

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2019**

Le présent rapport a pour objet la validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2019 de la Zone d'Aménagement Concerté « RHI SAY PISCINE ».

Le document est consultable à la Direction de l'Aménagement du Territoire.

La commune de Le Port a confié la conduite de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Say Piscine à la SIDR par une Convention Publique d'Aménagement le 10 mars 2003. Conformément à l'article 18 de la convention, la SIDR soumet à la commune le CRAC ainsi que le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le dernier CRAC a été approuvé le 17 décembre 2019.

Après examen du CRAC 2019, il en ressort :

- les dépenses réalisées en 2019 s'élèvent à 297 415 € HT et ont concerné :
 - la libération de terrains, démolition et autres frais de mise en état des sols portant sur 6 lots,
 - les travaux de géomètre,
 - les rémunérations forfaitaires et rémunérations proportionnelles de l'aménageur,
 - les frais de gestion financière
 - les taxes foncières.

Il était prévu au dernier CRAC une enveloppe de dépenses de 496 607 € HT pour l'exercice 2019, soit une différence de – 199 192 € HT par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par la non réalisation d'une partie des travaux prévus (nettoyage de terrains, clôtures et démolitions) en lien avec des projets de Logements Evolutifs Sociaux (L.E.S) et de logements locatifs individuels non réalisés en 2019.

- les recettes réalisées en 2019 sont de 30 937 € HT et correspondent à la cession de 2 lots pour la réalisation de projets en accession à la propriété.

Il était prévu au dernier CRAC approuvé une enveloppe de produits de 171 436 € HT, soit une différence de – 140 499 € HT par rapport aux prévisions. Celle-ci s'explique notamment par la non-réalisation de 21 cessions de charges foncières (1 lot libre, 7 L.E.S, 3 PTZ, 10 LLTS individuels).

Pour l'année 2020, les dépenses sont estimées à 486 401 € HT et concernent :

- les travaux de maîtrise des sols, libération foncière, nettoyage de terrains, déplacements ou déposes de compteurs, etc. (139 K€) ;
- la réalisation de clôtures et de voiries (151,2 K€) ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre (5 K€) ;
- les frais financiers (39,6 K€) ;
- la rémunération de l'aménageur et autres frais divers (151,6 K€).

Les recettes sont estimées à 227 567 € HT et comprennent les ventes de charges foncières (1 AAH, 1 lot libre, 8 L.E.S, 8 PTZ, 10 LLTS individuels).

La Concession Publique d'Aménagement (CPA) RHI Say-Piscine l'achèvement des derniers programmes de logement locatifs individuels nécessaires aux relogements des familles recensées (soit environs 110 familles) interviendra courant 2024. A ce titre, il est proposé de proroger de 2 ans la CPA RHI Say- Piscine afin que sa durée soit cohérente avec le calendrier de relogement.

Le bilan global de l'opération s'établit à 23 007 704 € HT et enregistre une évolution de 0,55 %, soit + 126 400 € HT par rapport au dernier bilan approuvé.

L'augmentation du bilan financier prévisionnel résulte de l'actualisation des postes de rémunération du concessionnaire et des frais liés à la prorogation de la Concession Publique d'Aménagement (CPA).

Ces évolutions font l'objet d'un avenant n°16 à la Convention Publique d'Aménagement dont le projet est joint à la présente délibération.

Le montant global de la participation communale reste inchangé, et s'établit à 9 879 491 € HT, soit 10 421 175 € TTC. La participation de la Commune pour 2020 est nulle.

BILAN OPERATIONNEL DE LA RHI SAY PISCINE 2019								
	CRAC 2018 dernier crac approuvé	CRAC 2018 prévision 2019	CRAC 2018 réalisation 2019	Avancement au 31/12/2019	CRAC 2019 Prévisions 2020	CRAC 2019 Prévisions 2021 et +	CRAC 2019 Nouveau CRPO à approuver	CRAC 2019 Nouveau CRPO à approuver
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
Cessions	8 265 701	171 436	30 937	4 544 916	227 567	3 619 620	8 392 100	8 735 190
Participations	9 879 491			8 462 293		1 417 199	9 879 492	10 421 175
Subventions	4 754 295			3 788 719		965 576	4 754 295	192 410
Autres produits	-18 183			-18 183			-18 183	5 014 417
TOTAL PRODUITS	22 881 304	171 436	30 937	16 777 745	227 567	6 002 395	23 007 704	24 363 192
Maitrise des sols	-5 598 185	-21 152	-11 808	-5 525 938	-23 663	-70 705	-5 620 308	-5 639 420
Mise en état des sols	-4 309 565	-175 228	-92 594	-3 565 765	-115 303	-673 423	-4 354 493	-4 710 374
Etudes et travaux	-9 584 133	-109 265	-12 655	-7 755 722	-175 694	-1 407 063	-9 338 483	-10 125 976
Frais de gestion	-3 389 421	-190 962	-180 358	-2 832 070	-171 740	-690 608	-3 694 420	-3 887 422
TOTAL CHARGES	-22 881 304	-496 607	-297 415	-19 679 495	-486 401	-2 841 799	-23 007 704	-24 363 192

