

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 22 SEPTEMBRE, à 17 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la 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 20 h 13).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 17 h 16 après l'appel nominal), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 12 après l'appel nominal), Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 02 au rapport n° 23/5-030	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (42 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de l' (la)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS	maire de Saint-Denis	AGORAH	23/5-017
- Jacques LOWINSKY	délégué / CINOR		
<hr/>			
(*) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	délégué / Ville	SHLMR	23/5-019
- Monique ORPHÉ	délégués / Ville	SODIAC	23/5-020
- Philippe NAILLET			
- Jean-François HOAREAU			
- Virgile KICHENIN			
<hr/>			
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	Vivancia océan Indien	23/5-031
<hr/>			
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/5-043 et 23/5-044
<hr/>			
- Éricka BAREIGTS	candidate à l'AG et au CA	SPL Maraïna	23/5-055
- Benjamin THOMAS	délégué / CINOR		
<hr/>			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / Département	SPLAR	23/5-056
- Raihanah VALY	candidate à l'AG et au CA		

CINOR  
SIDR  
AG  
CA  
SPL Maraïna  
SPLAR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
Société immobilière du Département de la Réunion  
Assemblée générale  
Conseil d'Administration  
Société publique locale « Maraïna »  
Société publique locale « Avenir Réunion »

(\*)

élu absent / représenté

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 12	après l'appel nominal
Virgile KICHENIN	arrivé à 17 h 16	
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortis à 18 h 20	avant examen du rapport n° 23/5-017 au rapport n° 23/5-018
Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : AGORAH)	revenus à 18 h 23	
Monique ORPHÉ Philippe NAILLET Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 18 h 26 revenus à 18 h 27	avant examen du rapport n° 23/5-020 au rapport n° 23/5-021
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 40	au rapport n° 23/5-024 au rapport n° 23/5-026
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 39 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-027

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE**

(suite)

Christelle HASSEN	sortie à 18 h 39 revenue à 18 h 50	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-029
Benjamin THOMAS	sorti à 18 h 40 revenu à 18 h 50	au rapport n° 23/5-026 au rapport n° 23/5-029
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 18 h 50 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-029 au rapport n° 23/5-037
Vincent BÈGUE Noela MÉDÉA	partis à 19 h 02	au rapport n° 23/5-030 (avant le vote)
Christelle HASSEN <small>(voir élus intéressés : Vivancia océan Indien)</small>	sortie à 19 h 05 revenue à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/5-031 au rapport n° 23/5-031 (après le vote)
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 33	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-036
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 16 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-037
Stéphane PERSÉE	sorti à 19 h 36 revenu à 19 h 42	au rapport n° 23/5-037 au rapport n° 23/5-038
Brigitte ADAME	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 45	au rapport n° 23/5-038 au rapport n° 23/5-041
Gérard FRANÇOISE <small>(voir élus intéressés : SIDR)</small>	sorti à 19 h 46 revenu à 19 h 48	avant examen du rapport n° 23/5-043 au rapport n° 23/5-045
Éricka BAREIGTS Benjamin THOMAS <small>(voir élus intéressés : SPL Marañna)</small>	sortis à 20 h 01 revenus à 20 h 04	avant examen du rapport n° 23/5-055 au rapport n° 23/5-055 (après le vote)
Jean-François HOAREAU Raihanah VALY <small>(voir élus intéressés : SPLAR)</small>	sortis à 20 h 04 revenus à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/5-056 au rapport n° 23/5-056 (après le vote)

**OBJET**        **RHI Hyacinthe/ Caramboles**  
Avenant n° 16 au traité de concession  
(prolongation de durée)

---

## **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<sup>er</sup> 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 3 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 dont les travaux sont en cours doit s'achever en 2023.

### 2.2 Avancement des opérations de logements

La dernière programmation logements comporte 250 logements répartis de la façon suivante:

- Logements locatifs sociaux	156
- LES	35
- Acquisitions améliorations et ventes en l'état	42
- Accession type PTZ	4
- Lots libres	3
- A déterminer	10

164 logements ont été livrés.

### **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 2023. 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 deux années supplémentaires est nécessaire pour permettre à l'aménageur d'achever la programmation de la RHI.

