

OBJET RHI PETITE-ILE
CRAC 2011 ET AVENANT N°7

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 opérationnelle 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 (RHI) sur le quartier de Petite Ile avec comme cadre une Convention Publique d'Aménagement (CPA) 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 MOUS.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION DE RHI

2.1 Avancement des travaux de voirie et réseaux divers (VRD)

L'état d'avancement des travaux VRD est de 88,8 % au 31/12/2011.

Cette seconde tranche s'est effectuée en 2 temps : la première qui concernait les réseaux humides en 2010.

La seconde phase qui concerne les travaux de réalisation des réseaux secs et les clôtures a démarré en octobre 2011.

Perspectives 2012 et plus

La 3^{ème} tranche des travaux VRD est prévue en 2013 et 2014, elle est conditionnée par la livraison de l'opération Tisserins.

Ces travaux vont concerner le traitement de la rue des Tamarins ainsi que les clôtures et éclairage public de la rue Cayenne.

Au niveau des démolitions, les logements situés le long des rues Tamarin et Cayenne devraient être démolis, dès lors que l'opération Tisserins sera livrée.

2.2 Avancement des opérations de logements

La dernière programmation logements validée (CRAC 2010) faisait état de 214 logements.

En 2011, le nombre de logements reste inchangé mais la répartition selon les types de produits a évolué.

On constate notamment une diminution du nombre de Logements Evolutifs Sociaux (LES) au profit de l'accession en Prêt à Taux Zéro (PTZ).

La nouvelle programmation se décline donc ainsi :

• locatif (individuel et semi collectif)	122,
• logement en accession type LES	18,
• logement en accession type PTZ	22,
• logement en accession « acquisition amélioration »	31,
• lots libres	21.

L'état d'avancement des opérations logement est de 53 % au 31 décembre 2011.

Perspectives des opérations logements pour 2012 et plus

- livraison de la tranche ferme de l'opération Tisserins et démarrage des travaux de la tranche conditionnelle ;
- livraison des 10 LES 2^{ème} tranche ;
- poursuite de la 4^{ème} tranche d'acquisition amélioration ;
- vente des premiers lots libres.

2.3 Avancement de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

En 2011, les actions de la MOUS ont concerné :

Rapport n°12/5-17

- suivi des projets d'acquisition – amélioration de la 3^{ème} tranche ;
- suivi des projets PTZ ;
- préparation des familles devant être reloger en transit ;
- communication et information sur le projet d'aménagement et accompagnement des familles.

Perspectives 2012 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 ;
- accompagnement des familles.

3. BILAN FINANCIER

3.1 Evolution du bilan financier

	CRPO INITIAL approuvé 18-juin-04 € HT	Dernier CRPO approuvé 17-déc-11 € HT	CRAC 2010 prévision 2011 € HT	CRAC 2011 réalisé 2011 € HT	CRAC 2011 prévision 2012 € HT	CRAC 2011 NOUVEAU CRPO à approuver € HT	CRAC 2011 NOUVEAU CRPO à approuver € TTC
CESSIONS	2 553 620	2 570 000	313 000	262 000	276 000	2 551 000	2 622 484
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 030 270	2 236 453	368 664	368 664	184 332	2 334 177	2 532 420
PARTICIPATION COLLECTIVITE SUBVENTIONS RHI	4 121 081	3 841 431	97 565	511 694	79 954	3 838 047	4 164 281
SOLDE TVA MARGES SUR PRODUITS		-102 348	- 4 126		-8 549	-102 348	
TOTAL DES PRODUITS	7 704 972	8 545 536	775 103	1 142 358	531 737	8 620 876	9 319 185
ETUDES PRE- OPERATIONELLES	50 000	49 750				49 750	53 979
MAITRISE DES SOLS	40 000	6 544	498		1 350	11 544	11 916
MISE EN ETAT DES SOLS	582 100	1 345 656	23 559	45 811	121 772	1 360 856	1 466 719
ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	6 329 111	6 182 614	18 639	81 903	356 892	6 190 914	6 711 042
FRAIS DE GESTION ET REMUNERATION	703 761	960 972	81 273	87 609	81 504	1 007 813	1 007 813
SOLDE TVA REMBOURSABLE							67 716
TOTAL DES CHARGES	7 704 972	8 545 536	123 969	215 323	561 518	8 620 876	9 319 185

Le nouveau bilan prévisionnel passe de 8 545 536 € HT à 8 620 876 € HT.

