

OBJET RHI LE BRULE / SAINT-FRANCOIS
CRAC 2013

CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que, conformément à l'article 18 du titre IV de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI Saint-François – le Brûlé approuvée en Conseil Municipal du 18 juin 2004 (reçue en Préfecture le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004), la SODIAC transmet à la collectivité le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la RHI multi sites a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 (DCM du 18/06/04) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (DCM du 18/06/04).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI multi sites Saint-François – le Brûlé sont définies dans le cadre de la convention, il s'agit :

- d'acquérir des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains communaux (parcelles CM282, CM333, CM52, CP241, EW47, ET 115, ET 259p) et terrains privés,
- d'aménager ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains,
- de l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration de 70 LTS au Brûlé et à Saint-François,
- de l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction de 49 logements en diffus,
- de réaliser les travaux d'infrastructures secondaires et tertiaires nécessaires à la viabilisation des terrains et maisons pour lesquels des opérations d'amélioration ou de reconstruction seront réalisées dans ces mêmes périmètres prioritaires,
- de réaliser des travaux de structuration du site Sapin – Sabatier à Saint-François,
- de mettre en place un contrat de bourg au Brûlé et des actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet de bourg.

AVANCEMENT 2013 DE L'OPERATION SUR LE SECTEUR DU BRULE

Acquisitions Foncières :

Aucune nouvelle acquisition en 2013.

Etudes :

- Allée Jacob - Les Fushias 24 LLTS :

- Appel Offres et attributions marchés
- Coordination projets aménagements et construction
- Suivi et obtention arrêté PC
- Suivi et obtention Agrément SPANC
- Concertations riverains pour adaptation projet sur limites foncières (murs soutènement, clôtures, portails et portillons...)
- Accompagnement Ville dans négociation acquisition CM65 en vue élargissement/reprofilage allée Jacob

Travaux :

- Route des Azalées – Site 5 :

- ✓ réalisation et réception mur de soutènement en limite avec les parcelles riveraines
- ✓ Adaptation accès plateformes SICA conformément à la réglementation handicapés
- ✓ Relance et coordination avec la SICA pour préparation chantier de construction

- Site 4 – Allée Jacob : Nettoyage et Terrassements

Cessions :

Aucune nouvelle cession en 2013

AVANCEMENT 2013 DE L'OPERATION SUR LE SECTEUR DE SAINT-FRANCOIS

Acquisitions Foncières :

Aucune nouvelle acquisition en 2013.

Rapport n°14/739-

Etudes :

- Sapin et Sabatier – Sites 1a et 1b : Etudes AVP de solutions alternatives : systèmes autonomes, semi collectif (impossibilité pour cause de manque de foncier) et extension Réseau EU collectif CINOR. En l'absence de perspectives d'extension de réseau EU collectif dans le secteur par la CINOR, aucun travaux de sortie d'insalubrité n'est envisageable à court terme. Au 31/12/2013, les marchés d'études et de maîtrise d'œuvre ont été clôturés, aucune provision budgétaire n'a été conservée sur ce secteur.
- Ruelle Bertil – Site 4 : Consultation Maîtrise d'œuvre, avant Projet, Projet et consultation Entreprises. Dépôt, suivi et obtention Déclaration Préalable aménagement de 3 parcelles destinées à recevoir des LES.
- Restructuration ancienne gendarmerie en locaux commerciaux : superette alimentaire, crèche, locaux médicaux.... Coordination des projets RHI et Construction. Finalisation des études du projet de restructuration en vue participation financière Concession aux travaux de démolition.
- Framboise 3/Chemin de la glacière Finalisation des études opérationnelles et consultation d'entreprises pour la mise en conformité de l'assainissement avec un dispositif semi collectif sur site (pas de raccordement réseau collectif envisageable à moyen terme).
- Engagement Nouveau projet aménagement Chemin Mazérieux CP171/347 suite démolition rond de coq

Travaux :

- Ruelle Bertil – Site 4 : débroussaillage pour levé topographique et étude géotechnique
- Framboise 3/Chemin de la glacière : travaux de mise en conformité installation assainissement semi collective (13 LTS).