L'avenant n°16 a donc pour objet de prolonger la durée de la concession confiée à la SIDR jusqu'au 13 décembre 2025.

La prorogation du traité a comme corollaire financier, une augmentation de la rémunération de l'aménageur de 184 000 € HT correspondant à :

- rémunération forfaitaire : 46 000 € /an sur 2 ans (92 000 € HT)
- rémunération MOUS : 46 000 € / an sur 2 ans (92 000 € HT)

### **4. Synthèse**

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver l'avenant n° 16 au traité de concession, relatif à la prolongation de l'opération RHI Hyacinthe Caramboles de 2 ans, soit jusqu'au 13 décembre 2025 ;
- d'approuver l'augmentation de la rémunération de l'aménageur de 184 000€ HT ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

**OBJET**        **RHI Hyacinthe/ Caramboles**  
Avenant n° 16 au traité de concession  
(prolongation de durée)

---

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

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 la Délibération n° 18/5-20 du Conseil Municipal en séance du 27 novembre 2018 portant sur l'approbation de l'avenant n° 12 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 18/6-27 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2018 portant sur l'approbation du CRAC 2017 et l'avenant n° 13 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 21/7-40 du Conseil Municipal en séance du 22 décembre 2021 portant sur l'approbation du CRAC 2018-2019 et l'avenant n° 14 au traité de concession ;

Vu la Délibération n° 21/7-41 du Conseil Municipal en séance du 22 décembre 2021 portant sur l'approbation du CRAC 2018-2019 et l'avenant n° 15 au traité de concession et l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie ;

Vu le RAPPORT N°23/5-043 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve l'avenant n° 16 au traité de concession, relatif à la prolongation de l'opération RHI Hyacinthe/ Caramboles de deux ans, soit jusqu'au 13 décembre 2025.

**ARTICLE 2**

Approuve l'augmentation de la rémunération de l'aménageur de 184 000€ HT correspondant à :

- rémunération forfaitaire 46 000 € par an sur deux ans (92 000 € HT),
- rémunération MOUS 46 000 € par an sur deux ans (92 000 € HT).

**ARTICLE 3**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les documents relatifs à cette affaire.



# **AVENANT N°16 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION RHI HYACINTHE CARAMBOLES, COMMUNE DE SAINT DENIS**

Objet : Prolongation de la CPA de deux années supplémentaires et corollaire financier au niveau de la rémunération de la SIDR

## **1-DUREE DE DU TRAITE DE CONCESSION**

Dans le cadre de l'aménagement de la RHI HYACINTHE CARAMBOLES, un traité de concession a été signé le 30 janvier 2007 entre la SIDR et la commune de Saint Denis pour la mise en œuvre du projet.

Par délibération N° 21/7-041 du Conseil Municipal en séance du 22 décembre 2021, le délai du traité de concession a été prolongé jusqu'au 13 décembre 2023, par voie d'avenant N° 15.

**En date du 28/02/2022, l'État a pris un arrêté modificatif à la subvention RHI N° 05-01776 portant sur la prolongation du délai de réalisation de l'opération RHI HYACINTHE CARAMBOLES. Le dispositif RHI sur cette opération a ainsi été maintenu jusqu'au 31 décembre 2024, avec un dépôt de solde à effectuer au 31 octobre 2025.**

**Le présent avenant a pour but de proroger la durée du contrat de deux années supplémentaires, soit un terme au 13 décembre 2025, afin de répondre au principe du parallélisme des formes, engendré par la prolongation dudit arrêté de subvention RHI, tel que décrit ci-dessus.**

Par ailleurs, ceci permettra à la SIDR de poursuivre les cessions sur Longanis et Caramboles et de réaliser la clôture administrative, financière, technique et foncière de l'opération d'aménagement.