3.2 Nouveau bilan financier actualisé au 31/12/2011

DEPENSES (€)				RECETTES (€)			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes pré opérationnelles	49 750	4 229	53 979	Cessions	2 551 000	71 484	2 622 484
Maîtrise des sols	11 554	372	11 916	Participation collectivité	2 234 177	198 243	2 532 420
Mise en état des sols	1 360 856	105 863	1 466 719	Participation Collectivité subvention RHI	3 838 047	326 234	4 164 281
Etudes et travaux d'infrastructure	6 190 914	520 128	6 711 042				
Frais de gestion/ rémunération	1 007 813		1 007 813				
Solde TVA		67 716	67 716	TVA sur marges	-102	102	
TOTAL Dépenses	8 620 876	698 309	9 319 185	TOTAL Recettes	8 620 876	698 309	9 319 185

3.3 Participation de la collectivité

Entre le CRAC 2010 et le CRAC 2011, la participation de la collectivité a augmenté de 97 724 € HT, et s'élève désormais à 2 334 177 € HT.

Cette augmentation de la participation Ville est liée essentiellement à une augmentation des dépenses, plus particulièrement aux frais liés à la rémunération du concessionnaire et à la MOUS.

4. SYNTHESE

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2011 de l'opération RHI Petite-Ile.

Bilan financier de l'opération

De 8 545 536 € HT (CRAC 2010), le Compte de Résultat Prévisionnel de l'Opération actualisé passe à 8 620 876 € HT.

Dépenses/ recettes pour l'exercice 2011

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2011 s'élèvent à 215 323 € HT. Les produits appelés au cours de l'année 2011 s'élèvent à 1 142 358 € HT.

Prévisionnel des dépenses/ recettes pour l'exercice 2012

Les dépenses prévues pour l'année 2012 sont de 561 518 € HT. Les produits à appeler en 2012 s'élèvent à 531 737 € HT.

Objectifs opérationnels de l'année 2012 tels qu'énoncés précédemment

Rapport n°12/5-17

Participation de la collectivité

La participation de la collectivité s'élève à 2 334 177 € HT, soit 2 532 420 € TTC.

Avenant n°7 à la Convention Publique d'Aménagement

L'avenant n°7 prévoit :

- l'augmentation de la participation communale de 2 426 552 € TTC à 2 532 420 € TTC.

Conclusions

La collectivité doit désormais se positionner sur la validation :

- du nouveau bilan financier CRPO actualisé au 31/12/2011, soit 9 319 185 € TTC ;
- du réalisé 2011 et les Prévisions pour l'exercice 2012 ;
- des objectifs opérationnels pour l'année 2012 ;
- de la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 532 420 € TTC ;
- de l'Avenant n°7 à la Convention Publique d'Aménagement.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2011 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 PETITE-ILE
 CRAC 2011 ET AVENANT N°7**

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 et de l'avenant n°1 ;

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 et de l'avenant n°2 ;

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 ;

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°5 ;

Délibération n° 12/5-17

Vu la Délibération n° 11/8-41 du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2011 portant approbation du CRAC 2010 et de l'Avenant n°6 ;

Sur le RAPPORT N° 12/5-17 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom des Commissions 1° Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et 2° Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE

8 abstentions
(dont 4 votes par procuration)

pour

↓
Mme HOARAU Patricia, M. BARDIERE Jean-Michel,
M. VICTORIA René-Paul et M. HOARAU Serge

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2011 de l'opération RHI Petite-Ile, notamment les éléments suivants :

- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2011, soit 9 319 185 € TTC ;
- le réalisé 2011 et les Prévisions pour l'exercice 2012 ;
- les objectifs opérationnels pour l'année 2012 ;
- la nouvelle participation de la collectivité, soit 2 532 420 € TTC ;
- l'Avenant n°7 à la Convention Publique d'Aménagement.

ARTICLE 2

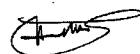
Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous la fonction 824 et l'article 2042 ou 238.

Pour extrait conforme,
Fait à Saint-Denis, le

LE MAIRE



AVENANT N° 7 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI PETITE-ILE COMMUNE DE SAINT-DENIS

Objet Modification 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 les années 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 :

Dans le dernier bilan approuvé, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2010 était de **8 545 536 € HT** (soit 9 241 643 € TTC), avec une participation de la collectivité de 2 236 453 € HT, (soit 2 426 390 € TTC)

Le dernier CRAC 2011 a fait apparaître une modification du bilan global de l'opération, suite à des variations sur les postes de l'opération en dépenses et en recettes.

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 8 620 876 € HT** (soit 9 319 185 € 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 2010, la participation totale de la collectivité a été fixée à 2 236 453 € HT**, (soit € 2 426 390 € 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.
- **Au dernier CRAC 2011, la participation totale de la collectivité a été validée sur la base de 2 334 177 € HT**, (soit 2 532 420 € TTC) dont :
 - 2 229 612 € 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 **2 334 177 € HT**, (soit 2 532 420 € TTC).

