

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le MARDI 27 NOVEMBRE, à 14 h 00, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 15 h 00).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte (arrivée à 14 h 09 au Rapport n° 18/5-003) / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / BÉLIM Audrey

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David	par HOAREAU Jean-François
BOMMALAIS Geneviève	par LOWINSKY Jacques
MARCHAU Jean-Pierre	par DELORME Éric
DUCHEMANN Yvette	par ASSABY Maximilien
LOYHER Jeanne	par ANDAMAYE Marie-Annick
MÉLADE Thierry	par BAREIGTS Éricka
SILOTIA William	par CHOPINET Gérard

Les membres présents, au nombre de 31 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 18/5-015
CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)		
CHOPINET Gérard			
CLAIN Claudette			
ADAME Brigitte			
(*) HO-SHING Cynthia			

Accusé de réception en préfecture
CDE 21974 Caisse des Ecoles de Saint-Denis
974-21974013-2018-0002-01
Date de transmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

ADAME Brigitte	(déléguée / Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 18/5-021
(*) KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/5-023
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/5-029

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(*) absent à la séance

DÉPLACEMENT D'ÉLUE

ADAME Brigitte	arrivée à 14 h 09	au Rapport n° 18/5-003
----------------	-------------------	------------------------

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 MERCREDI 5 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 31 sur 55.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

OBJET **RHI Hyacinthe/ Caramboles**
Avenant n° 12 au traité de concession

1. Contexte de l'opération

L'objectif principal du projet d'aménagement de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES est de supprimer l'insalubrité sur le quartier, notamment par une requalification des infrastructures, un traitement des poches d'insalubrité, une production d'une offre en logements aidés (accession et locatif) adaptée aux besoins ainsi que par un accompagnement social de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

Après une mise en concurrence et après en avoir délibéré, la ville de Saint Denis a notifié à la SIDR, en date du 1^{er} mars 2007, la conduite de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Une convention a été passée sur le périmètre de la RHI répartie sur trois secteurs (Badamiers, Longanis, Caramboles) sur la base d'un programme qui prévoit notamment :

- 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 Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

2. Avancement de la RHI et perspectives

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

La dernière tranche des travaux VRD qui concerne le secteur de Caramboles doit être lancée en 2019 et s'achever en 2021.

2.2 Avancement des opérations de logements

La dernière programmation logements validée comporte 252 logements répartis de la façon suivante :

- Logements locatifs sociaux 159,
- LES 36,
- Acquisitions améliorations 52,
- Lots libres 5.

132 logements ont été livrés principalement sur le secteur de Badamiers.

Les travaux des dernières opérations de logement sur les secteurs de Longanis et Caramboles doivent démarrer en 2019 pour une livraison en 2021.

3. Prorogation de la durée du traité et augmentation de la rémunération de l'aménageur

Le traité de concession confié à la SIDR arrive à échéance le 13 décembre 2018. Conformément à l'article 5 du traité de concession, sa durée peut être prorogée par un avenant de prorogation en cas d'inachèvement de l'opération.

Un report de trois années supplémentaires est nécessaire pour permettre à l'aménageur d'achever la programmation de la RHI.

L'avenant n° 12 a donc pour objet de prolonger la durée de la concession confiée à la SIDR jusqu'au 13 décembre 2021.

La prorogation du traité a comme corollaire financier, une augmentation de la rémunération de l'aménageur de 144 854 € HT.

4. Synthèse

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver l'avenant n° 12 au traité de concession, relatif à la prolongation de l'opération RHI Hyacinthe Caramboles de trois ans, soit jusqu'au 13 décembre 2021 ;
- de m'autoriser à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

OBJET **RHI Hyacinthe/ Caramboles**
Avenant n° 12 au traité de concession

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 au traité de concession 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 et l'avenant n° 2 au traité de concession ;

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 et l'avenant n° 3 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 10/7-29 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération n° 11/5-38 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2011 portant sur l'approbation du CRAC 2010 et l'avenant n° 4 au traité de concession ;

