

**OBJET TRAVAUX URGENTS DE MAINTENANCE SUR LES GROUPES D'HABITATIONS
"ALAMANDAS" ET "FRUITS A PAIN"**

AUTORISATION D'ENGAGER LES DEPENSES

STATUT DES GROUPES DE LOGEMENTS SOCIAUX CONVENTIONNES ENTRE LA VILLE DE SAINT-DENIS ET LA SEDRE

De 1988 à 1994, la Ville et la SEDRE ont passé plusieurs conventions de trente ans chacune qui prévoyaient, notamment, que :

- la SEDRE fournisse le terrain et finance la construction ;
- la SEDRE assure la gestion des logements ;
- la Ville supporte les déficits annuels d'exploitation éventuels des groupes ;
- la Ville apporte sa garantie d'emprunt aux prêts contractés par la SEDRE pour la construction des groupes ;
- les logements reviennent en pleine propriété à la ville (bâti et foncier) en fin de convention après indemnisation par la ville des éventuels déficits de la SEDRE et reprise à son nom des emprunts qui seraient en cours pour les opérations concernées.

Ces conventions portent sur cinq cent quarante logements répartis sur onze groupes :

- ✓ Alamandas,
- ✓ Fruits à Pain,
- ✓ Rocades 1 à 3,
- ✓ Toutcouleur,
- ✓ Piranhas,
- ✓ Casse-Pierres,
- ✓ Granite,
- ✓ Bois de Merle,
- ✓ Maïdo-Cimendef.

ÉTAT DES GROUPES ET STRATEGIE DE GESTION GLOBALE

L'état technique des sites est globalement dégradé et nécessiterait une opération de réhabilitation lourde qui avoisinerait les 15 000 000,00 € si elle portait sur tous les sites.

Or, la situation de ces groupes est déficitaire. L'analyse de notre prestataire financier, le cabinet BST Consultant, montre qu'au 31 décembre 2012, les pertes d'exploitation cumulées des onze groupes depuis le début des conventions était de 4 500 000,00 €.

La SEDRE ne dispose donc pas des fonds pour effectuer les grosses réparations nécessaires. Une analyse de la situation et des différentes options s'offrant à nous en matière de stratégie de gestion de ces logements est en cours et vous sera prochainement présentée.

Rapport n°13/5-20

Quelle que soit la solution qui sera retenue au final, au vu des montants nécessaires, on peut d'ores et déjà affirmer qu'un traitement global de l'ensemble des problèmes techniques des groupes sera nécessairement étalé dans le temps.

SITUATION SUR LES GROUPES ALAMANDAS ET FRUITS A PAIN

Sur les groupes "Alamandas" et "Fruits à Pain", certains travaux relevant directement de l'hygiène et de la sécurité des personnes ne peuvent cependant pas attendre et nécessitent une intervention urgente à hauteur de 400 000,00 €.

Or la SEDRE ne dispose pas de cette somme en raison de son déficit constaté sur ces deux groupes.

Au vu des termes de la convention, un financement de ces travaux par la Ville est donc prévu.

INTERVENTION DE LA VILLE A HAUTEUR DE 400 000,00 €

Au vu de l'urgence constatée, la SEDRE a transmis à la Ville le programme de travaux suivant et en demande le financement :

Alamandas

• étanchéité des toitures terrasses	140 000,00 €,
• réfection des maçonneries des escaliers	50 000,00 €,
• remplacement des descentes EU	44 000,00 €,
• éclairage des parkings	<u>9 000,00 €</u>
	243 000,00 €,

Fruits à Pain

• étanchéité des toitures terrasses	150 000,00 €,
• éclairage des parkings	<u>7 000,00 €</u>
	157 000,00 €.

Le financement de ces travaux par la Ville est contractuellement prévu par la convention qui lie la Ville à la SEDRE sur chacun de ces groupes.

Ces 400 000,00 € pourraient être versés comme suit :

- ✓ 30 % à la notification des marchés de travaux,
- ✓ 40 % du montant de chaque lot au démarrage des travaux,
- ✓ 30 % du montant de chaque lot à la réception.

Cette dépense serait imputée sur la ligne budgétaire suivante :

- ✓ imputation FEUA0053,
- ✓ libellé AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131026-13520-1-DE Date de réception préfecture : 05/11/2013

Rapport n°13/5-20

Au vu des éléments qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver le financement par la Ville de Saint-Denis de l'opération de maintenance sur les groupes Alamandas et Fruits à Pain, propriété de la SEDRE, conventionnés avec la Ville de Saint-Denis, à hauteur de 400 000,00 € suivant l'échéancier ci-après :
 - ✓ 30 % à la notification des marchés de travaux,
 - ✓ 40 % du montant de chaque lot au démarrage des travaux,
 - ✓ 30 % du montant de chaque lot à la réception.

- de m'autoriser à engager les dépenses liées à cette opération sur la ligne budgétaire suivante :
 - ✓ imputation FEUA0053,
 - ✓ libellé AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13520-1-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/11/2013



Gilbert ANNETTE

**OBJET TRAVAUX URGENTS DE MAINTENANCE SUR LES GROUPES D'HABITATIONS
"ALAMANDAS" ET "FRUITS A PAIN"**

AUTORISATION D'ENGAGER LES DEPENSES

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 ;

Sur le RAPPORT N° 13/5-20 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FRANÇOISE Gérard, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Economie Solidaire et Affaire Générale/ Entreprise Municipale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Autorise le financement par la Ville de Saint-Denis de l'opération de maintenance sur les groupes Alamandas et Fruits à Pains, propriété de la SEDRE, conventionnés avec la Ville de Saint-Denis, à hauteur de 400 000,00 € suivant l'échéancier ci-après :

- ✓ 30 % à la notification des marchés de travaux,
- ✓ 40 % du montant de chaque lot au démarrage des travaux,
- ✓ 30 % du montant de chaque lot à la réception.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à engager les dépenses liées à cette opération sur la ligne budgétaire suivante :

- ✓ imputation FEUA0053,
- ✓ libellé AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13520-2-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/11/2013



Gilbert ANNETTE