

OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
CRAC 2011 ET AVENANT N°5

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Après une mise en concurrence (Avis d'Appel Publique à Concurrence lancé le 03 mars 2006) et après en avoir délibéré, la ville de Saint-Denis a notifié à la SIDR, en date du 01 mars 2007, la conduite de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) HYACINTHE/ CARAMBOLES, et, ce, pour une durée de cinq années.

Cette convention a été passée sur l'ensemble du secteur 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 de Voirie et Réseaux Divers (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 trois 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 31/12/2011 : 16 %.

2.2 Avancement des opérations de Logements

Dernière programmation validée (CRAC 2010)

Le programme validé au Conseil Municipal en date du 17 septembre 2011 faisait état d'une programmation de deux cent cinquante-sept (257) logements, répartis de la façon suivante :

	BADAMIERS	LONGANIS	CARAMBOLES	TOTAL
LES (Logement Evolutif Social)	13 (1ère tranche)	15 (2ème tranche)	8 (2ème tranche)	36
Améliorations-acquisitions			52	52
LLTS (Logement locatif très social)	29 (Ambres)	107 (Mahé + Coco + Porquerolles)	24 (La Digue)	160
Lots libres			5	5
Petit collectif			2	2
Commerces			2	2
TOTAL	42	122	93	257

Nouvelle programmation

A fin 2011, la programmation reste inchangée.

Année 2011

L'état d'avancement des opérations logements est de 45 % au 31 décembre 2011.

Perspectives des programmations de logements en 2011 et plus

Plusieurs livraisons sont prévues en 2012 :

- « Ambres » - 29 LLTS ;
- « Badamiers » - 1ère tranche de 13 LES ;
- opération « Coco » - 38 LLTS.

Les travaux des premiers projets d'acquisition/ amélioration (secteur de Caramboles) doivent également démarrer au second semestre 2012.

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

Les actions de la MOUS en 2011 ont porté sur :

Rapport n° 12/5-42

- le suivi de la 1ère tranche de LES : accompagnement à l'accession ;
- le suivi des familles en transit sur les opérations-tiroirs « Lacroix » et « Porquerolles » ;
- la communication sur le projet d'aménagement et accompagnement des familles.

Pour faire suite à la prolongation de 3 ans de la durée de la convention publique d'aménagement (CPA), il a été entériné au conseil municipal de 29 novembre 2011 la prolongation de la convention MOUS pour 3 années supplémentaires également, soit jusqu'au 13 décembre 2014.

3. BILAN FINANCIER

3.1 Evolution du bilan financier

	CRPO INITIAL approuvé 4 déc. 2006	CRAC 2009 approuvé 20 nov. 2010	CRAC 2010 approuvé 17 sept. 2011	CRAC 2010 approuvé Prévisions 2011	CRAC 2011 Réalisé 2011	CRAC 2011 Prévisions 2012	CRAC 2011 Nouveau CRPO A approuver	CRAC 2011 Nouveau CRPO A approuver
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
CESSIONS	2 558 500	2 512 500	2 512 500	747 000		18 000	2 519 000	2 635 834
PARTICIPATION DE LA COMMUNE	887 179	1 398 699	1 568 997		550 494	373 222	2 100 815	2 263 829
SUBVENTION	2 050 487	2 049 229	2 049 229	364 425	346 411	103 992	2 118 229	2 298 278
PARTICIPATION SIDR	599 774	599 774	599 774	599 774		599 774	599 774	599 774
TVA SUR MARGES		- 32 365	- 32 365	- 8 091		- 840	- 32 365	
TOTAL DES PRODUITS	6 095 940	6 527 837	6 698 135	1 711 199	896 905	494 374	7 305 453	7 797 716
MAITRISE DES SOLS	986 083	802 774	802 774	600 824	6 105		812 775	814 433
MISE EN ETAT DES SOLS	720 800	840 800	840 800	65 896	2 130	124 657	1 215 000	1 302 125
ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	3 665 762	4 206 429	4 266 121	294 714	101 402	308 650	4 337 131	4 704 825
FRAIS DE GESTION	722 295	677 834	788 440	86 799	77 615	90 101	940 546	940 546
								35 786
TOTAL DES CHARGES	6 095 940	6 527 837	6 698 135	1 048 233	187 252	523 408	7 305 453	7 797 716

Le bilan global de l'opération est passé de 6 698 135 € HT (soit 7 138 776 € TTC) à 7 305 453 € HT (soit 7 797 716 € TTC).

3.2 Nouveau bilan financier actualisé (€) au 31/12/2011

DEPENSES				RECETTES			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
Maîtrise des sols	812 775	1 658	814 433	Cessions	2 519 000	116 834	2 635 834
Mise en état des sols	1 215 000	87 125	1 302 125	Participation de la commune	2 100 815	163 014	2 263 829
Etudes et travaux d'infrastructure	4 337 131	367 694	4 704 825	Participation SIDR	599 774		599 774
Frais de gestion	940 546		940 546	Subvention RHI (Etat)	2 118 229	180 049	2 298 278
Solde TVA remboursable		35 786	35 786	TVA marge sur produits	- 32 365	32 365	
TOTAL Dépenses	7 305 453	492 263	7 797 716	TOTAL Recettes	7 305 453	492 263	7 797 716

3.3 Participation de la collectivité

Entre le CRAC 2010 et le CRAC 2011, la participation de la Collectivité passe de 1 686 807 € TTC à 2 263 829 € TTC.