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2019 de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC RHI « SAY PISCINE », et notamment les points suivants :
 - les dépenses et les recettes de l'année 2019,
 - les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2020,
 - le bilan financier global actualisé à 23 007 704 € HT,
 - l'avenant n°16 au traité de concession qui actualise le bilan financier global de l'opération et proroge la Convention Publique d'Aménagement de 2 ans.
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer les documents y afférents.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire - Service Aménagement Opérationnel

Pièce jointe :

- Avenant n°16 à la convention publique d'aménagement

**AVENANT N°16 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR L'OPERATION RHI SAY-PISCINE**

ENTRE

La Commune du PORT représentée par Monsieur Olivier HOARAU, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du _____, devenue exécutoire le _____.

Et désignée dans ce qui suit par les termes « la Commune » ou « la Collectivité »,

D'une part

ET

La Société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDR), Société Anonyme d'Economie Mixte, créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, au capital de 125.000.000 Euros, dont le siège social est à SAINT DENIS (97461), 12 rue Félix Guyon – CS 71090 – 97404 SAINT DENIS CEDEX, identifiée au SIREN sous le numéro 310 863 592 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (REUNION) sous le numéro 74 B 118 et à l'INSEE sous le numéro 820 97 411 001, représentée par son Directeur Général Monsieur Jacques Durand, habilité par la décision du Conseil d'Administration de la SIDR en date du 04 octobre 2018.

et désignée ci-après par le terme « la SIDR » ou « le CONCESSIONNAIRE »,

D'autre part

EXPOSE PREALABLE :

L'aménagement du quartier Say Piscine fait l'objet d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), dont la conduite a été confiée par la Commune à la SIDR dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) signée le 10 mars 2003 et reçue en Préfecture le 13 mars 2003.

L'article 5 définit la durée de la CPA, laquelle est fixée à 6 (six) années à compter de la date de la prise d'effet soit jusqu'au 13 mars 2009.

L'avenant n°2 à la CPA, signé le 09 septembre 2004 et reçu en préfecture le 20 septembre 2004, prolonge la durée de la convention de 2 (deux) ans soit jusqu'en mars 2011 afin d'être en adéquation avec le prêt CDC de 6 ans engagé en 2004.

L'avenant n°8 à la CPA, signé le 13 décembre 2010 et reçu en préfecture le 16 décembre 2010, a acté la prorogation de la convention jusqu'au 13 mars 2016.

L'avenant n°12 à la CPA, signé le 19 décembre 2014 et reçu en préfecture le 30 décembre 2014, a acté la prorogation de la convention jusqu'au 13 mars 2017.

L'avenant n°13 à la CPA, signé le 7 juin 2016 et reçu en préfecture le 8 juin 2016, a acté la prorogation de la convention jusqu'au 31 décembre 2022

Le dernier bilan validé de l'opération (CRAC 2018) s'élevait à **22 881 304 € HT**, soit **24 232 295 € TTC** ; il a fait l'objet de l'avenant N°15 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Décembre 2019

Conformément à l'article 18 de la Convention Publique d'Aménagement, la SIDR soumet à la Commune le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2019 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération (CRPO).

Le présent avenant a pour objet, conformément au CRAC 2019, à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement et à l'article L 300-5 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme d'augmenter le bilan et de définir une nouvelle répartition des lignes budgétaires du bilan global de la Convention Publique d'Aménagement.

Il a aussi pour objet la modification des modalités de rémunération de l'aménageur et la prolongation de la durée de la convention.

Par délibération du Conseil Municipal en date du, la Commune a approuvé cet avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Compte tenu de la nature et de l'importance des actions restant à accomplir, avec notamment le passage en phase opérationnelle sur le second croissant, la durée de la convention est prolongée d'accord parties jusqu'au 31 décembre 2024.

