

RAPPORT N° 97/6-36
au Conseil Municipal

OBJET

RHI PAVADE
CRAC 1996

Le dossier de réalisation de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre de Pavadé à Bellepierre, le programme des travaux ainsi que le bilan financier prévisionnel de l'opération ont été approuvés par Délibération du Conseil Municipal n° 92/4-02 du 12 septembre 1992.

Sa mise en oeuvre a été confiée à la SIDR par le biais d'une Convention d'Aménagement signée le 8 février 1993.

Le programme initial de la RHI prévoit :

- * l'acquisition d'environ 6 ha de terrains bidonvillisés ;
- * la réalisation et le renforcement des équipements primaires et secondaires ;
- * le relogement définitif d'environ 180 familles ;
- * la réalisation de 311 dont l'essentiel à usage locatif social.

La SIDR nous présente le Compte Rendu Annuel au Concédant de l'opération pour l'année 1996, comprenant :

- * le bilan physique de l'opération ;
- * le bilan comptable au 31 décembre 1996 qui tient compte des dépenses et des recettes constatées depuis le lancement de l'opération ;
- * le bilan financier mis à jour ;
- * le prévisionnel des recettes et des dépenses pour les années à venir.

I ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE

1 - Au plan des infrastructures, la situation est la suivante :

- La majeure partie des emprises foncières (97 % environ) a été maîtrisée par la SIDR ;

RAPPORT N° 97/6-36

- tous les équipements primaires (de montant total 5 890 117 F) sont réalisés :

- . renforcement AEP,
- . Boulevard de La source,
- . EU Notre-Dame de La Source ;

- Les infrastructures secondaires :

terminées :

- . recalibrage de la Ravine / Bras de Bellepierre (tr. 1 et 2),
- . Allée des Opales (tr. 1),
- . aménagement du terrain d'assiette de Pavadé,
- . aménagement du terrain d'assiette de Bagatelle,
- . fascines sur le terrain d'assiette de Pavadé,
- . aménagement du terrain d'assiette de Arlequine ;

en cours (1997) :

- . aménagement du terrain 40 LLS Hibiscus,
- . aménagement de la Ravine (tr. 3),
- . espaces verts ;

programmée (1998) :

- . Allée des Opales (tr. 2),
- . terrain d'assiette pour 18 logements libres (secteur 3.c),
- . aménagement du secteur 3.B sup (terrain SINAMAN),
- . aménagement du secteur 5 (29 libres) - terrain ATEC-TAM,
- . aménagement du secteur 1C ;

2 - Logements

- Terminés et livrés

50 LLS Pavadé,

- Terminés et livrés

76 LLS Bagatelle,

- Terminés,
en cours de commercialisation

19 logements défiscalisables
Arlequine,

RAPPORT N° 97/6-36

FRAFU pour atténuer le déficit de l'opération et la participation communale (Délibération n° 95/1-54 du 25 février 1995).

Dans le nouveau projet de CRAC 1995/ 1996, fourni à votre approbation, le déficit résiduel à charge pour la Ville, après intégration d'une subvention exceptionnelle au titre du FRAFU, se traduit dans le tableau suivant :

- Evolution de la participation de la Ville au déficit

- * dans le bilan initial (bilan "secondaire" présenté au CIV)
- ** avant demande de financement du FRAFU (CRAC 1994)
- *** après intégration du FRAFU (projet de CRAC 1995/ 1996)
et selon l'hypothèse suivante : opération allant à son terme et sans la TVA non déductible.

PARTICIPATION DE LA VILLE		
* Bilan CIV initial	** CRAC 1994	*** CRAC 1995/ 1996
14 478 185 HT	18 878 185 HT	
15 564 049 TTC	20 715 444 TTC	18 559 345 TTC ^(*)

- (*) A ce montant, il convient de rajouter 215 000 F HT correspondant à une participation de 25 % de la Ville à la réalisation de la MOUS évaluée à un montant total de 860 000 F (confer l'Avenant n° 2 au Contrat de Concession).

