



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2020

DCM20201218/051

**RHI Manguiers dite ZAC Cressonnière II » à Saint-André -
Approbation du CRAC 2019 et de l'avenant n°15 à la Convention
publique d'aménagement confiée à la SIDR**

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 22 décembre 2020.

Que la convocation a été faite le 11 décembre 2020.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	36
Représentés :	4
Absents :	5
Total des votes :	40

L'an deux mille vingt, le dix-huit décembre, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire de la commune.

ETAIENT PRESENTS :

MM. BEDIER Joé, PEQUIN Jean-Marc, DIJOUX Sabrina, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, GRONDIN Jimmy, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, SABABADY Marie Josette, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic

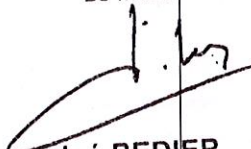
ETAIENT REPRESENTES :

MM. RAMIN Jean Yannick, VIRAPOULLE Jean-Paul, NAUD CARPANIN Marie-Hélène, TIPAKA Nadia

ETAIENT ABSENTS :

MM. PAYET Catherine Anne, LARIVIERE Marie, MAILLOT Serge René, BENOIT Sabrina, SAID Moussa

Le Maire


Joé BEDIER



SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20201218/051 - RHI Manguiers dite ZAC Cressonnière II » à Saint-André - Approbation du CRAC 2019 et de l'avenant n°15 à la Convention publique d'aménagement confiée à la SIDR.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Il est rappelé à l'assemblée délibérante que conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2001, la commune de Saint-André a confié la conduite de la RHI Les Manguiers à la SIDR, par une convention publique d'aménagement signée le 20 novembre 2001.

Conformément à l'article 18 du traité de concession, le concessionnaire adresse à la collectivité le compte rendu d'activités au concédant (CRAC) pour l'exercice 2019.

CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIF DU PROJET RHI :

La Mairie de Saint-André, associée aux services de l'Etat dans le cadre d'une convention locale de développement social et urbain, a engagé une réflexion sur le quartier prioritaire de la Cressonnière en 1996. L'objectif de cette réflexion était de reconstituer sur le quartier un tissu social et spatial cohérent.

L'opération des Manguiers initiée à la fin des années 70 par la SHLMR avait cherché à développer des solutions de logements locatifs en bande. Ces logements avaient accueilli sur un terrain en périphérie de la ville une population économiquement fragile et assez peu intégrée à la vie de Saint-André. Dans les années 90, la SHLMR a procédé à la vente d'une partie de son parc locatif. Pour des questions de ressources, certaines familles sont restées locataires.

L'état des constructions et des réseaux urbains ont rapidement montré leurs limites en période de fortes pluies, et ce en particulier après la mise en service de la RN2 qui a modifié les conditions de drainage. Il a été également constaté des problèmes concernant l'évacuation des eaux usées, l'alimentation électrique ou encore les toitures.

Les résultats de l'étude menée en 1996 ont confirmé la gravité de la situation urbaine et ont préconisé une démolition partielle des constructions afin de :

- Permettre le passage des réseaux d'assainissement des eaux usées
- Supprimer les constructions insalubres
- Réorganiser la trame urbaine
- Augmenter l'espace parcellaire
- Mettre en place un programme de restructuration cohérent
- Suite à ces enquêtes, la commune de Saint-André a décidé de confier à la SIDR la réalisation d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI – arrêté d'insalubrité de la DRASS en date du 3 août 2001). En concertation avec les services de l'état, au vu du contexte social du quartier, il a été décidé de définir un périmètre opérationnel de RHI dont le programme consiste en :
 - o Une requalification de la trame viaire,
 - o Une remise aux normes des réseaux secs (électriques et téléphone) et humides (AEP, EU, EP),
 - o Un traitement de l'insalubrité des logements par une action de démolition et d'amélioration,
 - o La construction de nouveaux logements notamment dans la ZAC I cressonnière,
 - o La création d'une centralité et d'équipements publics.

1- Avancement au 31 décembre 2019 :

L'année 2019 a permis notamment de :

- Réaliser les missions suivantes :

- Mission de MOE pour les travaux de parking et de création de lots libres,
 - Consultation des entreprises pour les travaux de parking et de création de lots libres,
 - Etude AVP pour l'aménagement des espaces verts non entretenus,
 - Prestations du géomètre,
 - Mission de CSPS pour les travaux de parking et de création de lots libres,
 - Diagnostics techniques réalisés sur les cases restant à améliorer,
 - Entretien des parcelles Jujubes et Badamiers 1,
 - Travaux de clôture.
- Poursuivre les négociations avec le troisième commerçant,
 - Poursuivre l'accompagnement social des familles des RHI 1 et 2,
 - Poursuivre les actions d'amélioration,
 - Poursuivre l'accompagnement des familles de l'opération Jujubes (LES transformés en LLTS),
 - Poursuivre la cession des délaissés,
 - Poursuivre la procédure contentieuse avec l'entreprise EIFFAGE.

