



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 29 JUN 2023

DELIBERATION N° 07/29062023

OBJET : RHI LES ATTES - ZAC CITERNE 46 (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).

Etaients 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.

Etaients 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°07/29062023**RHI LES ATTES - ZAC CITERNE 46 (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 Traité de Concession d'Aménagement (TCA) daté du 22 juin 2007, la Commune a confié à la SIDR la mise en œuvre de l'opération RHI sur les quartiers des Attes et de Citerne 46. La SIDR s'est vue confier 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.

Initialement le projet urbain visait notamment à résoudre les problèmes d'insalubrité en vue de la création d'un programme de 162 logements en locatif et le relogement de 65 familles.

Les actions prévoyaient principalement de :

- Résorber les logements insalubres ;
- Améliorer la qualité de l'habitat et les conditions de vie des occupants ;
- Créer des équipements de proximité et les espaces publics nécessaires à la vie sociale de quartier ;
- Améliorer le fonctionnement urbain, requalifier les voies et espaces publics et mettre en conformité les voiries et réseaux divers ;
- Construire des nouveaux logements et favoriser le principe de mixité sociale ;
- Densifier le tissu urbain existant.

A ce jour, les objectifs de la RHI des Attes ont été menés en majeure partie, hormis le relogement définitif des familles :

- Le foncier a été acquis par la SIDR par voie d'expropriation à 100% ;
- Les travaux de VRD ont été réalisés à 90 % ;
- Les programmes de logements locatifs sociaux et privés ont été livrés (soit 159 logements) permettant d'éradiquer en grande partie l'insalubrité sur le quartier et le relogement des familles en transit provisoire. Une offre de logements diversifiée a pu être faite au centre-ville.

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 dernières 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 21 Septembre 2017. 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 :

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023

ID : 974-219740131-20230629-07_29062023-DE



➤ Dépenses :

Libellé	CRAC 2014/2015 approuvé	Constaté 31/12/2015	Réalisé de 2016 à 2021	Réalisé 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021	Ecart
Ss Total général Foncier	5 588 978 €	4 937 210 €	517 167 €	5 454 377 €	73 208 €	5 527 585 €	-61 393 €
Ss Total Etudes & Travaux	4 261 207 €	1 858 670 €	2 299 132 €	4 157 802 €	798 487 €	4 956 289 €	695 082 €
Ss Total Rémunération	908 960 €	444 261 €	613 751 €	1 058 012 €	219 069 €	1 277 081 €	368 121 €
Ss Total Frais Financier	395 025 €	239 172 €	177 352 €	416 524 €	58 072 €	474 596 €	79 571 €
Total général des dépenses	11 154 170 €	7 479 313 €	3 607 402 €	11 086 715 €	1 148 836 €	12 235 551 €	1 081 381 €

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

- La poursuite des acquisitions foncières y compris les indemnités aux familles qui sont pour la plupart consignées à la banque des dépôts et consignation ;
- Le relogement des familles identifiées en logement de transit et la libération des emprises foncières après démolition ;
- Les études et les travaux de la phase 2 (partie aval) et la consultation pour les travaux de plateformes ;
- La poursuite de l'accompagnement des familles par la MOUS avec une actualisation du parcours résidentiel ;
- La rémunération de la SIDR qui sera ajustée dans le prochain CRAC, 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.

Le montant des dépenses réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 3 607 402 €.

En ce qui concerne les dépenses prévisionnelles, il était prévu de réaliser des études de maîtrise d'œuvre afin de lancer les travaux de plateforme, de bouclage de la rue des Pitayas sur l'emprise actuelle de la case occupée, de viabilisation de l'ilot (au-dessus de la rue haute) pour la cession des terrains aux familles Hamilcaro, et de démolition de cases insalubres.

➤ Recettes :

Libellé	CRAC 2014/2015 approuvé	Constaté 31/12/2015	Réalisé de 2016 à 2021	Réalisé au 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021	Ecart
ss Total Cessions foncières	3 273 190 €	1 406 150 €	1 279 455 €	2 685 605 €	838 001 €	3 523 606 €	250 416 €
ss Total participation du concédant	4 441 178 €	0 €	76 023 €	76 023 €	4 941 024 €	5 017 047 €	575 869 €
ss Total Subvention	3 368 157 €	2 825 059 €	80 402 €	2 905 461 €	776 927 €	3 682 388 €	314 231 €
Total Autres Produits	71 646 €	71 646 €	-59 138 €	12 508 €	0 €	12 508 €	-59 138 €
Total général des recettes	11 154 171 €	4 302 855 €	1 376 742 €	5 679 597 €	6 555 955 €	12 235 549 €	1 081 378 €

Les recettes réalisées correspondent principalement :

- Aux cessions de charges foncières à 3 familles, recensées dans l'enquête initiale ;
- A la cession de charge foncière pour la réalisation du programme des Girimbelles (rebaptisé Nocéa par le promoteur) de 35 logements ;
- A l'appel de fonds à la Collectivité relatif à la subvention MOUS ;

- A l'obtention des appels de fonds relatif aux subventions de l'Etat.

