

**RAPPORT N° 06/6-20**  
**du Conseil Municipal**

**OBJET**

**RENOVATION URBAINE - ANRU**  
**PERIMETRE ZUS - GPV (Camélias -Vauban - Butor)**

**MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 06/4-30 DU 22 JUIN 2006**

**RAPPEL**

Le Conseil Municipal a approuvé en séance publique du 22 juin 2006, le Programme de Rénovation Urbaine proposé par la Ville de Saint-Denis sur les secteurs prioritaires Camélias-Vauban-Butor.

Ce programme a fait, depuis le mois de juin, l'objet d'une première instruction locale par les services de l'Etat au titre des subventions demandées auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine dont le Préfet est le Délégué Territorial pour la Réunion.

Le programme a d'autre part été précisé et ajusté dans le cadre d'une concertation élargie, associant les différents partenaires institutionnels et financiers du projet (Ville, Etat, CDC, Foncière Logement, Conseil Général...) et les différents maîtres d'ouvrage des opérations, Ville, CINOR et Bailleurs Sociaux. Ceux-ci ont par ailleurs réaffirmé leur engagement et leur participation au projet. Le programme et la maquette financière ajustés sont présentés ci après.

L'instruction se poursuit par la transmission du dossier à l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. La prochaine étape se concrétisera par un passage du dossier en Réunion Technique Partenariale prévue dès le mois de Novembre et la signature de la Convention pour le début de l'année 2007.

**AJUSTEMENT DU PROGRAMME**

a) Volet logement

Les ajustements ont porté sur les opérations déjà engagées et celles qui seront engagées au titre des lignes de financement LBU (construction, réhabilitation) et ANRU (démolition, résidentialisation...).

## RAPPORT N° 06/6-20

Le bilan logement est modifié comme suit :

- construction	:	604	(+161)
- démolition	:	98	(+1)
- réhabilitation	:	1379	(-80)
- résidentialisation	:	2266	(+1053)

Il tient compte des éléments suivants :

- démolitions : augmentation des logements LES déconstruits sur MONDON (+1)

- constructions : ajustement du nombre de logements collectifs sur MONDON (+34)

ajustement du nombre de LES sur MONDON (-2)

ajustement du nombre de LLS sur MORANGE (-21)

rajout du nombre de logements intermédiaires sur Butor - ilot 3 et 4 (+80)

ajustement du programme de logements collectifs LLS de B. Launay (+10)

rajout du programme de logements libres de l'AFL sur le Butor (+60)

- réhabilitations : ajustement du volume logements du groupe 32 B - CAMELIAS (+4)

ajustement du volume logement du groupe 33 - MORANGE (-74)

ajustement du volume logement sur Casse-Pierre / Piranhas (-10)

- résidentialisations : rajout de l'opération Boucan Launay (+48)

ajustement de l'opération groupe 32 A (+8)

ajustement de l'opération groupe 32 B (-6)

ajustement de l'opération groupe 38 (+120)

ajustement de l'opération groupe VAUBAN (+498)

ajustement de l'opération groupe 30 A et B (+113)

rajout de l'opération groupe 33 (+227)

ajustement de l'opération Casse-Pierre / Piranhas  
(+45)

**b) Volet aménagements**

Le programme d'aménagement est porté à 39,5 millions d'euros (base éligible) soit plus une réévaluation de +8,8 millions.

**c) Volet ingénierie et conduite de programme**

L'intervention de la Caisse de Dépôts et de Consignations est confirmée sur les postes OPC urbain, assistance à maîtrise d'ouvrage et évaluation de programme (taux de 40%). Sur l'ingénierie d'étude, seules les études liées à l'activité commerciale et l'habitat dégradé font l'objet d'un abondement à hauteur de 20%.

**AJUSTEMENT DE LA MAQUETTE FINANCIERE PREVISIONNELLE**

La maquette financière établie en mai dernier est réévaluée à la hausse pour tenir compte des éléments suivants :

- les ajustements d'opérations indiqués précédemment,
- l'ajustement de la participation du Conseil Régional évaluée initialement à 4,4 millions d'euros et ramenée à 1 millions d'euros (limitée essentiellement aux investissements en matière d'énergie renouvelable sur les constructions de logements sociaux),
- l'ajustement de la participation du Conseil Général évaluée initialement à 7 millions d'euros et ramenée à 4,6 millions d'euros (pas d'abondement au Plan Logement),
- les nouvelles quotités de financement de la CDC et de l'ANRU sur les opérations précitées.