Au 31/12/2019 :

- Les dépenses cumulées pour la CPA s'élèvent à 20 841 853 euros HT.
- Les recettes cumulées pour la CPA s'élèvent à 19 746 907 euros HT.

Pour 2020 et suivantes, il est prévu de :

- Suivre la réalisation des travaux pour la réalisation d'un parking et de 4 lots libres sur l'emprise de l'opération Badamiers 2 ;
- Suivre la conception et la réalisation des travaux d'aménagement des espaces verts non entretenus (demande expresse de la Commune) ;
- Poursuivre les prestations du géomètre (réunion ou découpage de parcelles, bornages, bornages contradictoires, plan de rétrocession, plan de vente, etc.) ;
- Finaliser le projet de M. Rickmounie et suivre le projet des deux commerçants qui ont déménagé en 2013 (M. et Mme Sam-Long et M. Depeindray) ;
- Suivre le projet les Jujubes pour les 17 familles concernées (transformation des LES en LLTS) ;
- Suivre la modification de la programmation sur l'emprise de l'opération Badamiers 2 : réalisation d'un parking et de 4 lots libres ;
- Assurer la commercialisation des 4 lots libres dans la RHI 2 ;
- Poursuivre les cessions de délaissés aux riverains concernés ;
- Assurer le suivi de la convention ACI pour la réhabilitation du CASE les Manguiers ;
- Poursuivre les projets de relogement et d'amélioration des familles des RHI 1 et 2 ;
- Poursuivre la procédure contentieuse avec l'entreprise EIFFAGE ;
- Effectuer les opérations de rétrocession des ouvrages à la collectivité.

2- Bilan financier actualisé

2.1 - Bilan financier consolidé HT

Le montant prévisionnel total du bilan consolidé est réajusté à la hausse et passe de 21 637 026 € HT à 21 704 546 € HT, soit une augmentation de 67 520€ HT.

La répartition du bilan est actualisée comme suit :

	CRPO validé CRAC 2018, HT	CRPO à valider CRAC 2019, HT	Ecart, HT
30030101 : RHI 1 Les Manguiers	5 747 723 €	5 747 723 €	0 €
30030201 : Espaces publics Mail Cressonnière	3 219 252 €	3 219 252 €	0 €
30030301 : RHI 2 Les Manguiers	10 522 438 €	10 589 958 €	67 520 €
30030401 : VRD Primaires tr2	2 147 613 €	2 147 613 €	0 €
TOTAL	21 637 026 €	21 704 546 €	67 520 €

Le bilan à approuver s'élève donc à 21 704 546 € HT, soit 23 048 325 € TTC.

CONSOLIDE RHI MANGUIERS	DERNIER CRPO APPROUVE CRAC 2018	NOUVEAU CRPO A APPROUVER CRAC 2019	ECART	Observations
	HT	HT	C HT	
Cessions	2 421 213	2 459 334	38 121	
Participations	6 885 293	6 985 447	100 154	RHI 2 : Hausse de la participation pour compenser la hausse des dépenses et de la participation MOUS
Subventions	12 240 497	12 259 465	18 968	RHI 2: Imputation de la participation de l'Etat à la prolongation n°5 pour 2020
Produits de gestion	90 023	.300	-89 723	RHI 2: Mise à 0 du budget pour les loyers perçus pour les commerces SAM LONG et DEPEINDRAY qui seront déduits du prix de vente
TOTAL DES PRODUITS	21 637 026	21 704 546	67 520	
Etudes préopérationnelles	73 470	73 470		
Maîtrise des sols	2 909 895	2 909 895		
Mise en état des sols	996 613	996 613		
Etudes et travaux d'infrastructures	13 951 547	13 951 547		
Fonds de concours	754 803	754 803		
Frais de gestion	2 950 597	3 018 217	67 520	RHI 2: Hausse des rémunérations forfaitaire et de MOUS
TOTAL DES CHARGES	21 637 026	21 704 546	67 520	

2.2 - Participation communale

Le montant global de la participation prévisionnelle de la Commune est réajusté à la hausse et passe de 6 062 941 € HT à 6 163 095 € HT, soit une augmentation de 100 154 € HT, et un montant actualisé de 6 561 335 € TTC.

Détail par sous-opération :

Sous-opérations	Part. Communale HT CRAC 2018	Part. Communale HT CRAC 2019 à approuver	Ecart
30030101 : RHI 1 Les Manguiers	1 495 859 €	1 495 859 €	0 €
30030201 : Espaces publics Mail Cressonnière	1 317 972 €	1 317 972 €	0 €
30030301 : RHI 2 Les Manguiers	2 672 774 €	2 772 928 €	100 154 €
30030401 : VRD Primaires tr2	576 336 €	576 336 €	0 €
TOTAL	6 062 941 €	6 163 095 €	100 154 €

<u>Détail par type de participation :</u>	Participations communales consolidées, CRAC 2019 à valider		
	HT	TVA	TTC
LB 5610 Participation de la collectivité au foncier	1 €	0 €	1 €
LB 5611 Participation de la collectivité au déficit	1 218 581 €	0 €	1 218 581 €
LB 5613 Participation au financement des équipements publics	4 604 750 €	391 404 €	4 996 154 €
LB 5618 Participation de la collectivité à la MOUS	303 063 €	3 717 €	306 780 €
LB 5638 Autre participation de la collectivité*	36 700 €	3 119 €	39 819 €
TOTAL	6 163 095 €	398 240 €	6 561 335 €

* la ligne Autre Participation correspond à la participation de la Commune pour le remboursement de la réalisation du dossier ANRU 1 dans le cadre de la RHI 1 les Manguiers.

