



Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 09
Nombre de votants : 37

OBJET

Affaire n°2017-018

**RESORPTION DE L'HABITAT
INSALUBRE « RIVIERE DES
GALETS VILLAGE »**

**CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT AVEC LA SEDRE
APPROBATION DU COMPTE RENDU
ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2015**

**APPROBATION DE L'AVENANT N°12
A LA CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT**

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil Municipal
a été faite le 27 février 2017 et affichée
le 27 février 2017.

- le compte rendu de cette délibération
a été affiché à la porte de la mairie
le : 13 MARS 2017

SÉANCE DU MARDI 7 MARS 2017

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le mardi sept
mars, 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 Lacaptia 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, M. Fayzal Ahmed Vali
6^{ème} adjoint, Mme Annick Le Toullec 8^{ème} adjointe,
M. Jean-Claude Maillot 9^{ème} adjoint, M. Armand
Mouniata 10^{ème} adjoint, M. Faustin Galaor, M. Jean
Paul Babef, M. Ludovic Latra? Mme Sonia Bitaut,
M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue,
M. Wilfrid Cerveaux, Mme Dorisca Tiburce, Mme
Karine Infante, M. Brandon Incana, Mme Bibi-
Fatima Anli, Mme Anne-Laure Boyer, M. Hary
Auber, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna
Patel, M. Henry Hippolyte, M. Patrice Payet, Mme
Valérie Auber.

Absents représentés : M. Sergio Erapa 11^{ème}
adjoint (par Mme Paulette Lacaptia 1^{ère} adjointe),
M. Alain Iafar (par M. Brandon Incana),
Mme Brigitte Laurestant (par Mme Sonia Bitaut),
M. Jean-Hubert M'Simbona (par M. Jean-Bernard
Gaillac), Mme Karine Mounien (par Mme Bibi
Fatima Anli), Mme Catherine Gossard (par Mme
Karine Infante), Mme Mikaëla Latra (par Mme
Dorisca Tiburce), M. Daniel Vassinot (par M. Henry
Hippolyte), M. Patrick Jardinot (par Mme Valérie
Auber).

Arrivé (s) en cours de séance : Mme Infante à
17h31.

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absent (s): Mme Cala M'Rhéhourri 7^{ème} adjointe,
Mme Firose Gador.



RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE « RIVIERE DES GALETS VILLAGE»

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SEDRE
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2015**

**APPROBATION DE L'AVENANT N°12 A LA CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT**

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 Village »,

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°2016-48 du 05 avril 2016 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le compte-rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2015,

Vu l'avis favorable des commissions « Finance et Affaires générales » et « Aménagement – Travaux – Environnement » réunies le 22 février 2017,

Vu le rapport présenté en séance du 7 mars 2017 relatif à l'approbation de l'avenant n°12 à la convention publique d'aménagement avec la SEDRE pour le CRAC 2015,

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

Après discussion et à la majorité (2 abstentions : Mme Auber et M. Jardinot),

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2015 de la convention publique d'aménagement « ZAC RHI Rivière des Galets Village » et notamment les points suivants :

- Les charges et les produits de l'année 2015,
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2016,
- Le bilan financier global actualisé soit 17 032 040 € HT,
- La participation globale actualisée de la commune à l'opération soit 6 660 258 € HT,
- La participation de la commune au titre de l'année 2016 soit 1 836 010 € HT,
- L'avenant n°12 à la convention publique d'aménagement qui en découle,

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 2015**

APPROBATION DE L'AVENANT N°12 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Le présent rapport a pour objet la validation par la Ville du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2015 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 CRAC 2015 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Au 31 décembre 2015, les voiries et réseaux divers étaient réalisés à 79% et les logements à 50%.

	Prévu programme 2010	Réalisé au 31/12/2015	En cours (de construction et de lancement)	Reste à réaliser
LLS	34	0	0	34
LLTS	203	140	12	68
Améliorations	32	5	5	22
LES	199	61	18	120
PTZ/Lots libres	39	36	8	-
Commerces	2	1	0	1
Total	509	243	43	245

Pour l'exercice 2015 :

- les dépenses ont été supérieures aux prévisions (535 150 € HT contre 500 738 € HT initialement prévus). La différence s'explique par une augmentation des frais généraux et financiers de l'opération ;
- les recettes ont été réalisées à 100% par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé, soit 831 267 € HT.

Pour l'exercice 2016 :

- les dépenses ont été estimées à 1 645 412 € 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 2 577 243 € HT, comprenant les ventes de charges foncières, 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 s'élève au 31/12/2015 à 17 032 040 € HT, soit une augmentation de 165 320 € HT par rapport à 2014 qui s'explique par une prolongation de la MOUS jusqu'à la fin de la concession. Le montant global de la participation communale est donc porté à 6 660 258 € HT, soit une augmentation de 82 660 € correspondant à la quote-part communale pour la MOUS. Cette modification fait l'objet de l'avenant n°12 à la convention, qui vous est proposé en pièce jointe.