Article 2 – REMUNERATION DE LA SIDR

La rémunération de la SIDR au titre de la mission de conduite du programme de la RHI visée à l'article 21 – E de la CPA sera augmentée. Elle sera portée forfaitairement à 123 949.50 euros par an, à compter du 1^{er} janvier 2022.

Les rémunérations proportionnelles à (5% des dépenses éligibles, 3% recettes éligibles et 0.5% du bilan au titre de la clôture de l'opération) demeurent figées aux montants fermes et définitifs suivants, fixés dans l'avenant N°13 validé le 5 avril 2016 :

- Rémunération dépenses : 557 738 €
- Rémunération recettes : 38 340 €
- Rémunération clôture : 53 000 €

La facturation de la rémunération sur dépenses se fera de façon proportionnelle, à savoir 5 % des dépenses éligibles, jusqu'à consommation totale du budget prévisionnellement en 2018.

La facturation de la rémunération sur recettes se fera de façon proportionnelle, à savoir 3 % des recettes éligibles, jusqu'à consommation totale du budget prévisionnellement en 2017.

La facturation de la rémunération au titre de la clôture se fera à la fin de l'opération prévue en 2024.

Article 3 – NOUVEAU COMPTE RENDU DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION

Le CRAC 2019 fait apparaître une augmentation du bilan global de la Convention Publique d'Aménagement à hauteur de 126.400 € HT. Le bilan de l'opération passe de **22 881 304 € HT** (24 232 295 € TTC) à **23 007 704 € HT** (24 363 192 € TTC).

L'augmentation du bilan s'explique principalement par :

- La prorogation de la CPA pour une durée de 2 ans associée à une rémunération forfaitaire de la SIDR au même niveau qu'antérieurement, ainsi que frais financiers supplémentaires liés à la durée de l'opération
- La valorisation à un montant proposé de 250 €/m² (vs. 200 €/m² dans le CRAC 2018) de la parcelle AS 1172 (dont le découpage est à revoir), des parcelles AS 1173 et AS 1239 actuellement mises à disposition gratuite de ITAC ainsi que de l'emprise d'environ 2000 m² occupée par le restaurant Etoile du Bonheur sur le « Second Croissant ».

