



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 07 NOVEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf et le Jeudi sept du mois de Novembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués le Mercredi trente Octobre 2019, se sont réunis dans la salle des délibérations de la Mairie du Moule, sous la Présidence du Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN.

Etaient présents : MM. Gabrielle LOUIS-CARABIN, Jean ANZALA, Betty ARMOUGON, Pierre PORLON, Rose-Marie LOQUES, Jean-Baptiste SOUBDHAN, Sylvia SERMANSON, Harry ROUX, Liliane FRANCILLONNE, Joël TAVARS, Marie-Alice RUSCADE, Thomas ZITA, Evelyne CLOTILDE, Dantès ABASSI, Nadia OUJAGIR, Joseph HILL, Sabine MAMERT-LISTOIR, Grégory MANICOM, Daniel DULAC, Françoise FONLEBECK-DIELNA, José OUANA, Marius SYNESIUS, Jacques RAMAYE, Annick CARMONT, Patrick PELAGE, Michel SURET, Joanie ACHOUN, Jean ARDISSON, Marcelin CHINGAN.

Représentés : MM. Claity MOUNSAMY (Jean ANZALA), Evelyne MESSOAH (Michel SURET).

Absente excusée : Mme Seetha DOULAYRAM.

Absents : MM. Stella GUILLAUME, Jérôme Thierry CHOUNI, Déborah HUSSON.

Membres en exercice :	Membres présents :	Membres représentés :	Absente excusée :	Absents :
35	29	02	01	03

Le quorum étant atteint, vingt-neuf (29) Conseillers étant présents, deux (02) représentés, un (01) absent excusé et trois (03) absents, le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales Monsieur Patrick PELAGE est désigné pour assurer le Secrétariat de séance.

*RHI Bonan Vassort Sergent
Relocalisation sur le quartier de Champ-Grillé
Actualisation du Plan de Financement
et Validation de l'avenant 2 à la tranche d'achèvement*

11/DCM 2019/136

Le Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Notifiée et publiée le 27/11/2019

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20191107-11DCM2019136-
DE
Date de télétransmission : 27/11/2019
Date de réception préfecture : 27/11/2019

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et pour la Cohésion Urbaine du 21 février 2014 ;

Vu la convention initiale N°2014-CAGF/056/PREF/DEAL du 21 juillet 2014 relative à la tranche d'achèvement de la RHI BVS du Moule ;

Vu le dossier présenté CTD RHI portant à la fois sur le réajustement des postes du bilan, la demande de financement complémentaire et le nouveau calendrier de l'opération jusqu'au 30 décembre 2021 ;

Vu l'avenant N°01 du 29-11-2018 à la convention N°2014-CAGF/056/PREF/DEAL du 21 juillet 2014 accordant un complément de subvention et une prorogation de délai au 30 décembre 2021 à la tranche d'achèvement de la RHI BVS du Moule ;

Vu les différents Comités Techniques tenus avec les Services de l'Etat et le CTD prévu le 08 novembre 2019 à la Préfecture de Basse-Terre ;

Vu la délibération de la Ville de Le Moule n°5/DCM2019/15 du 04 Février 2019 ;

Considérant que la ville du Moule a été identifiée comme quartier prioritaire, et a signé avec l'Etat une contractualisation sur plusieurs années sur une grande partie de son territoire urbain, que l'enjeu désormais est de réaliser une intervention globale et complémentaire sur l'ensemble de la ville, en ayant le souci d'une action équitable et respectueuse envers ses administrés.

Considérant qu'au titre du QPV, une grande partie de l'ilot front Boulevard Rougé (de la RHI Bonan Vassort Sergent) a désormais une vocation d'animation commerciale, en lieu et place des programmes de logements initiaux, que la densité d'habitat du Morne Sergent confirme également la nécessité de réduire le nombre de logements sur cette partie de la RHI.

Considérant qu'ainsi, la ville du Moule, d'un commun accord avec les services de l'Etat, a décidé que la zone de relogement définitive des familles de Bonan Vassort Sergent (celles-ci étant hors plafond et sont au nombre d'une dizaine), s'effectuera sur une autre partie de son territoire, incluse au sein du QPV, au quartier de Champ-Grillé, qu'au-delà de la problématique de la relocalisation du programme, il s'agit aussi de s'inscrire dans une logique d'équilibre territorial, afin que cette partie de la ville, souvent délaissée, soit réinvestie par l'action publique.