Cessions :

- Ruelle Bertil : Coordination et mise en place nouvel opérateur (SICA) suite liquidation Habitat + pour préparation projet de 3 LES.

PERSPECTIVES 2014/2015 L'OPERATION SUR LE SECTEUR DU BRULE

Acquisitions Foncières :

Acquisition foncière CM757 auprès de la Ville (régularisation limites foncières Fushias).

Etudes :

- Allée Jacob - Site 4 : Ajustements Etudes réaménagement allée Jacob en concertation avec riverains.

Rapport n°14/7-39

Travaux :

- Route des Azalées - Site 5 : Finition des travaux d'aménagement : clôtures, accès, revêtements de sols, plantations...
- Allée Jacob – Site 4 :
 - ✓ Travaux aménagement et viabilisation parcelles (2014)
 - ✓ Travaux construction 24 Logements s : 2015 + 2016

Cessions :

- Route des Azalées – Site 5 : Préparation signature acte de vente 2 LES SICA (signature actes 2014).
- Rétrocession Ville Voiries et Espaces publics aménagés et non aménagés : Fushias CM 515, CM 68p/ 363p, Azalées : CM 473.

PERSPECTIVES 2014/2015 L'OPERATION SUR LE SECTEUR DE SAINT-FRANCOIS

Acquisitions foncières :

- Acquisition foncière Ville->SODIAC 1 € symbolique 3 parcelles viabilisées ruelle Bertil EX140p (2014).
- Acquisition foncière Ville->SODIAC 1 € symbolique 6 parcelles viabilisées Chemin Mazérieux CP171p+CP347p (2015).
- Accompagnement ville dans régularisations empiètements fonciers chemin Mazérieux CP171+347p.

Etudes :

- Chemin Mazérieux (2014) : Concertation riverains pour rectification foncières / empiètements, Etudes Préalables (EP), Avant Projet (AVP), Permis aménager (PA), PRO/DCE/AO viabilisation 6 LES + réaménagement chemin Mazérieux jusqu'au raidillon Saint-François.

Rapport n°14/7-39

Travaux :

- 2014 : Ruelle Bertil EX140 : Travaux aménagement / viabilisation parcelles + réaménagement Ruelle Bertil.
- 2014 : Travaux Terrassements, soutènements Saint-François village.
- 2015 : Chemin Mazérieux : Travaux aménagement / viabilisation parcelles + réaménagement Chemin Mazérieux.

Cessions :

- 2014 Ruelle Bertil – EX140pSite 4 : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur SICA (3 LES).
- 2014/2015 Chemin Mazérieux – CP171/347p : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur SICA (2*3 LES).
- 2014/2015 CP171/347 : accompagnement Ville régularisation foncières empiètements riverains.

**Confer tableau bilan financier
page suivante**

sation du bilan financier de la RHI Multi sites Saint-François au 31/12/2013

uvé	CRAC 2 013 (k€ H.T)	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2013 (k€ T.T.C)	Synthèse Evolutions
20	31	11	33	Etudes faisabilité EX140+CP171 + ST Francois 3
916	916	0	916	St F : EX140+CP171 : Acquisition 1 € symbolique foncier LES, Fushias CM757 p 19,8
20	20	0	20	Provisions taxes foncieres (1 704 € - 2013)
5 790	5 963	173	6 470	2015 : Estim PRO Mazérieux, 2016 : provisions finitions fushias, 2017 : Imprévus
732	757	25	821	Ajustement Honoraires (Moe/CSPS/Géotechnique/Géomètre) Bertil+Mazérieux
137	51	-86	55	Ajustements provisions : frais appels offres, tirages...
72	71	0	77	Provisions pour imprévus
285	202	-83	202	
-17	4	21	4	Provisions Frais Financiers Autorisation Découvert CdC (Hypothèse 5%)
954	8 015	61	8 599	
323	335	13	335	Augmentation proportionnelle Total dépenses
24	25	1	25	Augmentation proportionnelle Total recettes
973	1 073	100	1 073	Avenant prolongation 2 ans (Juin 2018) Opérations nouvelles Mazérieux +
30	30	0	30	Coordination SICA Mazérieux + Bertil
	0			
500	500	0	500	Arrêt MOUS au 31/12/2012, Accompagnement dossiers engagés sans rem sup
849	1 963	114	1 963	
803	9 978	175	10 562	Augmentation 1,75 % / CRAC 2012
283	334	51	343	Cession SODIAC SICA parcelles LES : 3-EX140 + 6-CP171 + 2-CM473
487	487	0	497	24 LLTS Fushias
17	9	-9	9	Hypothèse Cession Morby Mylène Framboise 3, 2eme dossier classé sans suites (pb financement famille)
3 051	3 051	0	3 310	Pas d'augmentation de la Participation communale H.T sous réserve : Maintien Subvention RHI + cession 1 € symbolique foncier viabilisé Bertil+Mazérieux,
5 374	5 506	131	5 506	Hypothèse Maintien et mobilisation totalité Montant des arrêtés subventions T1 + T2
592	592	0	592	
0	1	1	1	Divers : chèques appels offres
			304	
803	9 978	175	10 562	

