



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N° 06/29062023

**OBJET : RHI BOIS DE NEFLES (SIDR) - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU
CONCEDANT DES ANNEES 2016 A 2021 (CRAC REALISE ET PREVISIONNEL)**

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	25
Procurations	09
Votants	34
Abstentions	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-neuf juin, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

Etaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Etaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), *procuration* à M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), *procuration* à M. GUINET Pierre (1^{er} Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), *procuration* à M. RENE David (Conseiller), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration* à Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à M. LEAR Elie (Conseiller).

Absents : Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et quinze minutes.

DELIBERATION N°06/29062023**RHI BOIS DE NEFLES (SIDR) - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT DES ANNEES 2016 A 2021 (CRAC REALISE ET PREVISIONNEL)***Direction Aménagement et Développement / Aménagement***Le Maire expose :**

Par délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2007, la Commune a confié l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), du quartier de Bois de Nèfles, à la SIDR qui s'est concrétisé par la signature du Traité de Concession d'Aménagement (TCA), le 18 juin 2007.

Le TCA prévoit les missions suivantes :

- L'acquisition à l'amiable ou par voie de DUP des terrains nécessaires à la réalisation du programme d'équipements publics et du programme de logements ;
- Le pilotage des études et des travaux de requalification du quartier ;
- L'aménagement et la viabilisation des terrains destinés à la construction ;
- Le suivi et l'accompagnement social des familles pendant toute la durée de l'opération ;
- Le suivi financier et de la trésorerie ainsi que la recherche des optimisations financières nécessaires à l'équilibre de l'opération.

L'objectif était d'élaborer et de réaliser le projet urbain de restructuration du quartier de Bois de Nèfles à l'échelle du périmètre de la concession, soit 40 ha, sur la base des études préalables menées en 2003 comprenant une pré-programmation de 352 logements dont 217 logements aidés.

A ce jour, les résultats de l'opération de RHI sont nuancés :

- Le foncier a été acquis par la SIDR par voie d'expropriation et les indemnités consignées
- Les travaux de VRD ont été réalisés à 80% ;
- Le programme de logements locatifs sociaux les Citronniers a été livré, permettant le relogement de certaines familles en transit provisoire ;
- Les familles recensées n'ont cependant pas été relogées conformément au suivi résidentiel.

Plusieurs avenants sont intervenus depuis la conclusion du TCA, portant principalement sur l'actualisation du bilan et des participations de la Commune et la prise en compte de divers événements. Ainsi, l'avenant n°12 approuvé par DCM le 16 décembre 2021, proroge le traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023 afin de poursuivre les derniers travaux de VRD et de démolition, l'accompagnement social en vue du relogement des familles et procéder à la clôture de l'opération.

Conformément à l'article 18 du TCA, la SIDR doit présenter au Conseil Municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) du réalisé de l'exercice N-1. Le dernier CRAC portant sur les exercices 2014 et 2015 a été approuvé au Conseil Municipal du 19 décembre 2018.

Il est proposé au Conseil d'examiner le rapport du CRAC des années 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021. La présente délibération porte sur les dépenses et les recettes réalisées et détaillées dans le rapport du CRAC annexé à la présente.

1 / Le bilan en dépenses et en recettes (réalisé et prévisionnel)

Le bilan en dépenses et en recettes est présenté ci-après :

➤ **Dépenses :**

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023



ID : 974-219740131-20230629-06_29062023-DE

Libellé	CRAC HT approuvé 2014/2015	Constaté au 31/12/2015	Réalisée de 2016 à 2021	Réalisé au 31/12/2021	Prévisionnel	bilan CRAC 2021 HT	Ecart
Ss Total poste Foncier	4 144 778 €	2 381 212 €	1 137 438 €	3 518 650 €	699 066 €	4 217 716 €	72 938 €
Ss Total Etudes & Travaux	3 697 089 €	2 561 019 €	138 042 €	2 699 061 €	683 275 €	3 382 336 €	-314 753 €
Ss Total Rémunérations	892 642 €	721 081 €	280 542 €	1 001 623 €	255 223 €	1 256 846 €	364 204 €
Ss Total Frais Financiers	375 914 €	181 370 €	258 950 €	440 320 €	120 857 €	561 172 €	185 258 €
Total général des Dépenses	9 110 423 €	5 844 682 €	1 814 972 €	7 659 654 €	1 758 421 €	9 418 070 €	307 647 €

Les dépenses réalisées sur la période 2016-2021 portent principalement sur :