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20191107-11DCM2019136- DE Date de télétransmission : 27/11/2019 Date de réception préfecture : 27/11/2019

Considérant que le programme prévoit la réalisation de 12 logements en accession à la propriété (maisons de ville mitoyenne), en Prêt Social Location Accession (PSLA), réalisés en partenariat avec la SCP HLM, destinés aux personnes n'étant pas éligibles aux logements sociaux et aux logements intermédiaires, qu'au-delà de la réponse apportée concernant le relogement définitif des personnes concernées, le projet prévoit les équipements publics suivants sur la zone de Champ-Grillé :

- Mise en place d'un important réseau pluvial destiné à endiguer l'inondation de cette partie du quartier ;
- Réalisation d'un espace public, intégrant un boulo-drome, des jeux d'enfants, une zone d'accueil pour de la petite restauration et des jeux d'enfants.

Considérant que cette relocalisation partielle de l'opération a aussi été contrainte par la problématique de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), qu'en effet, l'évaluation des domaines réalisée sur les parcelles a connu une surenchère inattendue, remettant en cause l'équilibre financier initial de l'opération.

Considérant que France Domaine s'est engagé à revoir ces montants, mais que l'absence de maîtrise foncière a constitué un réel frein à la poursuite des programmes de logements sur l'ilot front Boulevard Rougé.

Considérant le point d'étape de la RHI BVS et le respect des engagements de la ville depuis l'origine de la RHI, qui se décline comme suit :

Etat des avancées de la RHI au mois d'Octobre 2019 :

- Insalubrité réglée à hauteur de 100 % sur l'ensemble du périmètre, toutes tranches confondues (aucune personne en situation d'insalubrité sur les périmètres opérationnels) ;
- Une requalification du cœur de bourg, avec la mise en place systématique de commerces au rez-de-chaussée, permettant d'asseoir une dynamique économique pérenne :
 - à ce titre, en partenariat avec les institutions parties prenantes du contrat de ville, une mutualisation des actions est en cours d'établissement à travers une convention tripartite (Etat, Ville du Moule, Opérateur/ bailleur social) en prenant comme support la convention initiale TFPB.
- Réalisation d'espaces publics et de parkings, afin de renforcer le bien-être des habitants ;

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20191107-11DCM2019136- DE Date de télétransmission : 27/11/2019 Date de réception préfecture : 27/11/2019

- Des services à la personne, comme les navettes entre le bourg et la périphérie réalisées à travers les actions socio-éducatives ;
- La poursuite des actions socio-éducatives sur le périmètre éligible, la systématisation des clauses d'insertion et des emplois vacances.
- La fin des travaux des logements et des espaces publics pour le programme des 12 de Champ-Grillé, la signature du présent avenant permettra la remise des clés, officielle et définitive, aux locataires.

Bilan logements issu des deux dernières tranches opérationnelles

124 logements sociaux, 33 logements intermédiaires, 19 Logements Evolutifs Sociaux (LES), livrés sur le Morne Sergent, en cours de régularisation des dossiers. + 12 logements PSLA sur Champ-Grillé.

Par rapport à la programmation initiale :

- 100 % des 84 Logements Locatifs Sociaux (LLS) à réaliser ont été livrés ;
- 30 logements étaient dédiés à l'accession libre, 33 logements ont été réalisés ;
- Sur les 30 LES programmés, 19 ont été réalisés ;
- Les 8 locaux commerciaux prévus ont été réalisés ;
- Les 12 PSLA de Champ-Grillé.

Bilan Foncier :

Acquisitions et régularisations foncières :

Plus de 50 habitations et 6 annexes ont été acquises, ayant permis d'avancer de manière conséquente sur le Morne Sergent et l'ilot front Boulevard Rougé.

Plus d'une trentaine d'actes ont été signés.

Compte tenu de la nouvelle orientation souhaitée par la ville du Moule et les services de l'Etat dans le cadre du contrat de ville (nouvelle orientation de l'ilot front Boulevard Rougé), ce programme de logements sur la zone de champ grillé, est une véritable opportunité.

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20191107-11DCM2019136- DE Date de télétransmission : 27/11/2019 Date de réception préfecture : 27/11/2019

Le « produit logement » proposé par la SP HLM, répond parfaitement aux foyers situés entre deux tranches, qui ne sont pas éligibles au logement social et ne peuvent accéder au logement intermédiaire « de standing ».

Cette flexibilité sur le « produit logement » devient d'autant plus importante, que l'aide à l'accession sociale a été abandonnée par le gouvernement. L'évolution normale et attendue est désormais l'accession très sociale, avec la validation du PSLA TS.

1. L'aide complémentaire pour le bouclage des acquisitions des 12 PSLA de Champ-Grillé

L'enjeu désormais sur la RHI BVS est le relogement définitif des 15 dernières familles en relogement provisoire, repositionnées majoritairement sur le programme des 12 logements de Champ-Grillé. Pour rappel, les conventions initiales de relogement avaient pour objectif un relogement définitif en accession. Cependant, compte tenu de leur âge et de leur revenu, celles-ci ne peuvent prétendre à un prêt suffisant pour finaliser leur acquisition. Ainsi, après la mise au point des dossiers effectuée avec la SCP HLM, il faudrait un apport complémentaire de 411 359 €.