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

Vu la Délibération n° 12/5-42 du Conseil Municipal en séance du 29 septembre 2012 portant sur l'approbation du CRAC 2011 et l'avenant n° 5 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 13/5-32 du Conseil Municipal en séance du 26 octobre 2013 portant sur l'approbation du CRAC 2012 et l'avenant n° 6 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 14/6-12 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2014 portant sur l'approbation de l'avenant n° 7 à la convention publique d'aménagement ;

Vu la Délibération n° 14/6-13 du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2014 portant sur l'approbation de la prolongation n° 2 de la MOUS ;

Vu la Délibération n° 14/7-37 du Conseil Municipal en séance du 29 novembre 2014 portant sur l'approbation du CRAC 2013 et l'avenant n° 8 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 15/6-16 du Conseil Municipal en séance du 23 novembre 2015 portant sur l'approbation du CRAC 2014 et l'avenant n° 9 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 16/4-26 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2016 portant sur l'approbation de la prolongation n° 3 de la MOUS ;

Vu la Délibération n° 16/6-05 du Conseil Municipal en séance du 19 novembre 2016 portant sur l'approbation du CRAC 2015 et l'avenant n° 10 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 17/8-15 du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2017 portant sur l'approbation du CRAC 2016 et l'avenant n° 11 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 18/4-46 du Conseil Municipal en séance du 21 septembre 2018 portant sur l'approbation de la prolongation n° 3 de la MOUS ;

Vu le RAPPORT N°18/5-020 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique - 2ème adjointe 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 l'avenant n° 12 au traité de concession, relatif à la prolongation de l'opération RHI Hyacinthe Caramboles de trois ans, soit jusqu'au 13 décembre 2021

ARTICLE 2 Autorise le Maire à signer cet acte et tous les documents y afférents.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018



Accusé de réception en préfecture
974-2197461 15-25181127-186820 DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

ZAC RHI Hyacinthe-Carambole

AVENANT N°12 AU TRAITE DE CONCESSION DE L'OPERATION RHI HYACINTHE CARAMBOLES, COMMUNE DE SAINT DENIS

Objet : Modifications de certains termes du traité de concession entre et la ville de Saint Denis et la SIDR pour la réalisation de l'opération RHI Hyacinthe Caramboles.

1- DUREE DU TRAITE DE CONCESSION

L'article 5 du traité de concession entre la ville de Saint Denis et la SIDR définit la durée de l'opération RHI HYACINTHE CARAMBOLES, laquelle est fixée à 5 (cinq) années à compter de la date de la prise d'effet, soit une fin d'opération au 13 décembre 2011.

Par avenant N°4 au traité de concession, la durée du traité de concession a été prolongée de de 3 (trois) années, soit une fin d'opération en 2014.

Par avenant N°7 au traité de concession, la durée du traité de concession a été prolongée de de 4 (quatre) années, soit une fin d'opération en 2018.

Rappel des étapes de la RHI :

2007-2008:

Lancement des marchés (MOE, Urbaniste, Géomètre, CSPS...)
Livraison de 2 opérations « tiroirs » LACROIX et PORQUEROLLES
Relogement en transit de l'ensemble des familles de Badamiers
Démolition de 70 logements (secteur de Badamiers et emprise COCO sur Longanis)

2009-2010:

Dépôt et instruction des dossiers réglementaires : dossiers création/concertation et Réalisation de la ZAC, dossier Loi sur l'eau
Lancement des travaux VRD sur Badamiers
Démarrage des opérations de constructions sur Badamiers

2011 -2012:

Livraison des opérations de construction sur le secteur de Badamiers et Longanis
Réception des travaux VRD sur le secteur de Badamiers
Septembre 2012 : Assignation en justice (4 familles)

2013 :

Livraison des 2 premiers projets d'acquisitions - améliorations sur le secteur de Caramboles
Relogements de l'ensemble des familles de Longanis dans les opérations Tiroirs Lacroix-Porquerolles-Coco
Démolition des logements de Longanis à l'exception de ceux concernés par des contentieux

2014 :

Retour de la décision de justice favorable pour la SIDR et ville. Deux familles ont fait en

Accuse de réception en préfecture
974-2018115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 08/12/2018

appel
Montage des dossiers L.E.S. Longanis avec opérateur SICA
Vente de 2 améliorations sur Caramboles