- La poursuite des acquisitions foncières liée à la procédure de DUP 2 y compris les indemnités aux familles qui sont pour la plupart consignées à la banque des dépôts et consignation, mais également l'acquisition des terrains de la tranche 2 portés par l'EPFR dont les études pré-opérationnelles ont démontré le coût excessif de son aménagement pour un montant de 1 137 438 €
- Le relogement des familles identifiées en logement de transit et la libération des emprises foncières après démolition
- Une étude de faisabilité pour des LLTS sur les parcelles programmées en LES
- La poursuite de l'accompagnement des familles par la MOUS avec une actualisation du parcours résidentiel, assorti de réserves compte tenu de l'absence d'accompagnement des familles
- La rémunération de la SiDR, assortie de réserves compte tenu de l'insuffisance de moyens humains mis à disposition du projet et des missions non réalisées
- Les frais financiers qui correspondent à la trésorerie négative sur la période 2016-2021, assortie de réserves compte tenu de l'insuffisance de moyens humains, des missions non réalisées, causant le retard de l'opération.

Le montant des dépenses réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 1 814 972 €.

En ce qui concerne les dépenses prévisionnelles, il était prévu de réaliser des études de maîtrise d'œuvre afin de lancer les travaux de voiries qui desserviront et viabiliseront les parcelles à construire et des travaux de démolition des cases insalubres.

➤ **Recettes :**

Libellé	CRAC approuvé 2014/2015	Constaté au 31/12/2015	Réalisée de 2016/2021	Réalisé au 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021	Ecart
Total Cessions Foncières	1 777 617 €	446 494 €	16 296 €	462 790 €	1 666 238 €	2 129 028 €	351 411 €
Total Participations du Concédant	6 007 319 €	1 530 777 €	-157 370 €	1 373 407 €	4 925 292 €	6 298 700 €	291 381 €
Total Subvention	1 325 487 €	162 212 €	703 077 €	865 289 €	125 055 €	990 343 €	-335 144 €
Total général des Recettes	9 110 423 €	2 139 483 €	562 003 €	2 701 486 €	6 716 585 €	9 418 071 €	307 648 €

Les recettes réalisées concernent principalement :

- La cession de charge foncière aux consorts Morby ;
- Le versement de l'acompte lié aux subventions RHI ;
- Une régularisation de l'avance accordée par la ville.

Il est à noter que pendant cette période, deux évènements importants ont impacté fortement le programme prévisionnel de logements :

- L'année 2018 a été marquée par la suppression de l'Allocation Logement (AL) Accession qui a entraîné un arrêt de la RHI afin de retravailler sur un parcours résidentiel adapté.
- L'année 2020 correspond également au début de l'épidémie de COVID qui a freiné fortement la poursuite de l'opération. Malgré la reprise de l'AL Accession par l'Etat et l'accompagnement social MOUS, les opérateurs de logements sociaux se sont retrouvés en grande difficulté économique (disparition de l'opérateur Bourbon Bois, difficulté avec SICA HR...). Seuls 3 LES G ont été programmés avec l'opérateur Sud Habitat Conseil. Le reste de la programmation sera actualisé en tenant compte des revenus des familles, de leur composition familiale et de l'état du bâti pour certaines habitations.

Le montant des recettes réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 562 003 €.

Le programme de logements actualisé à la fin de l'année 2021 est le suivant :

	Programme validé au CRAC 2014/2015	Programme actualisé au CRAC 2021
LES	36	25
PTZ	0	2
LLTS Collectifs	43	43
LLTS Individuels	5	8
Lots libres	4	10
Acquisition simple (Maintien)	0	2
Acquisition- amélioration	2	2
TOTAL	90	92
Commerces	190 m ²	190 m ²

Les recettes prévisionnelles intègrent les cessions de charges foncières des familles solvables, aux soldes de subvention de RHI et de MOUS, ainsi que la participation communale.

Le nouveau bilan de l'opération au CRAC 2016 à 2021 (en euros HT) est le suivant :

Libellé	Bilan CRAC approuvé 2014/2015 HT	Nouveau Bilan au CRAC 2021 HT	Nouveau Bilan au CRAC 2021 TTC	Ecart HT
Ss Total Foncier	4 144 778 €	4 217 716 €	4 245 830 €	72 938 €
Ss Total Etudes & Travaux	3 697 089 €	3 382 336 €	3 668 047 €	-314 753 €
Ss Total Rémunération	892 642 €	1 256 846 €	1 256 846 €	364 204 €
Ss Total Frais Financiers	375 914 €	561 172 €	561 172 €	185 258 €
Solde de TVA	0 €	0 €	202 223 €	0 €
Total Dépenses	9 110 423 €	9 418 070 €	9 934 118 €	307 647 €
Total Cessions Foncières	1 777 617 €	2 129 028 €	2 242 201 €	351 411 €
Total Participations du Concédant	6 007 319 €	6 298 700 €	6 617 398 €	291 381 €
Total Subvention	1 325 487 €	990 343 €	1 074 522 €	-335 144 €
Total Recettes	9 110 423 €	9 418 071 €	9 934 121 €	307 648 €