Il est donc essentiel que la ville et l'Etat participent conjointement à cette aide complémentaire nécessaire à l'acquisition des logements de Champ-Grillé. Après de multiples échanges entre la Ville du Moule et les services de l'Etat, la ventilation des 411 359 € d'aide complémentaire aux familles, est la suivante :

- Les recettes prévisionnelles de charges foncières sont de 165 900 €, le montant retenu sur la base du calcul de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des logements est de 11 937 (795,79 m²* 15€) ; la différence soit, 153 963 €, est valorisée au titre de l'opération, en étant affectée aux besoins des familles afin de boucler leur plan de financement.
- La ville du Moule, prend donc en charge la différence, soit 257 396 €.

2 Finalisation des dossiers LES

Concernant la problématique des LES, avec des foyers rencontrant des difficultés concernant la finalisation de leurs offres de prêts, il a été acté, d'un commun accord entre la Ville et les services de l'Etat, d'effectuer la ventilation suivante :

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20191107-11DCM2019136- DE Date de télétransmission : 27/11/2019 Date de réception préfecture : 27/11/2019

- Pour les personnes âgées et celles ayant un handicap (en majorité les foyers issus des 19 LES du Morne Sergent), le fonds de garantie sera sollicité avec l'instruction d'Atriom et l'appui des services de l'Etat ;
- Pour les personnes (trois familles), d'ores et déjà identifiées par les services de la ville, connaissant des difficultés financières, la ville du Moule interviendra afin de finaliser leur plan de financement, pour un montant de 162 953 €.

Au titre du bilan de l'avenant N°02, l'intervention finale de la ville se complétera par cette aide aux familles LES.

L'opération de relocalisation sur la zone de Champ-Grillé représente un coût total complémentaire au bilan global initial de la tranche d'achèvement de la RHI BVS de 2 025 978 € HT, soit 2 183 890 € TTC.

La ventilation est la suivante :

- Etat (63%) : 1 274 954 € HT
(une valorisation des charges foncières à hauteur de 153 963 € HT)
- Commune (27%) :751 024 € HT soit 908 865 € TTC

TOTAL DEPENSES		1 605 629	1 605 629	122 111	1 727 740
C1	Cession de terrains aux SEM et organismes HLM				
	C12 Pour PSLA	165 900	11 937	1014	12 951
TOTAL RECETTES		165 900	11 937	1014	12 951
DEFICIT		1 439 729	1 593 692	121 097	1 714 789
PARTICIPATIONS					
Participation sollicitée ETAT		1 243 951	1 274 954		1 274 954
Participation sollicitée COMMUNE		195 778	318 738	121 097	439 835
COUT GLOBAL DE LA TRANCHE D'ACHEVEMENT DE CHAMP GRILLE		1 439 729	1 593 692	121 097	1 714 789
cout TTC de l'avenant N°02 à la tranche d'achèvement (hors retrait charge foncière)			1 605 629	122 111	1 727 740

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20191107-11DCM2019136-DE
Date de télétransmission : 27/11/2019
Date de réception préfecture : 27/11/2019

DEPENSES COMPLEMENTAIRES PRIS EN CHARGE PAR LA VILLE DU MOULE

COMPLEMENT POUR LES 12 PSLA DE CHAMP GRILLE	257 396	21 879 €	279 275
APPUI AUX FAMILLES des LES	162 953	13 851 €	176 804
sous total	420 349	35 730 €	456 079

MONTANT TOTAL DE L'AVENANT N°02 A LA TRANCHE D'ACHEVEMENT (hors retrait charges foncières)

	2 025 978	157 841	2 183 819
dont participation Etat	1 274 954		1 274 954
dont participation ville du moule	751 024	157 841	908 865

Où le Maire en son exposé

Après discussion et échanges de vues

DÉCIDE A L'UNANIMITÉ

Article 1 : D'actualiser le programme de relocalisation d'une partie de la RHI BVS proposé par Le Maire sur le quartier de Champ Grillé, en son rapport introductif ainsi que son bilan prévisionnel.

Article 2 : D'approuver l'actualisation du Plan de financement valide conjointement avec les Services de l'Etat concernant l'opération de relocalisation sur la zone de Champ Grillé, qui représente un coût complémentaire au bilan global initial de la tranche d'achèvement de la RHI BVS de 2 025 978 € HT, soit 2 183 819 € TTC.