3- DUREE DE LA CPA

L'article 6 de la Convention Publique d'Aménagement définit la durée de l'opération RHI, laquelle est fixée à 6 (six) années à compter de la date de la prise d'effet.

Pour rappel, l'avenant N°3 à la CPA (délibération en date du 14/11/2009) a reconduit le délai de la concession pour 3 années supplémentaires ramenant la fin de la validité au 15 juillet 2013. Ce report était principalement lié au retard de la livraison de la 1^{ère} opération « Tiroir » Paille en queue.

Bref rappel de l'avancement de la RHI en terme de programmation Logements :

Initialement prévue en 2007, la livraison de la 1^{ère} opération « Tiroir » Paille en queue ne s'est faite qu'en 2009, entraînant un retard dans l'ensemble de la programmation Logements.

La livraison de l'opération « Tiroir » Paille en queue devait permettre le transit des familles situées sur l'emprise de la 2^{ème} opération « Tiroir » Tisserin. La libération de l'emprise Tisserin n'est toujours pas effective au 30/12/2011 (blocage de la famille Félix).

Suite au refus de la dite famille de quitter les lieux, le démarrage de l'opération de construction Tisserin n'a pu se faire qu'en juin 2011 sur l'emprise libérée (tranche ferme correspondant à 26 logements) pour une durée de 13 mois.

Aux vues de l'accord trouvé avec la famille Félix, la tranche conditionnelle de Tisserin (18 logements) devrait, quant à elle, débuter au 3^{ème} trimestre 2012.

Cette 2^{ème} opération « Tiroir » Tisserin devrait à son tour permettre le transit des familles situées sur l'emprise de la dernière opération de constructions neuves Papangues.

Aux vues des réticences et des blocages déjà essuyés sur Paille en Queue et Tisserin, la libération totale de l'emprise de Papangues pourrait être envisagée en 2014.

Aussi, la durée de la CPA serait fixée à 11 années et demi, reportant la fin de validité au 15 janvier 2016.

4- REMUNERATIONS

La prorogation de la durée de la CPA a comme corollaire financier, une augmentation de la rémunération sur 2.5 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 SUIV :

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 8 620 876 € HT (huit millions, six cent vingt mille, huit cent soixante-seize euros hors taxes), soit (9 319 185 € TTC).

DEPENSES (€)				RECETTES (K€)			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Etudes pré opérationnelles	49 750	4 229	53 979	Cessions	2 551 000	71 484	2 622 484
Maîtrise des sols	11 544	372	11916	Participation Collectivité	2 334 177	198 243	2 532 420
Mise en Etat des sols	1 360 856	105 863	1 466 719	Participation Collectivité Subvention RHI	3 838 047	326 234	4 164 281
Etudes et travaux d'infrastructure	6 190 914	520 128	6 711 042				
Frais de gestion/rémunération	1 007 813		1 007 813				
Solde TVA		67 716	67 716	TVA sur marges	-102	102	
TOTAL Dépenses	8 620 876	698 309	9 319 185	TOTAL Recettes	8 620 876	698 309	9 319 185

Article 2 : Participation communale

- **La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 2 334 177 € HT**, (soit 2 532 420 € TTC) dont :
 - 2 229 612 € 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 368 664 € HT, soit 400 000 € TTC au 31.12.11.

Echéancier prévisionnel

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
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	184 332	135 815
Participation de la collectivité à la MOUS (€ HT)	5 250		7000							
Avance sur Trésorerie versée et remboursée			+400 000 -400 000							

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 30 (trente) mois supplémentaires.

La durée de la CPA prévue initialement de 5 ans est prorogée de 2.5 ans pour un achèvement prévisionnel au 15 janvier 2016.

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 REMUNERATION CRAC 2010 CPA-9 ANS	MONTANT DE REMUNERATION NOUVEAU BILAN CRAC 2011 CPA - 11,5 ANS	AUGMENTATION
REMUNERATION FORFAITAIRE AMENAGEUR	18 500 €/ an	166 500 €	212 750 €	+ 46 250 €
REMUNERATION PROPORTIONNELLE	2,5 % du montant total HT des dépenses Travaux et Honoraires	188 787 €	189 377 €	+ 590 €
REMUNERATION DE COMMERCIALISATION	3 % du prix HT de la cession	37 710 €	37 710 €	+ 0 €
TOTAL € HT		392 997 €	439 837 €	46 840 €

La part de la rémunération correspondant à la mission MOUS fera l'objet d'une validation en 2012 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 Saint-Denis, le

**Pour la SIDR
Le Directeur Général**

**Pour la Ville de Saint-Denis
Le Maire**

Philippe JOUANEN

Gilbert ANNETTE

Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
04/10/2012