L'enveloppe prévisionnelle du bilan de la concession RHI Bois de Nèfles est modifiée comme suit :

- Ancienne enveloppe du bilan : 9 110 423 € HT
- Nouvelle enveloppe du bilan : 9 418 070 € HT

Soit une augmentation totale du nouveau bilan prévisionnel de 307 647 € HT avec les

évolutions poste par poste ci-dessus exposées.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023

ID : 974-219740131-20230629-06_29062023-DE



A noter que ces montants n'intègrent pas les cessions de biens de reprise au profit de la Collectivité valorisée à 411 891 € HT qui sera intégré dans le prochain CRAC.

En ce qui concerne la participation communale, la Collectivité souhaite la valoriser en procédant au rachat des équipements publics de retour réalisés dans le cadre de l'opération. Pour ce faire, des négociations sont en cours et bien avancées avec la SIDR en vue de réaliser un protocole financier de répartition et d'étalement de ladite participation, comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029). Ce protocole sera validé au prochain conseil municipal, dès accord des parties.

2 / Les objectifs opérationnels affichés pour les années 2022-2023 en vue de la clôture de l'opération :

- Achèvement des travaux : lancement du marché de travaux VRD des voies B et G et démolition des cases en bois sous tôle ;
- Lancement du marché d'accompagnement social MOUS 2023/2024 avec la mise en place des permanences et le suivi des familles ;
- Présentation par la SIDR du programme de logement Locatifs sociaux pour le relogement des familles non éligibles aux LES ;
- Cession des lots libres (commercialisation) ;
- Réalisation du programme LES par l'opérateur Sud Habitat Conseil ;
- Etudes de LES G par l'opérateur Semader en vue de contractualiser les mandats de travaux ;
- Etudes des dossiers pour la cession des terrains aux familles (maintien avec travaux à la charge de la famille) en vue de réaliser les promesses de vente ;
- Dépôt de solde de subvention RHI auprès de l'Etat ;
- Dépôt de solde de subvention MOUS convention 2019/2021 auprès de l'Etat
- Mise en place de la convention financière d'apurement des participations de la Collectivité ;
- Cessions du foncier de la tranche 2 à la Collectivité (bien foncier de retour) ;
- CRAC 2022 de pré clôture et remise d'ouvrages et rétrocession foncières à la Ville ;
- CRAC de clôture.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité du réalisé des années 2016 à 2021 et les prévisions pour les exercices suivants, tant en dépenses qu'en recettes ; assortis de réserves sur certains postes de dépense, au regard du manque de moyens mis à disposition sur l'opération entre 2016 et 2021 (rémunération y compris celle relative à la MOUS et frais financiers) ;
- **APPROUVER** le nouveau bilan prévisionnel conformément aux termes du rapport ; assorti de réserves concernant les postes de recettes prévisionnelles : solde de subvention RHI appelé (risque de non-paiement par l'Etat lié au programme non réalisé et de la présence de cases insalubres sur le site), perte de subvention de l'EPCI (justificatifs à apporter par la SIDR) ;
- **VALIDER** le principe d'un futur avenant, à intervenir ultérieurement à cette séance du conseil municipal, qui portera diverses modifications au Traité de Concession d'Aménagement en vigueur ;
- **VALIDER** le principe d'un futur protocole financier avec la SIDR, lors d'un prochain Conseil Municipal, pour la répartition et l'étalement de la participation communale comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029) ;
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- **APPROUVE** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité du réalisé des années 2016 à 2021 et les prévisions pour les exercices suivants, tant en dépenses qu'en recettes ; assorti de réserves sur certains postes de dépense, au regard du manque de moyens mis à disposition sur l'opération entre 2016 et 2021 (rémunération y compris celle relative à la MOUS et frais financiers) ;
- **APPROUVE** le nouveau bilan prévisionnel conformément aux termes du rapport ; assorti de réserves concernant les postes de recettes prévisionnelles : solde de subvention RHI appelé (risque de non-paiement par l'Etat lié au programme non réalisé et de la présence de cases insalubres sur le site), perte de subvention de l'EPCI (justificatifs à apporter par la SIDR) ;
- **VALIDE** le principe d'un futur avenant, à intervenir ultérieurement à cette séance du Conseil Municipal, qui portera diverses modifications au Traité de Concession d'Aménagement en vigueur ;
- **VALIDE** le principe d'un futur protocole financier avec la SIDR, lors d'un prochain conseil municipal, pour la répartition et l'étalement de la participation communale comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029) ;
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

**Pour extrait certifié conforme,
Saint-Leu, le 05 JUL. 2023
Le Président de séance,**


Bruno DOMEN