L'augmentation de la participation communale s'explique par :

- * l'évolution du poste VRD secondaire (+ 4 300 000 F), atténuée en partie par une augmentation prévisionnelle des recettes de charges foncières d'environ 2 000 000 F soit une augmentation réelle de 2 300 000 F du poste VRD secondaire,
- * l'intégration des travaux de VRD de l'Hôtel Social non prévu dans le bilan initial (+ 1 100 000 F),
- * la progression des frais financiers (+ 1 300 000 F),

Pour les années à venir, la SIDR prévoit de réaliser 370 logements (dont deux tiers de logements aidés par l'Etat) en lieu et place des 311 logements du bilan initial (dont 70 % de logements aidés par l'Etat).

RAPPORT N° 97/6-36

- Travaux en cours : 40 LLTS Hibiscus
- Travaux en cours : 17 logements (Hôtel Social).

II SITUATION SOCIALE

- Le nouveau programme de la MOUS a été validé en mars 1997.
- 113 familles ont été relogées définitivement sur les 178 familles à reloger.

III APPROCHE FINANCIERE

- 1 - Contexte général : une opération d'aménagement difficile techniquement.

Opération difficile compte tenu de la complexité du terrain, compensée en partie par une valorisation du foncier au prix d'acquisition de l'époque (environ 10/ 15 ans).

Quelques difficultés néanmoins pour le foncier restant à maîtriser compte tenu d'un fort phénomène spéculatif depuis 1993.

- 2 - Incidences : augmentation de la participation financière prévisionnelle de la Ville au déficit .

Dès 1993, des plus-values importantes apparaissent au bilan de l'opération, explicables en partie par une sous-estimation du coût des travaux par le Bureau d'Etudes dans la phase APS préalable à la validation du bilan financier par la Ville et l'Etat. Le caractère forfaitaire de la subvention d'Etat a eu pour conséquence première d'augmenter la participation prévisionnelle de la Ville.

Dès 1994, la Ville initie des demandes de financements complémentaires au FIDOM et au FEDER par un montant d'environ 5 600 000 F afin de réduire sa participation financière au déficit de l'opération.

Néanmoins lors de la validation du CRAC 1994, le bilan secondaire présente un excès de dépenses de l'ordre de 9 000 000 F générant un déficit résiduel à prendre en charge par la ville de 4 440 000 F.

Partant de ce constat, la Ville valide le CRAC 1994 et la poursuite de l'opération mais sous réserve de ne pas voir augmenter sa participation initiale et qu'un financement complémentaire soit mis en place dans le cadre du

RAPPORT N° 97/6-36

Néanmoins dans la perspective de parvenir à un meilleur équilibre population/équipements sur le secteur, il pourrait s'avérer opportun de réviser ce programme de logements, notamment pour assurer un meilleur équilibre financier de l'opération.

Pour 1997, la SIDR sollicite une participation financière de la Ville de 2 000 000 F pour permettre la poursuite de l'opération dans de meilleures conditions de trésorerie.

Les crédits sont prévus au BP 97 / Section de Fonctionnement / Compte 65721 – Fonction 653.

Je vous demande :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre de Pavadé arrêté au 31 décembre 1996, ainsi que le programme des travaux à venir ;
- de m'autoriser à solliciter tout type de subvention (FRAFU ou autres) afférent à cette opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**POUR LE MAIRE ABSENT
LE PREMIER ADJOINT
Alain ARMAND**



**DELIBERATION N° 97/6-36
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 3 octobre 1997**

OBJET

**RHI PAVADE
CRAC 1996**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (ancien Code des Communes) ;

Sur le RAPPORT N° 97/6-36 du Maire ;

Sur le rapport de Monsieur Alain ARMAND, premeir Adjoint au Maire ;
présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale /
Finances

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération de Ré-
sorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de Pavadé arrêté au 31 décembre 1996,
ainsi que le programme des travaux à venir.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à solliciter tout type de subvention (FRAFU ou autres) afférent
à cette opération.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, A LA PREFECTURE
DE LA RÉUNION
le - 7 OCT. 1997
14 OCT. 1997
ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS



**POUR LE MAIRE ABSENT
LE PREMIER ADJOINT
Alain ARMAND**