Programme travaux inchangé

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement est maintenu et prévoit la réalisation de travaux supplémentaires :

- La création d'un parking de 13 places et la viabilisation de 4 lots libres sur l'emprise maîtrisée de l'opération Badamiers 2 ;
- L'aménagement des espaces végétalisés en friche, afin d'augmenter l'offre de stationnement et de réduire l'entretien des espaces non entretenus (demande spécifique de la Commune).

Programmation logements actualisée

Le nombre de logements prévu est maintenu à 273 logements.

Programmes logements, RHI 1	Actualisation CRAC 2018	Actualisation CRAC 2019 A VALIDER	Variation
Logements locatifs	18	18	0
<i>Amirantes (LLS livraison fin 2014)</i>	18	18	
Logements en accession			0
<i>LES</i>			
Logements maintenus	19	27	8
<i>Améliorations et BE- Blocage suite à la suppression de l'AL Accession</i>	19	27	
TOTAL Logements RHI 1	37	45	8
Programmes logements, RHI 2	Actualisation CRAC 2018	Actualisation CRAC 2019 A VALIDER	Variation
Logements locatifs	130	136	6
<u>LLS</u>	36	36	0
<i>Corossol (maisons de ville, 2010)</i>	18	18	
<i>Anthurium (semi-collectifs, 2010)</i>	18	18	
<u>LLTS (collectifs)</u>	94	100	6
<i>Banian (2012)</i>	58	58	
<i>Badamiers 1 (LBU 2015)</i>	24	24	
<i>Badamiers 2 (LBU 2016)</i>	12		
<i>Jujubes (LBU 2019)</i>		18	
Logements en accession	18		-18
<i>LES (Jujubes) – Blocage suite à la suppression de l'AL Accession</i>	18		
Logements maintenus	85	88	3
<i>Améliorations et BE- Blocage suite à la suppression de l'AL Accession</i>	85	88	
Lots libres		4	4
<i>Emprise ex Badamiers 2</i>		4	
TOTAL Logements RHI 2	233	228	-5
TOTAL logements RHI 1 et 2	270	273	3

Equipements	2	2	0
<i>Pôle d'équipement RHI 2 Pierre Roselli</i>	1	1	0
<i>CASE les Manguiers réhabilités</i>	1	1	0
Places de stationnement RHI 2	0	13	13

5- Délai

La durée de la CPA est prolongée jusqu'au 30 juin 2021 pour permettre :

- La fin de la programmation logements, notamment les dernières améliorations,

- La commercialisation des 4 lots libres,
- L'achèvement des travaux d'aménagement des espaces verts en friche (demande spécifique expresse de la commune),
- La cession des délaissés,
- La rétrocession des ouvrages à la commune.

6- Rémunération

En contrepartie de la prorogation de la durée de la concession, la SIDR percevra à titre de rémunération forfaitaire, indépendamment des rémunérations proportionnelles définies à la Convention Publique d'Aménagement, une rémunération forfaitaire de 20 000 € HT à percevoir en 2021.

7- Actualisation du Cahier des charges de Cession de terrain :

Le Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) doit être actualisé afin d'intégrer les modifications apportées à la programmation Logements

8- Avenant n°15 à la CPA

L'avenant n°15, dont le projet est ci-annexé, a pour objet de prendre en compte les modifications apportées par le CRAC 2019 à la Convention Publique d'Aménagement, notamment :

- Le montant du bilan consolidé prévisionnel qui est actualisé à la hausse et passe de 21 637 026 € HT à 21 704 546 € HT et 23 048 325 € TTC, soit une augmentation de 67 520 € HT,
- Le montant de la participation communale qui est réajustée à la hausse et passe de 6 062 941 € HT à 6 163 095 € HT, soit une augmentation de 100 154 € HT, et un montant actualisé de 6 561 335 € TTC,
- La programmation travaux inchangée et les travaux supplémentaires,
- La programmation logements inchangée à 273 logements,
- La rémunération complémentaire de l'aménageur SIDR,
- L'approbation du Cahier des Charges de cession de terrain actualisé,
- Le délai de validité de la CPA prolongé jusqu'au 30 juin 2021.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 :

D'approuver le CRAC 2019 de l'opération d'aménagement RHI Manguiers dite ZAC Cressonnière II, joint en annexe,

Article 2 :

De valider l'avenant n°15 à la Convention Publique d'Aménagement, joint en annexe,

Article 3 :

D'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Fait à Saint-André le

23 DEC. 2020



Le Maire

[Handwritten signature]

Joé BEDIER