Il est à noter que pendant cette période, des événements 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 SICAHR...);
- L'opérateur SOLIHA à qui les dossiers des familles ont été confiés pour la réalisation d'un projet de LES, a déposé les permis de construire à la fin de l'année 2021, mais cette programmation connaît des difficultés actuellement...

Le montant des recettes réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 1 376 742 €

Le programme actualisé au 31/12/2021 de logements est le suivant :

	Programme validé au CRAC2014/2015	Programme actualisé au CRAC 2021
LES	24	16
LLS	44	44
LLTS	64	59
PTZ		4
Logements PLS (collectifs)		1
Logements libres en collectifs	56	50
Lots libres	1	1
Blocage		2
Maintien		12
Acquisition- amélioration	15	4
TOTAL	204	193
Commerces	160 m ²	0 m ²

Les recettes prévisionnelles correspondent aux recettes des cessions de terrains à l'opérateur Soliha pour la réalisation du programme de LES, aux cessions de terrains aux occupants sans titre, au solde de subventions RHI et MOUS et à la participation de la Collectivité.

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

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le 06/07/2023



ID : 974-219740131-20230629-07_29062023-DE

Libellé	Dernier Bilan approuvé HT au CRAC 2014/2015	Nouveau		Ecart
		Bilan au CRAC 2021 HT	Bilan au CRAC 2021 TTC	
Ss Total foncier	5 588 978 €	5 527 585 €	5 559 257 €	-61 393 €
Ss Total études et travaux	4 261 207 €	4 956 289 €	5 377 555 €	695 082 €
Ss Total rémunération	908 960 €	1 277 081 €	1 277 084 €	368 121 €
Ss Total frais financiers	395 025 €	474 596 €	474 594 €	79 571 €
Solde TVA	0 €	0 €	375 250 €	0 €
TOTAL Dépenses	11 154 170 €	12 235 551 €	13 063 740 €	1 081 381 €
Total Cessions Foncières	3 273 190 €	3 523 606 €	3 655 533 €	250 416 €
Total Participations du Concédant	4 441 178 €	5 017 047 €	5 341 167 €	575 869 €
Total Subvention	3 368 157 €	3 682 388 €	3 995 393 €	314 231 €
Autres produits	71 646 €	12 508 €	71 646 €	-59 138 €
TOTAL Recettes	11 154 171 €	12 235 549 €	13 063 739 €	1 081 378 €

L'enveloppe globale du bilan de la concession RHI Les Attes - ZAC Citerne 46 est modifiée comme suit :

- **Ancienne enveloppe du bilan : 11 154 171 € HT**
- **Nouvelle enveloppe du bilan : 12 235 551 € HT**

Soit une augmentation totale du nouveau bilan prévisionnel de 1 081 380 € HT avec les évolutions poste par poste ci-dessus exposées.

A noter que ces montants n'intègrent pas les cessions de biens de reprise au profit de la Collectivité valorisée à 585 000 € 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 la période 2022-203 en vue de la clôture de l'opération :

- Lancement du Marché de MOE bouclage de la rue des Zananas ;
- Lancement du marché de MOUS 2022/2024 pour la mise en œuvre des permanences MOUS et l'accompagnement social des familles ;
- Livraison des travaux de plateforme en vue de la réalisation des LES ;
- Livraison du LES de la famille NAMINZO ;
- Réalisation des travaux viabilisation de l'îlot Hamilcaro ;
- Etude des dossiers LES portés par SOLIHA ;
- Poursuite des cessions de LES, des cessions en maintien, projets acquisition amélioration de l'habitat ;
- Dépôt de solde de subventions, MOUS, RHI et des travaux de plateforme à l'Etat ;
- Mise en place de la convention financière d'apurement des participations ;
- Cession du foncier Porcelaine et Filaos à la Collectivité (bien foncier de retour) ;
- CRAC 2022 de pré clôture ;
- Remise d'ouvrages et rétrocession des équipements publics à la Collectivité.

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 dépenses, 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 conformément aux termes du rapport ;
- **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 ; assortis de réserves sur certains postes de dépenses, 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 conformément aux termes du rapport ;
- **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 JUIL. 2023
Le Président de séance,


Bruno DOMEN