Envoyé en préfecture le 04/11/2020

Reçu en préfecture le 04/11/2020

Affiché le 04/11/2020

SLO

ID : 974-219740073-20201006-DL_2020_107-DE

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	Variation
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			HT
A : 30350101/5600-Cessions aux Occupants	173 500	154 500	16 470	170 970	19 000
A : 30350101/5601-Cessions de Lots a Batir	2 553 588	2 545 488	213 448	2 758 936	8 100
A : 30350101/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	674 500	785 000	-38 765	746 235	-110 500
A : 30350101/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	2 225 000	2 148 000	83 608	2 231 608	77 000
A : 30350101/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	565 111	685 111	-24 622	660 489	-120 000
A : 30350101/5606-Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	350 000	350 000	29 750	379 750	
A : 30350101/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités	1 724 002	1 724 002		1 724 002	
A : 30350101/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	3 139 514	3 139 514	5 560	3 145 083	
A : 30350101/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	6 026 230	6 026 230	512 230	6 538 468	
A : 30350101/5614-Autres Participations					
A : 30350101/5618-Participation de la Collectivité a la Mous	432 739	432 739		432 739	
A : 30350101/5638-Autres Participations de la Collectivité	281 000	281 000	23 885	304 885	
A : 30350101/5629-Autres Subventions	4 175	4 175	355	4 530	
A : 30350101/5642-Autres Produits de Gestion	44 858	44 858	3 558	48 416	
A : 30350101/5621-Participation Collectivité Subvention Rhr	4 576 959	4 576 959	389 042	4 966 001	
A : 30350101/5622-Participation Collectivité Subvention Mous	173 161	173 161	14 710	187 880	
A : 30350101/5643-TVA / Marge sur Produits	-63 041	-63 041	63 041		
Sous-total recettes	22 881 304	23 007 704	1 292 288	24 299 992	-126 400
B : 30350101/5507-Frais de Portage Financier	-15 216	-15 216		-15 216	
B : 30350101/5508-Frais Financiers sur Oct	-421 501	-478 773	28 636	-450 137	57 272
B : 30350101/5510-Frais Financier sur Emprunt Relais	-276 892	-276 892		-276 892	
B : 30350101/5411-Terrains de la Collectivité	-4 814 514	-4 814 514	-5 569	-4 820 083	
B : 30350101/5412-Acquisition de Terrains Privés	-469 500	-469 500		-469 500	
B : 30350101/5413-Frais de Notaire	-9 274	-9 274	-582	-9 856	
B : 30350101/5414-Indemnités Complémentaires	-49 897	-49 897		-49 897	
B : 30350101/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-140 000	-140 000	-11 900	-151 900	
B : 30350101/5416-Autres Frais Fonciers	115 000	137 123	10 003	-127 121	22 123
B : 30350101/5423-Déménagement	-125 000	-119 509	-12 904	-132 413	-5 491
B : 30350101/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-3 143 476	-3 143 476	-267 652	-3 411 128	
B : 30350101/5425-Aides aux Familles	-190 554	-165 553	-12 647	-178 200	-25 001
B : 30350101/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols	850 535	925 957	40 212	-966 169	75 422
B : 30350101/5441-Honoraires MOC Infrastructure	-531 193	-531 194	-45 151	-576 345	1
B : 30350101/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-107 365	-107 365	-9 126	-116 491	
B : 30350101/5443-CSPS Infrastructure	-120 000	-108 044	-15 162	-123 206	-11 956
B : 30350101/5444-OPC Infrastructure	35 886	35 886	3 050	-38 936	
B : 30350101/5445-Urbaniste	-112 009	-102 010	-13 730	-116 548	-9 999
B : 30350101/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-1 173	-1 174	-100	-1 274	1
B : 30350101/5448-Autres B.E.I Infrastructure	-32 000	-33 388	-2 144	-35 532	1 388
B : 30350101/5450-Travaux Secondaires	-6 018 288	-6 014 088	-513 090	-6 527 158	4 220
B : 30350101/5451-Travaux Tertiaires	-1 802 702	-1 815 458	-147 115	-1 962 573	12 756
B : 30350101/5452-Provision Révision de Prix Infrastructure					
B : 30350101/5453-Frais de Commercialisation					
B : 30350101/5454-Imprévus	-270 175	-26 328	-124 162	-150 490	-243 847
B : 30350101/5455-Edf Moyenne Tension	-300 000	-308 271	-27 004	-395 335	8 271
B : 30350101/5456-Autres Concessionnaires					
B : 30350101/5457-Frais de Communication	-95 000	-92 674	-5 927	-98 601	-2 326
B : 30350101/5458-Autres Frais Divers	-81 908	-86 186	-4 497	-90 683	4 278
B : 30350101/5479-Taxes Superstructure	-15 034	-15 034		-15 034	
B : 30350101/5501-Rémunération Forfaitaire	-1 078 666	-1 326 393	123 878	-1 202 516	247 727
B : 30350101/5502-Rémunération Mous	939 400	939 400		939 400	
B : 30350101/5503-Rémunération Proportionnelle	-557 738	-557 738		-557 738	
B : 30350101/5504-Rémunération de Commercialisation					
B : 30350101/5505-Rémunération de Clôture	-53 000	-53 000		-53 000	
B : 30350101/5506-Rémunération du Foncier	-5 031	-5 031		-5 031	
B : 30350101/5509-Autres Frais de Gestion	-3 630	-3 630		-3 638	
B : 30350101/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-38 340	-38 340		-38 340	
B : 30350101/5522-IVA Payée			-193 014	-193 014	
Sous-total dépenses	-22 881 304	-23 007 704	-1 202 288	-24 299 992	126 400

Article 4 – PARTICIPATION COMMUNALE

La participation prévisionnelle de la collectivité est maintenue à **9 879 491 euros HT**, soit **10 421 175 euros TTC**.

La participation globale de la collectivité se décompose comme suit :

- **3 139 514 euros HT** (3 145 083 euros TTC) de participation au titre du foncier
- **6 026 238 euros HT** (soit 6 538 468 euros TTC) de participation au financement des équipements publics
- **432 739 euros HT** (HT et TTC) de participation à la MOUS
- **281 000 euros HT** (304 885 euros TTC) d'autres participations de la collectivité.

	HT	TTC
Foncier	3 139 514	3 145 083
Equipements Publics	6 026 238	6 538 468
MOUS	432 739	432 739
Autres Participations de la Collectivité	281 000	304 885
TOTAL	9 879 491	10 421 175

Article 5 – Les autres articles de la convention publique d'aménagement RHI Say-Piscine demeurent inchangés et restent applicables.

Fait en cinq exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties et un pour le Contrôle de Légalité,

Pour la Collectivité
Olivier HOARAU

Le Maire

Pour la S.I.D.R
M. Jacques DURAND

Le Directeur Général