Pour rappel, l'avancement opérationnel est le suivant :

2022 :

- Démarrage des travaux VRD sur le secteur de Caramboles
- Réactivation des projets en maintiens

Planning prévisionnel de la RHI :

2023

- 4 cessions directes (ventes en l'Etat)
- 2 Compromis de vente PTZ (terrains nus)
- Fin des travaux de viabilisation de Caramboles (août)
- Désamiantage et démolitions des 4 logements suite validation des partenaires
- Remise des ouvrages sur les secteurs de Badamiers et de Longanis

2024 :

- Cessions des 2 PTZ (terrains nus).
- Libération des emprises des futures constructions (LA DIGUE) = Désamiantage et démolition des 2 derniers logements
- Poursuite des projets de vente en l'état
- Demande de solde de la Subvention RHI
- Présentation du bilan de pré clôture (biens de retours..)
- Remise des ouvrages sur le secteur de Caramboles

2025 :

- Solde des derniers engagements en dépenses (levée des Retenues de Garantie) et en recettes (Participations de la Ville et cessions)
- Livraisons des logements de Longanis et Caramboles si LBU 2023
- Etablissement du bilan de clôture et demande de quitus

Post CPA

2026 : Livraison de La Digue si LBU 2024

Conformément à l'article 5 du traité de concession, sa durée peut être prorogée par voie d'avenant en cas d'inachèvement de l'opération. Un report de deux années supplémentaires est nécessaire pour permettre à l'aménageur d'achever la programmation de la RHI et de clôturer l'opération, reportant la fin de validité au 13 décembre 2025.

## 2-REMUNERATION

Cette prolongation de la convention a pour conséquence une augmentation de la rémunération de l'aménageur. Cette augmentation est consécutive au maintien des équipes pour deux années supplémentaires.

Pour rappel et conformément à l'avenant N°15 du traité de concession (DCM du 22/12/2021), les derniers éléments validés en termes de rémunération étaient les suivants :

-Rémunération forfaitaire : 46 000€/an sur 2 ans

-Rémunération MOUS : 46 000€/an sur 2 ans

	Montant de la rémunération après CRAC 2018-2019 validé en date du 22/12/2021 en €HT	Délais	Montant de la rémunération après avenant N°15 à la CPA validé en date du 22/12/2021 en €HT	Délais
Rémunération FORFAITAIRE	499 775,00	Fin 2021	591 775,00	Fin 2023
Rémunération MOUS	644 000,00	Fin 2020	736 000,00	Fin 2022

Les autres rémunérations restent fixes.

### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :**

#### **Article 1 : Prolongation de la CPA**

---

Afin de mener l'opération RHI HYACINTHE CARAMBOLES dans les meilleures conditions, et selon les modalités présentées ci-dessus, il est nécessaire de prolonger la durée de 2 (deux) années supplémentaires.

Le délai de la CPA est prorogé de 2 ans pour un achèvement prévisionnel au 13 décembre 2025.

## **Article 2 : Rémunération**

---

Compte tenu de la prolongation du traité, les éléments forfaitaires auxquels peut prétendre l'aménageur sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

-Rémunération forfaitaire : 46 000€ /an sur 2 ans

-Rémunération MOUS : 46 000€ /an sur 2 ans

	Montant de la rémunération après avenant N°15 à la CPA validé en date du 22/12/2021 en €HT	Délais	Augmentation liée au présent avenant N°16 à la CPA en €HT	Montant de la rémunération après avenant N°16 en €HT	Délais
Rémunération FORFAITAIRE	591 775,00	Fin 2023	+ 92 000,00	683 775,00	Fin 2025
Rémunération MOUS	736 000,00	Fin 2022	+ 92 000,00	828 000,00	Fin 2024

Les autres rémunérations restent inchangées.

## **Article 3 : Divers**

---

Toutes les clauses et conditions du contrat de concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant demeurent applicables dans leur intégralité.

## **Article 4 : Prise d'effet de l'avenant**

---

Le présent avenant au contrat de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune de Saint-Denis le notifiera à la SIDR, en lui faisant connaître la date de la délibération approuvant le projet d'avenant et autorisant Madame la Maire à le signer. Ce dernier aura été reçu par le Préfet de Département de la Réunion rendant cette délibération exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de la réception par la SIDR de cette notification.

Fait à Saint-Denis, le

Pour la SIDR,  
Le Directeur Général

M. Laurent PINSEL

Pour la Ville De Saint Denis,  
La Maire

Mme . Ericka BAREIGTS





**ZAC RHI Hyacinthe-Carambole**