



Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 10
Nombre de votants : 36

OBJET

Affaire n°2016-048

RESORPTION DE L'HABITAT
INSALUBRE
« RIVIERE DES GALETS »

CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT AVEC LA SEDRE

APPROBATION DU COMPTE RENDU
ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2014

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil Municipal
a été faite le 25 mars 2016 et affichée le
25 mars 2016.

- le compte rendu de cette délibération
a été affiché à la porte de la mairie
le : 14 AVR. 2016

SÉANCE DU MARDI 5 AVRIL 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le mardi cinq avril, le
Conseil Municipal du Port s'est réuni à la Mairie, après
convocation légale sous la présidence de M. Olivier
Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Anne-Laure Boyer.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire,
Mme Paulette Lacpatia 1^{ère} adjointe, Mme Dalila Mahé
2^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 3^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe, Mme Annie Mourgaye
5^{ème} adjointe, Mme Annick Le Toullec 8^{ème} adjointe,
M. Jean-Claude Maillot 9^{ème} adjoint, M. Sergio Erapa
11^{ème} adjoint, M. Faustin Galaor, Mme Sonia Bitaut,
M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue, M. Alain
Iafar, Mme Brigitte Laurestant, Mme Karine Mounien,
Mme Catherine Gossard, M. Wilfrid Cerveaux,
Mme Karine Infante, M. Brandon Incana, Mme Bibi-
Fatima Anli, Mme Anne-Laure Boyer, Mme Mémouna
Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte, Mme
Valérie Auber.

Absents représentés : M. Fayzal Ahmed Vali
6^{ème} adjoint (par M. Bernard Robert 3^{ème} adjoint),
Mme Cala M'Rhéhourri 7^{ème} adjointe (par M. Jean Claude
Maillot 9^{ème} adjoint), M. Armand Mouniata 10^{ème} adjoint
(Mme Danila Bègue), M. Jean-Paul Babef (Mme Bibi
Fatima Anli), M. Ludovic Latra (M. Brandon Incana),
M. Jean-Hubert M'Simbona (Mme Brigitte Laurestant),
Mme Dorisca Tiburce (par M. Alain Iafar) Mme Mikaëla
Latra (Mme Catherine Gossard), Mme Sabine Le Toullec
(Mme Mémouna Patel), M. Patrick Jardinot (par
Mme Valérie Auber).

Arrivée (s) en cours de séance : Mme Karine Mounien à
17h09, M. Daniel Vassinot à 17h10.

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absent (s): M. Hary Auber, M. Patrice Payet,
Mme Firose Gador.

.....
.....

LE MAIRE



Olivier HOARAU

**RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE « RIVIERE DES GALETS »
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SEDRE
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2014**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n°2003/019 du 27 février 2003 par laquelle le conseil municipal a approuvé la convention publique d'aménagement « RHI Rivière des Galets »,

Vu la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la Ville et la SEDRE et reçue en Préfecture le 28 mars suivant,

Vu la délibération n°2014-199 du 16 décembre 2014 par laquelle le conseil municipal a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2013,

Vu l'avis favorable de la commission « Finances et affaires générales » et « aménagement-Travaux –Environnement » du 22 mars 2016,

Vu le rapport présenté en séance le 5 avril 2016 relatif à la convention publique d'aménagement avec la SEDRE sur l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2014 concernant la RHI « Rivière des Galets »,

Considérant l'article 18 de la convention publique d'aménagement par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un compte rendu annuel à la collectivité soumis à l'approbation du Conseil Municipal,

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2014 de la convention publique d'aménagement « ZAC RHI Rivière des Galets » et notamment les points suivants :

- les charges et les produits des années 2014,
- les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2015,
- le bilan financier global actualisé de 16 866 720 € HT,
- la participation globale actualisée de la commune à l'opération de 6 577 598 € HT,
- la participation de la commune au titre de l'année 2015 de 2 018 944 € TTC,
- l'avenant n°11 à la Convention Publique d'Aménagement,

Article 2 : d'autoriser Le Maire ou tout adjoint habilité à signer les documents y afférents.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE « RIVIERE DES
GALETS VILLAGE»
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SEDRE
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE 2014**

Le présent rapport a pour objet la validation par la Ville du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2014 de l'opération RHI « Rivière des Galets Village».