Rapport n°14/7-39

En conclusion :

- Deux nouveaux projets d'aménagement ont été intégrés en 2013 dans le cadre de la RHI Saint-François :

la viabilisation et l'aménagement de 6 parcelles LES sur un foncier communal CP171/347 chemin Mazérieux et de 3 parcelles LES sur un foncier communal EX140p Ruelle Bertil.

- Ces deux projets prévoient :
 - l'aménagement des deux sites,
 - la coordination avec les riverains pour la définition, le calage du projet et les régularisations foncières,
 - l'aménagement des voiries attenantes (Chemin Mazérieux et Ruelle Bertil) pour une bonne insertion/intégration du projet dans Saint-François,
 - la coordination avec l'opérateur SICA pour les constructions/obtentions de financements et relogement des familles installées sur le site,
 - la coordination avec les services de la CINOR pour le raccordement sur le futur réseau d'eaux usées qui sera mis en place sur Saint-François.
- Le bilan global de la RHI Multi sites Saint-François / Brûlé est ainsi ajusté à 9 978 k€ H.T. (écart 175 k€ H.T / précédent CRAC 2012 approuvé, soit 1,75%). Toutefois, la participation communale est inchangée compte tenu de la cession par la Ville à l'euro symbolique des futures parcelles LES et des prévisions de récupération de la totalité du montant de la subvention RHI (Tranche 1 et 2).

Au vu de ces informations, il est proposé :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2013 de l'opération RHI Multi sites Saint-François / Brûlé,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 9 978 K€ HT, la participation communale HT restant inchangée.
- de valider les dépenses et les recettes réalisées en 2013,

Rapport n°14/7-39

- de valider le versement à la SODIAC en 2014 le solde de participation communale d'un montant de 767 k€ H.T, TVA en sus,
- de valider les objectifs opérationnels pour les années 2014 à 2018,
- d'autoriser le Maire à signer l'avenant n°5 portant prorogation de la durée de la CPA de deux années supplémentaires et ajustement de la rémunération de l'aménageur, sans incidence sur le montant de la participation communale,
- d'autoriser le Maire à signer les actes et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB : Le CRAC 2013 de la RHI Multisites Saint-François/ Brûlé 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141129-14739-1A-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
08/12/2014



Gilbert ANNETTE

OBJET RHI LE BRULE / SAINT-FRANCOIS
CRAC 2013

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements, et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5 ;

Vu la délibération N° 04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant sur l'approbation de la convention publique d'aménagement pour la résorption de l'habitat insalubre des deux quartiers Saint-François et du Brûlé ;

Vu la délibération N° 04/4-16 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant sur l'approbation de l'ouverture de la procédure de concertation préalable de l'opération de RHI ;

Vu la délibération N° 04/5-59 du Conseil Municipal en séance du 12 novembre 2004 portant sur l'approbation de l'avenant N° 1 à la Convention publique d'aménagement pour la commercialisation des LTS sur les secteurs de Saint-François et du Brûlé ;

Vu la délibération N° 05/3-17 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant sur l'approbation de la clôture de concertation préalable et de l'engagement des procédures opérationnelles de l'opération de RHI ;