Lancement de l'appel d'offres concernant les marchés VRD du secteur de Longanis libéré (partie Est)

2015 :

OS de démarrage des travaux VRD (au 11/06/2015) sur la partie libérée de Longanis (partie Est)

Vente de 3 améliorations acquisitions

Montage technique et financier de 10 projets en améliorations acquisition sur caramboles

Lancement de l'appel d'offres concernant les marchés VRD du secteur de Longanis (partie Ouest)

2016 :

Fin des travaux VRD sur la partie Est de Longanis

Vente d'une vingtaine d'améliorations sur Caramboles

Démarrage de travaux VRD sur Longanis –Partie Ouest

2017 :

Fin des travaux VRD sur Longanis Ouest

Vente des améliorations sur Caramboles

Planning prévisionnel de la RHI

2018-2019 :

Démarrage de l'opération de construction MAHE (29 LLTS)

Livraison de l'opération GOYAVES (transit des familles de Caramboles)

Démarrage de l'opération de construction L.E.S. Longanis (10 LES+1 PTZ)

Démolition et désamiantage des logements suite au départ des familles de Caramboles

Démarrage des travaux VRD sur Caramboles

Poursuite et vente des améliorations sur Caramboles

Livraison des L.E.S Longanis (10 LES+1 PTZ)

2020 :

Démarrage et livraison des 4 L.E.S. LONGANIS

Livraison de l'opération de construction MAHE

Poursuite et vente des dernières améliorations sur Caramboles

2021 :

Poursuite et fin des travaux VRD sur Caramboles

Démarrage des opérations de constructions de Caramboles (8 LES) et La DIGUE (24 LLTS)

Commercialisation des 5 lots libres

Le traité de concession confié à la SIDR arrive à échéance le 13 décembre 2018. Conformément à l'article 5 du traité de concession, sa durée peut être prorogée par un avenant de prorogation en cas d'inachèvement de l'opération.

Un report de 3 années supplémentaires est nécessaire pour permettre à l'aménageur d'achever la programmation de la RHI, reportant la fin de la validité du traité de concession au 13 décembre 2021.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

2-REMUNERATIONS

La prorogation de la durée de la CPA a comme corollaire financier, une augmentation de la rémunération sur 3 années supplémentaires. Pour rappel, les bases de rémunérations définies dans l'article 21 du traité de concession sont les suivantes:

	BASE DES REMUNERATIONS CONFORME AU TRAITE DE CONCESSION
REMUNERATION FORFAITAIRE	30 148 €/an
REMUNERATION MOUS	46 000 €/an
REMUNERATION PROPORTIONNELLE	3 % du montant total HT des dépenses Travaux
REMUNERATION DE COMMERCIALISATION	3 % du prix HT des cessions

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : 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 3 (trois) ans supplémentaires.

La durée de la CPA est prorogée de 3 ans pour un achèvement prévisionnel au 13 décembre 2021.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Article 2 : 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 :

	CRAC 2016 validé en €HT	CRAC 2017 en €HT	Augmentation	Observations
REMUNERATION FORFAITAIRE	361 775	499 775	+138 000	Réajustement à 46 000 € /an sur 3 ans au lieu de 30 148€/an.
REMUNERATION MOUS	552 000	552 000	0	Pas de réajustement mais une augmentation sera entérinée au prochain CRAC en lien avec la demande de prolongation MOUS N°4 qui sera faite dès 2018.
REMUNERATION PROPORTIONNELLE (3% des dépenses travaux)	134 124	139 374	+5 250	Réajustement en raison de l'augmentation des dépenses travaux.
REMUNERATION DE COMMERCIALISATION (3% des cessions HT)	25 951	27 555	+1 604	Réajustement en raison de l'augmentation des cessions.
TOTAL EN €HT			144 854	

Les autres termes du traité de concession restent inchangés.

Fait en deux exemplaires originaux dont un pour chacune des parties,

A _____, le

Pour la SIDR,
Le Directeur Général

Pour la Ville De Saint Denis,
Le Maire

M. Jacques DURAND

M. Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185020-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018