La commune a confié à la SEDRE la conduite de cette opération par Convention Publique d'Aménagement en date du 11 mars 2003. Conformément à l'article 18 de la convention, la SEDRE soumet à la Commune le compte rendu annuel à la collectivité 2014 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Au 31 décembre 2014, les voiries et réseaux divers étaient réalisés à 79% et les logements à 40%.

	Prévu programme 2010	Réalisé au 31/12/2014 ou en cours	Projets en cours de lancement	Reste à réaliser	Mise en chantier 2014	Livraisons 2014	Mise en chantier 2015	Livraisons 2015
LLS	34	0	0	34	0	0	0	0
LLTS	203	117	5	81	35	23	17	23
Améliorations	32	5	3	24			3	
LES	199	59	14	126	6	5	5	5
PTZ/lots libres	39	34	2	3	3	3	4	2
Commerces	2	1*	0	1	0	0	0	0
TOTAL	509**	216	24	269	44	31	29	30

Pour l'exercice 2014 :

- les dépenses ont été réalisées à 82% (1 522 340 € HT contre 1 850 648 € HT initialement prévus). La différence s'explique par un ajustement des lignes budgétaires affectées aux travaux et par le report des acquisitions foncières lié à l'avancement de la déclaration d'utilité publique en cours.
- les recettes ont été réalisées à 46 % (415 615 € HT contre 906 466 € HT initialement prévus). La différence s'explique par le report de cession de terrains des LES et les appels de fonds en attente de paiement.

Pour l'exercice 2015 :

- les dépenses ont été estimées à 500 738 € HT, permettant les acquisitions des terrains, les travaux de clôtures, de voiries et de réseaux divers, ainsi que la poursuite des libérations de parcelles et des déménagements des familles.

- les recettes ont été estimées à 831 268 € HT, comprenant les ventes de charges foncières (38 logements sont programmés), la participation de la collectivité et de l'État à la MOUS et la participation de l'État au déficit de l'opération.

Le bilan global de l'opération reste inchangé et s'élève à 16 866 720 € HT. Le montant global de la participation communale est porté à 6 577 598 € HT, soit une augmentation de 3 279 €, qui s'explique par la régularisation des parcelles non intégrées dans l'acte administratif de 2005.

	CRAC 2013 dernier bilan approuvé (€ H-T)	CRAC 2013 Prévisions 2014 (€ H-T)	CRAC 2014 Réalisations 2014 (€ H-T)	Avancement au 31/12/2014 (€ H-T)	CRAC 2014 prévisions 2015 (€ H-T)	CRAC 2014 nouveau bilan approuver
DEPENSES						
Frais fonciers	3 740 780	671 520	228 837	2 831 886	20 696	3 541 872
Travaux	8 257 805	832 347	935 915	6 931 993	123 305	8 409 480
Frais financiers	774 624	32 821	77 361	602 262	32 487	832 238
Frais généraux	409 954	274 460	238 393	2 765 941	304 406	3 671 242
Autres dépenses	3 683 557	39 500	41 834	306 948	19 845	411 888
TOTAL DEPENSES	16 866 720	1 850 648	1 522 340	13 439 030	500 739	16 866 720
RECETTES						
Cessions de terrains	3 932 725	315 500	209 012	1 772 106	102 063	3 924 755
Subventions et participations dont Subvention de l'Etat	12 863 070	586 166	201 784	7 898 236	724 406	12 866 349
Participation de la ville au titre du foncier	6 484 460	335 583	- 48 799	3 968 719	619 047	6 484 460
Participation de la ville au déficit/équipements publics	2 713 495	215 000	215 000	2 713 496	3 278	2 716 774
Participation de la ville au titre de la MOUS	3 109 055			935 208		3 109 055
Autres recettes	556 060	35 583	35 583	280 813	102 080	556 060
TOTAL RECETTES	16 866 720	906 466	415 615	9 736 357	831 269	16 866 719