La ventilation est la suivante :

- Etat (63%) : 1 274 954 € HT
(+ une valorisation des charges foncières à hauteur de 153 963 € HT)
- Commune (37%) : 751 024 € HT soit 908 865 € TTC

Article 3 : D'autoriser la SEMSAMAR, en sa qualité de mandataire de l'opération, à percevoir directement la participation de l'Etat au déficit de l'opération, de prolonger la convention de mandat jusqu'à la finalisation de l'opération et de procéder à l'actualisation de celle-ci par un avenant.

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20191107-11DCM2019136- DE Date de télétransmission : 27/11/2019 Date de réception préfecture : 27/11/2019

Article 4 : Le Maire et le Directeur Général des Services sont, chacun en ce qui le concerne, responsables de l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours pourra être effectué par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr).

Fait à Le Moule, le 07 Novembre 2019



Pour extrait conforme
Le Maire,

- G. LOUIS-CARABIN -

Les actes pris par la commune sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans la Région.

VILLE DU MOULE - RHU BOURGMAISSON - RENOUAISON CHAMP GRILLE - AVERANT N°02 A LA TRANCHE D'ACHÈVEMENT -

OPERATION DE RESORTION DE L'AVANT N°02 DE LA TRANCHE D'ACHÈVEMENT		MONTANT DE L'AVANT N°02 DE LA TRANCHE D'ACHÈVEMENT HT		TVA	MONTANT TTC
Bilan Total de l'opération de RHU					
B1	Abandon des créances	30 000	30 000	0	30 000
B11	Acquisition immobilière (cession domaniale)				
	Eviction temporaire	20 000	20 000	0	20 000
	Foyer communal				
B12	Frais d'acquisition	10 000	10 000	0	10 000
B2	Libération des sols	25 000	25 000	2125	27 125
B23	Neutrification des bâtiments	25 000	25 000	2125	27 125
	Démolition				
B3	Plan de redressement sous occupation	444 879	444 879	37815	482 694
B31	Acquisitions en surface pour réaménagement	27 650	27 650	2360	30 000
B32	Frais de défrichage et de réhabilitation	28 549	28 549	2427	30 976
B33	Hébergement provisoire en logement	130 680	130 680	11108	141 788
	Association amicale locale d'habitants : dont 185 540 d'équipe opérationnelle pour deux ans, 10 000 de frais de publication, topographie et autres, indemnisation et honoraires 0,30 par m² pour les sols défrichés 11 000, sur 30 000 m², 5000 euros annuels et 21 000 pour l'apport de développement sur deux ans)	258 000	258 000	21930	279930
B4	Travaux sur emplois familiaux	985 723	985 723	82177	1 067 894
	Frais d'études (matériaux d'œuvre, géométrie, ...)	125 168	125 168	10639	135 807
	Travaux de VMO (jardins, secondaires, verrières)	841 555	841 555	71532	913 087
B5	Frais de mobilisation d'équipement	30 000	30 000	0	30 000
961	Frais financiers	30 000	30 000	0	30 000
B7	Capitaux de projet	109 027	0	0	109 027
	TOTAL DEPENSES	1 605 629	1 605 629	122 111	1 727 740
C1	Cession de ventes aux SSIU et familles ALA	165 900	11 937	1014	12 951
C12	Pour PSLA	165 900	11 937	1014	12 951
PARTICIPATIONS					
PARTICIPATION SOCIÉTÉ ETAT					
COUT GLOBAL DE LA TRANCHE D'ACHÈVEMENT DE CHAMP GRILLE					
PARTICIPATION SOCIÉTÉ COMMUNE					
COUT GLOBAL DE LA TRANCHE D'ACHÈVEMENT DE CHAMP GRILLE					
COUT TTC de l'avant N°02 à la tranche d'achèvement (hors retrait charge foncière) - OP RHU STRICTO SENSU - 1 605 629					

153 963 = cette diminution de charge foncière est ventilée sur l'accompagnement aux familles pour les 14 PSLA = 735,79 m² x 15 €

DEPENSES COMPLÉMENTAIRES PRIS EN CHARGE PAR LA VILLE DU MOULE				
COMPLÉMENT POUR LES 12 PSLA DE CHAMP GRILLE	257 396	21 679 €	279 275	411 359 - 153 963 = 257 396
APPU AUX FAMILLES DES LES	162 953	13 851 €	176 804	
sous total	420 349	35 730 €	456 079	
MONTANT TOTAL DE L'AVANT N°02 A LA TRANCHE D'ACHÈVEMENT (hors retrait charges foncières)				
dont participation Etat	2 025 978	157 841	2 183 819	
dont participation ville du moule	1 274 954	157 841	1 432 795	
	751 024	157 841	908 865	

(+ 153 963 de valorisation de charges foncières pour les PSLA)

Accusé de réception en préfecture
 971-219711173-20191107-11DCM2019136-DE
 Date de télétransmission : 27/11/2019
 Date de réception préfecture : 27/11/2019