**La nouvelle valorisation d'ensemble du dossier s'établit à 213 millions d'euros TTC (contre 172 M€) étalée sur 8 ans.**

## RAPPORT N° 06/6-20

1- La nouvelle programmation financière au titre de l'**ANRU** s'établit maintenant à **61,8 millions d'euros** (base de subvention) ventilée comme suit :

- collectivité locales : 21,7 M€ (part communale de 14,7 M€)
- bailleurs : 4,4 M€
- ANRU : 20,4 M€
- Autres (Europe ...) : 15,3 M€

L'intervention financière de l'ANRU s'échelonne sur les années 2007 à 2011 (5 ans).

2- Les opérations à **engager** qui relèveront des financements au titre de la LBU (hors financement ANRU conventionné), s'élèvent à **105,9 millions d'euros**, et concerneront les postes suivants :

- opérations de constructions : 54,4 M€
- opérations de réhabilitation : 51,5 M€

3- La **contribution en fonds propres de la Ville** sur l'ensemble du dossier (toutes opérations confondues) s'établit maintenant à **19,8 millions d'euros**.

Je vous demande d'approuver le **nouveau programme financier prévisionnel de la rénovation urbaine du quartier Camélias / Vauban / Butor** qui tient compte des ajustements demandés par l'ensemble des partenaires associés au projet.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



*René-Paul VICTORIA*  
René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 06/6-20  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 4 décembre 2006**

**OBJET**

**RENOVATION URBAINE - ANRU  
PERIMETRE ZUS -GPV (Camélias -Vauban - Butor)**

**MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 06/4-30 DU 22 JUIN 2006**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la précédente Délibération n° 06/04-30 du Conseil Municipal du 22 juin 2006 ;

Sur le RAPPORT N° 06/6-20 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Prévention, Sécurité et Politique de la Ville / Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

6 abstentions (dont 3 par procuration)



M. Michel TAMAYA, M. Gilbert GERARD, MME Monique ORPHE

**ARTICLE 1**

Approuve le nouveau bilan financier prévisionnel du dossier de présentation du Programme de Rénovation Urbaine sur le périmètre prioritaire, les secteurs Camélias-Vauban-Butor.

MAIRIE DE SAINT DENIS  
LE MAIRE REUNION  
11 DEC 2006

**ARTICLE 2**

Autorise le Député-Maire à poursuivre les étapes préparatoires au conventionnement du programme avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 11 DEC. 2006

**LE DEPUTE-MAIRE**



**René-Paul VICTORIA**



**PROJET DE BILAN FINANCIER GLOBAL**

**ENSEMBLE DES OPERATIONS (ANRU + LBU) non engagées**

**DEPENSES**

en euros

Nature d'opération	Coût total subventionnable	%
Démolition	1 4 096 679	2,4%
Création de logements sociaux	2 54 367 823	31,3%
Réhabilitations	4 51 469 631	29,7%
Résidentialisation	5 7 870 425	4,5%
Aménagement et espaces publics	6 39 529 303	22,8%
Equipements et locaux associatifs	7 14 930 074	8,6%
Conduite du projet d'ensemble	8 1 290 000	0,7%
<b>TOTAL</b>	<b>173 553 935</b>	<b>100%</b>

**RECETTES**

en euros

A/ Collectivités	Montant	%
Collectivités locales	17 889 876	10%
Ville de St Denis de la Réunion		
CINOR	2 832 095	2%
Conseil Général	4 390 802	3%
Conseil Régional	574 790	0%
B/ Bailleurs		
SIDR	63 436 535	37%
SHLMR	3 253 769	2%
SEDRÉ	2 832 171	2%
SODIAC		
Dont prêts		
Prêts PRU	26 423 284	15%
Prêts CIL		
C/ Autres		
CDC (Ingénierie)	368 000	0%
Europe	11 120 299	6%
Etat LBU/ FRAFU	19 375 091	11%
Autres	27 019 607	16%
D/ ANRU	20 451 906	12%
<b>TOTAL</b>	<b>173 553 935</b>	<b>100%</b>

**Opérations déjà engagées**

Constructions

CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX LAUREEN - ILS VAUBAN (CS_008)	6 022 539	Part ANRU
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HARBOUR - ILS VAUBAN (CS_009)	2 004 000	
CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX ILOT SAINT-JACQUES (BAT A,B,C) - L	8 434 660	
CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX ILOT SAINT-JACQUES (BAT D) - PLSV	3 182 971	
	<b>19 644 170</b>	

Réhabilitation

REHABILITATION DU GROUPE 32 A - 4 bâtiments (142 logts)CAMELIAS (RH_C	4 654 715	
REHABILITATION DU GROUPE 32 B - 4 bâtiments 2ème tranche (138 logts)CA	7 749 390	
REHABILITATION DU GROUPE 36 - 3 bâtiments1ère tranche (120 logts)CAMEI	3 905 040	
	<b>16 309 145</b>	