	CRAC 2014 € HT	CRAC 2014 € TTC	Evolution / CRAC 2012-2013 € HT
Participation de la ville au titre du foncier	2 716 774	2 716 774	3 279
Participation de la ville au déficit/équipements publics	3 109 055	3 373 324	0
Participation MOUS/Reversement MOUS	75 1769	75 1769	0
Total	6 577 598	6 841 867	3 279

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le CRAC 2014 de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI Rivière des Galets et notamment les points suivants :

- Les charges et les produits des années 2014,
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2015,
 - Le bilan financier global actualisé,
 - La participation globale actualisée de la commune à l'opération,
 - La participation de la commune au titre de l'année 2014,
 - L'avenant n°11 à la Convention Publique d'Aménagement qui en découle,
- Et d'autoriser Le Maire ou tout adjoint habilité à signer les documents y afférents.

Affaire suivie par : DAT

Pièce jointe : avenant n°11 à la CPA « RHI RIVIERE DES GALETS »



AVENANT N° 11

A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT POUR L'AMENAGEMENT DE LA RHI RIVIERE DES GALETS VILLAGE

ENTRE D'UNE PART :

La Commune du Port, représentée par Monsieur Olivier HOARAU, Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par la délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2014, devenue exécutoire le 15 avril suivant,

ET D'AUTRE PART :

La Société d'Équipement du Département de la Réunion - SEDRE, société anonyme d'économie mixte au capital de 2 400 000 €, ayant son siège social 53, rue de Paris -BP 172 - 97464 Saint-Denis cedex, et représentée par son Directeur Général, M. Philippe LAPIERRE, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2007,

ci-après dénommée « la SEDRE » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

PREAMBULE

Par délibération en date du 27 février 2003, le Conseil municipal a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC RHI Rivière des Galets Village à la SEDRE par le biais d'une convention publique d'aménagement conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant signé le 19 janvier 2006, prorogeant le traité et le cahier des charges, portant ainsi la durée de la concession à 9 années à compter du 16 avril 2003.

Un second avenant signé le 6 juillet 2007 a modifié les articles 15 et 17 de la convention d'aménagement afin de permettre à la collectivité de bénéficier du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée. Cet avenant n°2 modifie également l'article 21 concernant les modalités de rémunération de l'aménageur.

Un troisième avenant signé le 1^{er} octobre 2009 a modifié l'article 17 relatif au financement de l'opération et l'article 21 concernant les modalités de calcul de la rémunération du concessionnaire.

Un quatrième avenant signé le 28 septembre 2010 a modifié l'article 17 relatif au financement de l'opération.

Un cinquième avenant signé le 17 octobre 2011 a modifié d'une part l'article 5 prorogeant le traité et le cahier des charges, portant ainsi la durée de la concession à 14 années à compter du 16 avril 2003 et d'autre part l'article 17 relatif au financement de l'opération.

Un sixième avenant, signé le 4 septembre 2012, a modifié l'article 17 relatif au financement de l'opération et l'article 21 concernant les modalités de calcul de la rémunération du concessionnaire.

Un septième avenant, signé le 18 décembre 2012, a actualisé le montant du bilan et a précisé les modalités d'attribution de l'aide aux familles pendant la phase de transit.

Un huitième avenant, signé le 31 janvier 2014 a modifié l'article 5 prorogeant le traité et le cahier des charges, portant ainsi la durée de la concession à 16 années, 2 mois et 14 jours à compter du 16 avril 2003.