Vu la délibération N° 05/04- 04 du Conseil Municipal en séance du 20 mai 2005 portant sur l'approbation du lancement de l'étude préalable à l'opération de structuration de bourg du Brûlé ;

Vu la délibération N° 05/6-70 du Conseil Municipal en séance du 15 septembre 2005 portant sur l'approbation du CRAC 2004 ;

Vu la délibération N° 05/7-11 du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 portant sur l'approbation de la première tranche opérationnelle de la RHI multi sites Saint-François - le Brûlé ;

Vu la délibération N° 06/4-43 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant sur le financement de l'opération « Saint-François 3 » de 31 LLTS par le dispositif FRAFU Secondaire ;

Vu la délibération N° 06/4-44 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant la cession de terrains communaux à la SODIAC à l'euro symbolique ;

Délibération n°14/7-39

Vu la délibération n°06/6-13 du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 approuvant le CRAC 2005 ;

Vu la délibération n°07/2-58 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant le bilan global réactualisé, la demande de subvention de la seconde tranche de la RHI ainsi que l'avenant n°2 à la CPA ;

Vu la délibération n°07/2-57 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant la garantie partielle d'emprunt représentant 80 % d'un emprunt de 2 000 000 € contracté par la SODIAC auprès de la CDC ;

Vu la délibération n°08/6-27 du Conseil Municipal en séance du 6 septembre 2008 approuvant le CRAC 2007 ;

Vu la délibération n°09/6-37 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008 ;

Vu la délibération n°10/7-30 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 approuvant le CRAC 2009 ainsi que l'avenant n°3 à la CPA augmentant la participation communale et autorisant la prorogation de la MOUS avec mise en place d'une subvention complémentaire ;

Vu la délibération n°11/5-33 du Conseil Municipal en séance du 17 septembre 2011 approuvant le CRAC 2010 ;

Vu la délibération n°12/7-40 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012 approuvant le CRAC 2011 ;

Vu la délibération n°13/5-31 du Conseil Municipal en séance du 26 octobre 2013 approuvant le CRAC 2012 ainsi que l'avenant n°4 à la CPA ;

Sur le RAPPORT N°14/7-39 Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, Conseillère Municipale, 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 2013 de l'opération RHI Multi sites Saint-François/Brûlé notamment les éléments suivants :

Délibération n°14/7-39

- les objectifs opérationnels des années 2014 à 2018, et notamment l'intégration dans le cadre de la RHI des projets d'aménagement de parcelles communales et voiries publiques attenantes de la ruelle Bertil (3 LES - EX140p) et Chemin Mazérieux (6 LES - CP171+347).
- le bilan financier prévisionnel qui s'établit à **9 978 K€ HT**, la participation communale HT restant inchangée.
- Le versement à la SODIAC en 2014 du solde de participation communale d'un montant de 767 k€ H.T, TVA en sus.
- les dépenses et recettes réalisées en 2013 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour les années 2014 à 2018.

ARTICLE 2

Autorise le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire et notamment l'avenant n° 5 à la concession de la SODIAC portant prorogation de deux années de la durée de la CPA et ajustement de la rémunération de l'aménageur sans incidence sur le montant de la participation communale.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141129-14739-1B-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
08/12/2014



Gilbert ANNETTE

**CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT
DE LA RHI MULTI SITES
SAINT FRANCOIS – LE BRULE**

* * * * *

AVENANT N°5

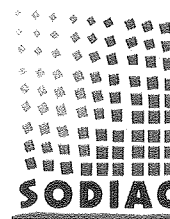
**A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU 28 JUILLET 2004**

novembre 2014



**SOCIETE DIONYSIENNE
D'AMENAGEMENT
ET DE CONSTRUCTION**

50 Quai Ouest – BP 710
97 474 SAINT-DENIS



Accuse de réception en préfecture
974-219740115-20141129-14739-3-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération n°10/7-30 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité », « la Commune ».

D'UNE PART,

ET

La SODIAC, Société d'Économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Monsieur Jean-Claude PITOU, son Directeur Général Délégué, habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 08 juillet 2014.

