de la collectivité

La participation de la collectivité s'élève à 2 236 453 € HT, soit 2 426 389 € TTC, répartie de la manière suivante :

- participation au déficit
à hauteur de 92 166 € HT (soit 100 000 TTC) - appelé et encaissé en 2005 ;
- participation au financement des équipements publics
à hauteur de 2 131 888 € HT (soit 2 313 098 TTC) ;
- participation MOUS/divers
à hauteur de 12 399 € HT (soit 13 291 € TTC) ;

soit un total de 2 426 389 € TTC.

Avenant n° 6 à la Convention Publique d'Aménagement

L'avenant n° 6 prévoit :

- l'augmentation de la participation communale de 2 257 941.42 € TTC à 2 426 389 € TTC.

Conclusions

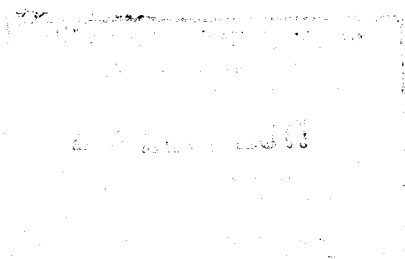
La collectivité doit désormais se positionner sur la validation :

- du nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31/12/2010, soit 9 241 643 € TTC ;
- du réalisé 2010 et les Prévisions pour l'exercice 2011 ;

Rapport n° 11/8-41

- des objectifs opérationnels pour l'année 2011 ;
- de la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 426 389 € TTC ;
- de l'Avenant n° 6 à la CPA.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2010 de la RHI Petite-Ile 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 PETITE-ILE
CRAC 2010 ET AVENANT N° 6
EN ANNULATION ET REMPLACEMENT DE LA DELIBERATION N°11/5-39
DU 17 SEPTEMBRE 2011

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° 04/3-29 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant approbation de la convention publique d'aménagement pour la résorption de l'habitat insalubre sur le quartier de PETITE-ILE ;

Vu la Délibération n° 04/4-15 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant approbation de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/3-15 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant approbation du bilan de la concertation ;

Vu la Délibération n° 05/3-16 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération n° 05/5-35 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant approbation de du Dossier de Réalisation de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/5-36 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant approbation du Programme des équipements publics de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/8-23 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 portant approbation du Cahier des Charges de Cessions de Terrains à l'intérieur du périmètre RHI ;

Vu la Délibération n° 05/6-71 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 portant approbation du CRAC 2004 ;

Vu la Délibération n° 06/7-09 du Conseil Municipal en séance du 14 décembre 2006 portant approbation du CRAC 2005 ;

Vu la Délibération n° 07/12-65 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2007 portant approbation du CRAC 2006 ;

Vu la Délibération n° 08/9-25 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2008 portant approbation du CRAC 2007 ;

Vu la Délibération n° 09/6-36 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 portant approbation du CRAC 2008 et de l'Avenant n° 3 ;

Délibération n° 11/8-41

Vu la Délibération n° 09/7-41 du Conseil Municipal en séance du 19 décembre 2009 portant approbation de l'Avenant n° 4 au Traité de Concession d'Aménagement relatif à la prolongation de la Convention d'Objectifs MOUS ;

Vu la Délibération n° 10/6-42 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 portant approbation du CRAC 2009 et de l'Avenant n° 4 ;

Sur le RAPPORT N° 11/8-41 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 2010 de l'opération RHI Petite-Ile, notamment les éléments suivants :

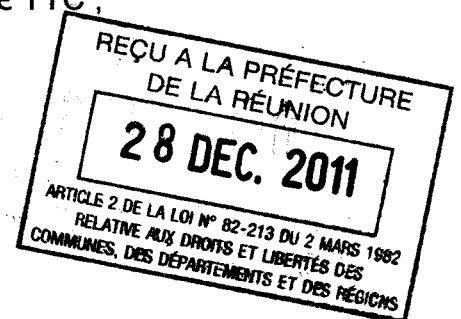
- le nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31/12/2010, soit 9 241 643 € TTC ;
- le réalisé 2010 et les Prévisions pour l'exercice 2011 ;
- les objectifs opérationnels pour l'année 2011 ;
- la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 426 389 € TTC ;
- l'avenant n° 6 à la CPA.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous la fonction 824 et l'article 2042.



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



AVENANT N°6 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI PETITE ILE, 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 PETITE ILE pour l'année 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 :

Dans le bilan approuvé, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2009 était de **8 390 135 € HT** (soit 9 073 195 € TTC), avec une participation de la collectivité de 2 081 052€ HT, (soit 2 257 941€ 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 8 545 536 € HT** (soit 9 241 643 € 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 fixée à 2 081 052 € HT**, (soit € 2 257 941 € TTC) dont
 - 1 976 636 € HT au financement des équipements publics,
 - 92 166 € HT de participation au titre du déficit,
 - 12 250 € HT de participation au titre de la MOUS.

- **Au dernier CRAC 2010, la participation totale de la collectivité a été validée sur la base de 2 236 453 € HT**, (soit 2 426 389 € TTC) dont
 - 2 131 888 € HT au financement des équipements publics,
 - 92 166 € HT de participation au titre du déficit,
 - 12 399 € HT de participation au titre de la MOUS.

Il est donc proposé une nouvelle participation de la ville à hauteur de **2 236 453 € HT**, (soit 2 426 389 € TTC)

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 PETITE ILE présente un montant total de produits et de charges de 8 545 536 € HT (huit millions cinq cent quarante cinq mille cinq cent trente six euros hors taxes), soit (9 241 643 € TTC).

DEPENSES (K€)				RECETTES (K€)			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes pré opérationnelles	49	4	53	Cessions	2 570	77	2 647
Maîtrise des sols	7	1	8	Participation Collectivité	2 236	190	2 426
Mise en Etat des sols	1 346	105	1 451	Participation Collectivité Subvention RHI	3 841	327	4 168
Etudes et travaux d'infrastructure	6 182	520	6 702				
Frais de gestion/rémunération	961		961				
Solde TVA		66	66	TVA sur marges	-102	102	
TOTAL Dépenses	8 545	696	9 241	TOTAL Recettes	8 545	696	9 241

Article 2 : Participation communale

- **La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 2 236 453 € HT, (soit 2 426 389 € TTC) dont**
 - 2 131 888 € HT au financement des équipements publics,
 - 92 166 € HT de participation au titre du déficit,
 - 12 399 € HT de participation au titre de la MOUS.

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 PETITE ILE de 184 332 € HT, soit 200 000 € TTC au 31.12.10.

Echéancier prévisionnel

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Participation de la collectivité au Déficit (€ HT)	92 166								
Participation de la collectivité au financement des équipements Publics (€ HT)			603 475	0	568 663	184 332	368 664	184 332	222 421
Participation de la collectivité à la MOUS (€ HT)	5 250		7000						
Avance sur Trésorerie versée et remboursée			+400 000 -400 000						

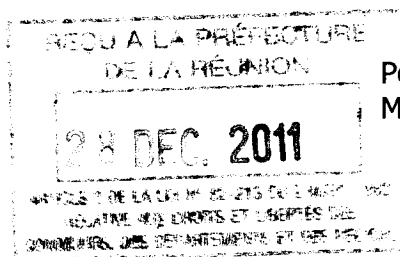
Le reste des articles de la convention publique d'aménagement demeure inchangé.

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,
Monsieur Le Maire