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

- libération des terrains - démolitions et évacuation : (ajustement au prix du marché en 2011) ;
- autres concessionnaires ;
- rémunération MOUS suite à la prolongation pour trois années supplémentaires.

4. SYNTHESE

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2010 de l'opération RHI Hyacinthe/ Caramboles.

Bilan financier de l'opération

Le bilan global de l'opération est passé de 6 698 135 € HT (soit 7 138 776 € TTC) à 7 305 453 € HT (soit 7 797 716 € TTC).

Dépenses / recettes pour l'exercice 2011

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2011 s'élèvent à 187 252 € HT.
Les produits à appeler en 2011 s'élèvent à 896 905 € HT.

Prévisionnel des dépenses / recettes pour l'exercice 2012

Les dépenses prévues pour l'année 2012 s'élèvent à 523 408 € HT. Les produits à appeler en 2012 s'élèvent à 494 374 € HT.

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

Participation de la collectivité

La participation de la Commune s'élève à 2 263 829 € TTC, répartie de la manière suivante :

- participation au titre du foncier 183 001 € TTC,
- participation aux équipements publics 2 080 828 € TTC.

Avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement (CPA)

L'avenant n°5 prévoit :

- l'augmentation de la participation communale de 1 686 807 € TTC à 2 263 829 € TTC.

Rapport n° 12/5-42

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 31/12/2011, soit 7 797 716 € TTC ;
- le réalisé 2011 et les prévisions pour l'exercice 2012 ;
- les objectifs opérationnels pour 2012 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant 2 263 829 € TTC ;
- l'avenant n°5 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 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 2011 ET AVENANT N°5

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 ;

Vu la Délibération n° 11/5-38 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2011 portant sur l'approbation du CRAC 2010 - Compte Rendu Annuel au Concédant et l'Avenant n°4 ;

Vu la Délibération n° 11/7-38 du Conseil Municipal en séance du 19 novembre 2011 portant sur la prolongation de la MOUS ;

Délibération n° 12/5-42

Sur le RAPPORT N° 12/5-42 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 Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2011 de l'opération de RHI Hyacinthe/ Caramboles, notamment les éléments suivants :

- le nouveau compte rendu de résultat prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2011, soit 7 797 716 € TTC ;
- les dépenses et les recettes réalisées en 2011, ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'exercice 2012 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2012 ;
- la nouvelle participation de la collectivité d'un montant de 2 263 829 € TTC validée dans le cadre de l'Avenant n°5 à la Convention Publique d' Aménagement.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

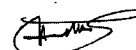
Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous la Fonction 824 et l'article 2042.

Pour extrait conforme,
Fait à Saint-Denis, le

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
04/10/2012



AVENANT N° 5 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES 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 HYACINTHE CARAMBOLES pour l'année 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 :

Dans le dernier bilan approuvé, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2010 était de **6 698 135 € HT** (soit 7 138 776 € TTC), avec une participation de la collectivité de **1 568 997 € HT** (soit 1 686 807 € 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.

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 7 305 453 € HT** (soit 7 797 716 € 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 validée sur la base 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,
- **Au dernier CRAC 2011, la participation totale de la collectivité a été fixée à 2 100 815 € HT**, (soit € 2 263 829 € TTC) dont :
 - 1 917 814 € HT au financement des équipements publics,
 - 183 001 € HT de participation au titre du Foncier,

Il est donc proposé une nouvelle participation de la ville à hauteur de **2 100 815 € HT**, soit **2 263 829 € TTC**.

3- REMUNERATIONS

La prolongation N°1 de la convention MOUS, validé au Conseil Municipal du 19 novembre 2011, 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 7 305 453 € HT (sept millions, trois cent cinq mille, quatre cent cinquante-trois euros hors taxes), soit (7 797 716 € TTC).

Produits	Euros H.T	TVA	Euros T.T.C
Cessions	2 519 000	116 834	2 635 834
Participation de la commune	2 100 815	163 014	2 263 829
Participation SIDR	599 774		599 774
Subventions	2 118 229	180 049	2 298 278
TVA marge sur produits	-32 365	32 365	
Total produits	7 305 453	492 263	7 797 716

Charges			
Maîtrise des sols	812 775	1 658	814 433
Mise en état des sols	1 215 000	87 125	1 302 125
Etudes et travaux d'infrastructure	4 337 131	367 694	4 704 825
Frais de gestion	940 546		940 546
		35 786	35 786
Total charges	7 305 453	492 263	7 797 716

Article 2 : Participation communale

- **La participation prévisionnelle totale de la collectivité est de 2 100 815 € HT, (soit 2 263 829 € TTC) dont :**
 - 1 917 814 € HT au financement des équipements publics,
 - 183 001 € 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 404 946 € TTC, au 31.12.2012.

Echéancier prévisionnel

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Participation de la collectivité au Foncier (€)	183 000									
Participation de la collectivité au financement des équipements publics (€ TTC)					597 286	404 946	501 575	199 999	104 041	272 981
Avance sur trésorerie versée et remboursée			+200 000	+286 546	-486 546					

Article 3 : Rémunération

Compte tenu de la modification du bilan et de la prolongation de la convention MOUS, 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 BILAN INITIAL CPA - 5 ANS	MONTANT DE REMUNERATION NOUVEAU BILAN CRAC 2011	AUGMENTATION
REMUNERATION MOUS	46 000 €/ an sur 3 ans	230 000 €	368 000 €	+ 138 000 €

L'augmentation de 138 000 € est répartie de la manière suivante :

69 000 € - Etat (50 %),
69 000 € - Ville (50 %).

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

