

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 2021

DCM20211216/018

**OPERATION D'AMENAGEMENT RHI LES MANGUIERS -
APPROBATION DU CRAC 2020 ET DE L'AVENANT N°16 A
LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
CONFIEE A 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 13 décembre 2021.

Que la convocation a été faite le 10 décembre 2021.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	35
Représentés :	7
Absents :	3
Total des votes :	42



Le Maire
Hélène
Joé BEDIER

L'an deux mille vingt-et-un, le seize 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, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, GRONDIN Migline, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, SAID Moussa, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic, RAMIN Odile

ETAIENT REPRESENTES :

MM. RAMASSAMY Laurent, SABABADY Marie Josette, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, TIPAKA Nadia, SOUPRAMANIEN Stéphane

ETAIENT ABSENTS :

MM. DIJOUX Sabrina, MAILLOT Serge René, NAUD CARPANIN Marie-

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

DCM20211216/018 - OPERATION D'AMENAGEMENT RHI LES MANGUIERS - APPROBATION DU CRAC 2020 ET DE L'AVENANT N°16 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT CONFIEE A 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 2020.

Contexte général 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'Etat, au vu du contexte social du quartier, il a été décidé de définir un périmètre opérationnel de RHI dont le programme consiste en :

- une requalification de la trame viaire,
- une remise aux normes des réseaux secs (électriques et téléphone) et humides (AEP, EU, EP),
- un traitement de l'insalubrité des logements par une action de démolition et d'amélioration,
- la construction de nouveaux logements notamment dans la ZAC I Cressonnière,
- la création d'une centralité et d'équipements publics.

1- Avancement au 31 décembre 2020 :

L'année 2020 a permis notamment de :

- Réaliser les missions suivantes :
 - o réaliser les travaux d'aménagement d'une aire de stationnement (mission MOE, CSPS, réalisation des travaux) ;
 - o préparer les travaux d'aménagement des espaces publics (étude de MOE, élaboration du projet d'aménagement, lancement de la consultation et attribution du marché, mission du CSPS).
 - o prestations du géomètre,
 - o mission de CSPS pour les travaux de parking et de création de lots libres,
 - o entretien des parcelles Jujubes et des lots libres,
- Réaliser la vente 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.

Pour 2021 et suivantes, il est prévu de :

- réaliser les travaux supplémentaires demandés par la Commune :
 - o aménagement des espaces végétalisés en friche, afin d'augmenter l'offre de stationnement et de réduire l'entretien des espaces résiduels (demande spécifique et expresse de la Commune),
 - o travaux supplémentaires en préalable à la remise des ouvrages.
- Poursuivre les prestations du géomètre (réunion ou découpage de parcelles, bornages, bornages contradictoires, plan de rétrocession, plan de vente, etc.) ;
- Suivre le projet des trois commerçants ;
- Suivre le projet les Jujubes pour les 17 familles concernées (transformation des LES en LLTS) ;
- Assurer la commercialisation des 4 lots libres dans la RHI 2 ;
- Poursuivre les cessions de délaissés aux riverains concernés ;
- 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 21 704 546 € HT à 22 079 055 € HT, soit une augmentation de 374 509 € HT.

La répartition du bilan est actualisée comme suit :

	CRPO validé CRAC 2019, HT	à CRPO valider CRAC 2020, 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	10 589 958 €	10 964 467 €	374 509 €
30030401 VRD Primaires tr2	2 147 613 €	2 147 613 €	0 €
TOTAL	21 704 546 €	22 079 055 €	374 509 €

Le bilan à approuver s'élève donc à 22 079 055 € HT, soit 23 424 695 € TTC.

2.2 - *Participation communale*

Le montant global de la participation prévisionnelle de la Commune est réajusté à la hausse et passe de 6 163 095 € HT, à 6 515 705 HT soit une augmentation de 352 610 € HT, et un montant actualisé de 6 913 945 € TTC.

Détail par sous-opération :

Sous-opérations	Part. Communale HT CRAC 2019	Part. Communale HT CRAC 2020 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	2 772 928 €	3 125 538 €	352 610 €
30030401 : VRD Primaires tr2	576 336 €	576 336 €	0 €
TOTAL	6 163 095 €	6 515 705 €	352 610 €

Détail par type de participation :

Participations	Participations communales consolidées, CRAC 2020 à valider		
	HT	TVA	TTC
LB 5610 Participation de la collectivité au foncier	1 €	0 €	1 €
LB 5611 Participation de la collectivité au déficit	1 590 912 €	0 €	1 590 912 €
LB 5613 Participation au financement des équipements publics	4 604 750 €	391 403 €	4 996 153 €
LB 5618 Participation de la collectivité à la MOUS	283 342 €	3 717 €	287 059 €
LB 5638 Autre participation de la collectivité*	36 700 €	3 119 €	39 819 €
TOTAL	6 515 705 €	398 239 €	6 913 945 €

** 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.*

3- Programme travaux inchangé

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement est actualisé et prévoit la réalisation de travaux supplémentaires demandés par la Commune, en préalable à la remise des ouvrages.

Programmation logements inchangée

Le nombre de logements prévu est maintenu à 273 logements.

Programmes logements, RHI 1	Actualisation CRAC 2019	Actualisation CRAC 2020	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 2019	Actualisation CRAC 2020	Variation
Logements locatifs	130	136	6
<i>LLS</i>	36	36	0
<i>Corossol (maisons de ville, 2010)</i>	18	18	
<i>Anthurium (semi-collectifs, 2010)</i>	18	18	
<i>LLTS (collectifs)</i>	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

4- Délai

La fin de la CPA est maintenue au 30 juin 2021.

A noter qu'après cette date, des missions complémentaires pourront être confiées à la SIDR par la Commune concernant notamment :

- Le suivi de la fin de travaux d'aménagement des espaces publics,
- Le suivi de la MOUS,
- Le dépôt de l'appel de fonds pour solde de la subvention RHI, avant le 30 octobre 2021,
- La réalisation des travaux demandés par la Commune avant la remise des ouvrages.

5- Rémunération

En contrepartie des dépenses supplémentaires prévues aux années 2021 et suivantes (travaux supplémentaires d'aménagement des espaces publics et travaux préalables à la remise des ouvrages), la rémunération proportionnelle sera actualisée, dans les conditions définies au CRAC 2020.

6- Avenant n°16 à la CPA

L'avenant n°16, dont le projet est ci-annexé, a pour objet de prendre en compte les modifications apportées par le CRAC 2020 à la Convention Publique d'Aménagement, notamment :

- le montant du bilan consolidé prévisionnel qui est actualisé à la hausse et passe de 21 704 546 € HT à 22 079 055 € HT et 23 424 695 € TTC, soit une augmentation de 374 509 € HT,
- le montant de la participation communale qui est réajustée à la hausse et passe de 6 163 095 € HT à 6 515 705 € HT, soit une augmentation de 352 610 € HT, et un montant actualisé de 6 913 945 € TTC,
- la programmation travaux actualisée,
- la programmation logements inchangée à 273 logements,
- la rémunération actualisée de l'aménageur SIDR,
- l'expiration du délai de validité de la CPA le 30 juin 2021.

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

Article 1 :

D'approuver le CRAC 2020 de l'opération d'aménagement RHI Manguiers dite ZAC Cressonnière II, joint en annexe,

Article 2 :

De valider l'avenant n°16 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. 2021

 Le Maire

Joé BEDIER