Ci-après dénommée « LA SODIAC » ou « La Société » ou « L'aménageur ».

PREAMBULE

Par délibération de son Conseil Municipal du 18 juin 2004, la Ville de Saint Denis a confié à la SODIAC la réalisation de l'opération RHI multi sites de Saint François – le Brûlé. Cette opération de RHI a pour objectif de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement de terrains communaux et privés pour favoriser le relogement de familles habitant des cases insalubres ou sur zones à risques ainsi des travaux d'amélioration ou de reconstruction de maisons.

Par délibération de son Conseil Municipal du 18 juin 2004, la Ville en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'Urbanisme, a décidé de confier à la SODIAC la réalisation dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement sur la base d'un périmètre multi sites, sur les quartiers de Saint-François et du Brûlé.

Par Convention Publique d'Aménagement transmis au représentant de l'Etat le 15 Juillet 2004, la Commune a confié à la SODIAC, l'opération de Résorption d'habitat Insalubre Multi sites Saint-François/ le Brûlé ; cette Convention Publique d'Aménagement a été notifiée à la SODIAC le 28 Juillet 2004.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141129-14739-3-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUI

Durée de la Convention Publique d'Aménagement

La concession d'aménagement RHI Saint François Le Brûlé arrive à son terme le 28 Juillet 2016, conformément à l'avenant n°4 approuvé et signé le 10/12/2013.

Depuis cette date, la Ville a confirmé l'engagement de deux nouveaux projets dans le cadre de la RHI : 3 LES Ruelle Bertil et 6 LES Chemin Mazérieux suite au déménagement du rond de coq. Ces nouveaux projets doivent être réalisés en coordination avec :

- le projet d'extension du réseau collectif d'eaux usées, projet piloté par la CINOR et aujourd'hui envisagé à l'horizon 2015 / 2016.
- l'opérateur SICA Réunion dans le montage et l'accompagnement des projets de construction de villas de type LES, envisageable à ce jour à l'horizon 2017/2018 (délais de montages de dossier/obtentions de financement LBU / Permis de construire et chantier)

En conséquence, il est proposé à la Collectivité de proroger la convention de deux années et de porter sa durée à 14 ans, soit jusqu'au 28 Juillet 2018.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur prévu à l'avenant 4 à la CPA comprend notamment :

- un forfait pour les missions MOUS de 50 k€ H.T/an jusqu'au 31/12/2012
- un forfait de pilotage et de gestion de 100 k€ HT/an jusqu'au 30/06/2013 et 50 k€ HT/an jusqu'au 30/06/2015.

Compte tenu de la prolongation de la concession pour l'intégration des nouvelles opérations engagées (cf. ci-dessus) et de l'accompagnement des familles concernées, il est proposé de compléter la rémunération de l'aménageur d'un forfait annuel de 50 k€ H.T/an pendant 2 ans soit du 01/07/2015 au 30/06/2017, sans évolution de la participation communale.

PUIS CONVENU CE QUI SUI :

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141129-14739-3-DE Date de réception préfecture : 09/12/2014

ARTICLE 1 : Date d'effet et durée de la Convention Publique d'Aménagement

L'alinéa 2 de l'article 5 de la Convention Publique d'Aménagement est modifié comme suit :

« Sa durée est fixée à 14 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 2 : Rémunération de l'Aménageur

Le paragraphe II.2 de l'article 21 de la CPA est complété comme suit :

- Une rémunération forfaitaire complémentaire de 50 000 € HT / an à compter du 01.07.2015 et jusqu'au 30/06/2017. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01.07.2015.

ARTICLE 2 :

Le Bilan financier prévisionnel annexé à la convention est remplacé par le bilan financier prévisionnel CRAC 2013 annexé aux présentes. Le Montant de la participation communale reste inchangé.

ARTICLE 3 :

Tous les autres articles et clauses de la convention publique d'aménagement non modifiés par le présent avenant demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Denis, en 3 (trois) exemplaires, le

Pour la ville de Saint-Denis,

**Pour la SODIAC,
Le Directeur Général Délégué
Jean-Claude PITOU**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141129-14739-3-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
08/12/2014



Gilbert ANNETTE