Un neuvième avenant, signé le 26 février 2015 a actualisé le montant du bilan et a modifié l'article 17 de la convention publique d'aménagement relatif au financement de l'opération.

Un dixième avenant, signé le 22 juin 2015 a modifié les modalités d'attribution de l'aide aux familles pendant la phase de transit.

Le présent avenant est motivé par la nécessité de modifier le montant de la participation de la collectivité à l'opération, notamment en ce qui concerne la participation communale au titre du foncier, suite à une régularisation des parcelles retirées dans l'acte de cession Commune du Port/SEDRE des 1^{er} et 4 décembre 2005, et donc de modifier l'article 17 relatif au financement de l'opération.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION

Le CRAC 2014 fait apparaître un bilan global s'élevant à 16 866 720 € HT (Seize millions huit cent soixante six mille sept cent vingt euros hors taxe).

	CRAC 2013 dernier bilan approuvé (€ HT)	CRAC 2013 Prévisions 2014 (€ HT)	CRAC 2014 Réalizations 2014 (€ HT)	Avancement au 31/12/2014 (€ HT)	CRAC 2014 prévisions 2015 (€ HT)	CRAC 2014 nouveau bilan à approuver
DEPENSES						
Frais fonciers	3 740 780	671 520	228 837	2 831 886	20 696	3 541 872
Travaux	8 257 805	832 347	935 915	6 931 992	123 305	8 409 480
Frais financiers	774 624	32 821	77 362	602 262	32 487	832 238
Frais généraux	3 683 557	274 460	238 393	2 765 942	304 406	3 671 242
Autres dépenses	409 954	39 500	41 833	306 948	19 845	411 888
TOTAL DEPENSES	16 866 720	1 850 648	1 522 340	13 439 030	500 738	16 866 720
RECETTES						
Cessions de terrains	3 932 725	315 500	209 012	1 772 105	102 063	3 924 755
Subventions et participations	12 863 070	586 166	201 784	7 898 236	724 406	12 866 349
Autres recettes	70 925	4 800	4 819	66 015	4 800	75 615
TOTAL RECETTES	16 866 720	906 466	415 615	9 736 356	831 268	16 866 720

Article 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

L'article 17 « Financement de l'opération objet du présent contrat » § VI est modifié comme suit :

VI. En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation hors foncier de la collectivité publique cocontractante au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel maximal est fixé à 3 860 824 € HT en fonction du bilan établi au 31/12/2014, approuvé au CRAC 2014.

Elle est affectée pour un montant de 2 028 924 € HT au financement des équipements publics ; pour 1 080 132 € HT au financement du déficit ; pour 751 769 € pour la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dont 556 060 € de participation de la ville et 195 709 € correspondant à la subvention Etat, perçue par la ville et reversée à la SEDRE.

Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 19 de la convention initiale.

La participation communale au titre du foncier s'établit quant-à elle à 2 716 774 € HT et fait l'objet d'une compensation en dépenses sur les postes « 210 – Acquisitions des terrains communaux en 2005 » et « 211 – Acquisitions autres terrains communaux. »

CHARGE GLOBALE DE LA COMMUNE :

	CRAC 2014 € HT	CRAC 2014 € TTC	Evolution / CRAC 2012-2013 € HT
Participation au titre du foncier	2 716 774	2 716 774	3 279
Participation aux équipements publics/déficit	3 109 055	3 373 324	0
Participation MOUS/Reversement MOUS	751 769	751 769	0
Total	6 577 598	6 841 867	3 279

Article 3 – GENERALITES

Les autres clauses de la Convention Publique d'Aménagement demeurent inchangées.

Article 4 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n°11 entrera en vigueur dès qu'il sera rendu exécutoire.

Fait au Port, le
(en 5 exemplaires dont 1 exemplaire pour la Préfecture)

Pour la SEDRE,
La Direction Générale,

Pour la Commune
Le Maire,