	<i>Bilan Initial (k€ H-T)</i>	<i>CRAC 2014 dernier bilan approuvé (€ H-T)</i>	<i>CRAC 2014 Prévisions 2015 (€ H-T)</i>	<i>CRAC 2014 Réalisations 2015 (€ H-T)</i>	<i>Avancement au 31/12/2015 (€ H-T)</i>	<i>CRAC 2015 prévisions 2016 (€ H-T)</i>	<i>CRAC 2015 nouveau bilan à approuver</i>
DEPENSES							
Frais fonciers	4 719	3 541 872	20 696	20 696	2 852 582	572 681	3 486 621
Travaux	7 663	8 409 480	123 305	123 705	7 055 697	678 612	8 409 480
Frais financiers	250	832 238	32 487	56 692	658 954	53 414	889 694
Frais généraux	2 131	3 671 242	304 406	308 439	3 074 381	309 825	3 834 358
Autres dépenses	1 045	411 888	19 845	25 618	332 566	30 880	411 888
TOTAL DEPENSES	15 808	16 866 720	500 738	535 150	13 974 180	1 645 412	17 032 040
RECETTES							
Cessions de terrains	3548	3 924 755	102 063	102 063	1 874 168	339 500	3 924 755
Subventions et participations	12260	12 866 349	724 406	724 404	8 622 640	2 232 943	13 031 669
Autres recettes		75 615	4 800	4 800	70 815	4 800	75 615
TOTAL RECETTES	15 808	16 866 720	831 269	831 267	10 567 623	2 577 243	17 032 040

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité est consultable en Mairie.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le CRAC 2015 de la convention publique d'aménagement de la RHI Rivière des Galets village et notamment les points suivants :

- Les charges et les produits de l'année 2015,
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2016,
- Le bilan financier global actualisé soit 17 032 040 € HT,
- La participation globale actualisée de la commune à l'opération soit 6 660 258 € HT,
- La participation de la commune au titre de l'année 2016 soit 1 836 010 € HT,
- L'avenant n°12 à la convention publique d'aménagement qui en découle,

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

RHI « Rivière des Galets Village » – Note contextuelle

La convention publique d'aménagement RHI « Rivière des Galets Village » arrivera à échéance en juin 2019.

Au regard de l'avancement de l'opération, VRD réalisées à 80% et programmation logement à 50%, la ville a demandé à la SEDRE de faire des scénarios juridiques, financiers et opérationnels pour clôturer cette opération.



Etat de réalisation des VRD

	Prévu programme 2010	Réalisé au 31/12/2015	En cours (de construction et de lancement)	Reste à réaliser
LLS	34	0	0	34
LLTS	203	140	12	68
Améliorations	32	5	5	22
LES	199	61	18	120
PTZ/Lots libres	39	36	8	-
Commerces	2	1	0	1
Total	509	243	43	245

Etat d'avancement de la programmation logements

Ces propositions opérationnelles porteront sur :

- La situation financière générale de l'opération et les mesures à prendre pour limiter la participation financière de la ville à la clôture de l'opération en 2019.
- Le programme de logements de l'opération et la stratégie à mettre en œuvre pour maximiser la réalisation des projets et/ou la sortie d'insalubrité des familles identifiées.



AVENANT N° 12

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.

Un onzième avenant, signé le 27 juin 2016 a actualisé le montant du bilan et a modifié l'article 17 de la convention publique d'aménagement relatif au financement de l'opération.

Le présent avenant est motivé par la nécessité de modifier le montant de la participation de la collectivité à l'opération. La prorogation de la mission MOUS jusqu'à la fin de la concession nécessite une augmentation de la participation communale au titre de la MOUS. L'article 17 de la CPA relatif au financement de l'opération doit par conséquent être modifié.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

Article 1 : COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION

Le CRAC 2015 fait apparaître un bilan global s'élevant à 17 032 040 € HT (Dix sept millions trente deux mille quarante euros hors taxe).

	Bilan initial (k€ HT)	CRAC 2014 dernier bilan approuvé (€ HT)	CRAC 2014 Prévisions 2015 (€ HT)	CRAC 2015 Réalizations 2015 (€ HT)	Avancement au 31/12/2015 (€ HT)	CRAC 2015 prévisions 2016 (€ HT)	CRAC 2015 nouveau bilan à approuver
DEPENSES							
Frais fonciers	4 719	3 541 872	20 696	20 696	2 852 582	572 681	3 486 621
Travaux	7 663	8 409 480	123 305	123 705	7 055 697	678 612	8 409 480
Frais financiers	250	832 238	32 487	56 692	658 954	53 414	889 694
Frais généraux	2 131	3 671 242	304 406	308 439	3 074 381	309 825	3 834 358
Autres dépenses	1 045	411 888	19 845	25 618	332 566	30 880	411 888
TOTAL DEPENSES	15 808	16 866 720	500 738	535 150	13 974 180	1 645 412	17 032 040
RECETTES							
Cessions de terrains	3 548	3 924 755	102 063	102 063	1 874 168	339 500	3 924 755
Subventions et participations	12 260	12 866 349	724 406	724 404	8 622 640	2 232 943	13 031 669
Autres recettes		75 615	4 800	4 800	70 815	4 800	75 615
TOTAL RECETTES	15 808	16 866 720	831 269	831 267	10 567 623	2 577 243	17 032 040

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 3 943 484 € HT en fonction du bilan établi au 31/12/2015, approuvé au CRAC 2015.

Elle est affectée pour un montant de 2 173 847 € HT au financement des équipements publics ; pour 935 208 € HT au financement du déficit ; pour 834 429 € pour la Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dont 638 720 € 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	CRAC 2014	CRAC 2015	CRAC 2015	Evolution / CRAC 2014
	€ HT	€ TTC	€ HT	€ TTC	€ HT
Participation au titre du foncier	2 716 774	2 716 774	2 716 774	2 716 774	0
Participation aux équipements publics/déficit	3 109 055	3 373 324	3 109 055	3 373 324	0
Participation MOUS/Reversement MOUS	751 769	781 271	834 429	843 931	82 660
Total	6 577 598	6 851 369	6 660 258	6 934 029	82 660

Article 3 – GENERALITES

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

Article 4 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n°12 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,