Part Ville

60 213	- subvention ANRU	20 451 906
	- subvention LBU	19 369 491
	Volume MAX prêt PRU	39 821 398
<b>60 213</b>		



**PROJET DE BILAN FINANCIER GLOBAL**

**ENSEMBLE DES OPERATIONS ANRU non engagées**

**DEPENSES**

en euros

Nature d'opération	cout total subventionnable	%
Démolition	1 4 096 679	6,6%
Résidentialisation	2 7 870 425	12,7%
Aménagement et espaces publics	3 39 529 303	63,9%
Equipements et locaux associatifs	4 9 062 394	14,7%
Conduite du projet d'ensemble	5 1 290 000	2,1%

<b>TOTAL</b>	<b>61 848 801</b>	<b>100%</b>
--------------	-------------------	-------------

**RECETTES**

en euros

A/ Collectivités	Montant	%
Collectivités locales	14 687 476	24%
Ville de St Denis de la Réunion		
CINOR	2 832 095	5%
Conseil Général	3 562 602	6%
Conseil Régional	574 790	1%
B/ Bailleurs		
SIDR	4 192 376	7%
SHLMR	247 102	0%
SEDRE (en gestion patrimoine)	44 485	0%
Dont prêts		
Prêts PRU	1 574 085	3%
Prêts CIL		
C/ Autres		
CDC (ingénierie)	368 000	1%
Europe	10 792 593	17%
Etat LBU/ FRAFU		
Autres	4 095 377	7%
D/ ANRU	20 451 906	33%

<b>TOTAL</b>	<b>61 848 801</b>	<b>100%</b>
--------------	-------------------	-------------

**Opérations déjà engagées**

Equipement	Part ANRU
CRECHE (60 places)VAUBAN (EQ_074)	2 582 300
SECHOIR A TABACBUTOR (EQ_075)	3 561 000
REHABILITATION PISCINE MUNICIPALEBUTOR (EQ_077)	2 300 000
TRAVAUX ECOLE MATERNELLE JEAN DE LA FONTAINECAMELIAS (EQ_079)	255 000
TRAVAUX MAISON DE QUARTIER VAUBAN (Etude pré-opérationnelle)VAUBAN (EQ_081)	500 000
RESTRUCTURATION D'UN BATIMENT COMMERCIAL St JACQUESVAUBAN (EC_101)	30 380
MISE AUX NORMES DU MARCHE FORAIN DE CAMELIASCAMELIAS (EC_102)	200 000
	<b>9 428 680</b>
	<b>534 150</b>

- subvention ANRU 20 451 906  
 - subvention LBU 20 451 906

Volume MAX prêt PRU 1 574 085

**PROJET DE BILAN FINANCIER GLOBAL**

**ENSEMBLE DES OPERATIONS LBU non engagées**

en euros

RECETTES

en euros

Nature d'opération		cout total subventionnable	%
Création de logements sociaux	2	54 367 823	32,9%
Réhabilitations	4	51 469 631	31,2%
Aménagement et espaces publics	6	39 529 303	23,9%
Equipements et locaux associatifs	7	18 491 074	11,2%
Conduite du projet d'ensemble	8	1 290 000	0,8%

**TOTAL 165 147 831 100%**

A/ Collectivités	Ville de St Denis de la Réunion	Montant	%
Collectivités locales	CINOR	19 668 752	12%
	Conseil Général	2 832 095	2%
	Conseil Régional	4 740 670	3%
		574 790	0%
B/ Bailleurs	SIDR	59 244 159	36%
	SHLMR	3 006 667	2%
	SEDRE	2 787 686	2%
	SODIAC		
Dont prêts	Prêts PRU	26 423 284	16%
	Prêts CIL		
C/ Autres	CDC (Ingénierie)	368 000	0%
	Europe	11 128 293	7%
	Etat LBU/ FRAFU	19 375 991	12%
	Autres	27 775 213	17%
D/ ANRU		13 645 415	9%
<b>TOTAL</b>		<b>165 147 831</b>	<b>100%</b>

**Opérations déjà engagées**

<b>Constructions</b>		
CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX LAUREN - ILS VAUBAN (CS_008 )	6 022 539	
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX HARBOUR - ILS VAUBAN (CS_009 )	2 004 000	
CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX ILOT SAINT-JACQUES (BAT A,B,C) - LL	8 434 660	
CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX ILOT SAINT-JACQUES (BAT D) - PLSVA	3 182 971	
	<b>19 644 170</b>	
<b>Réhabilitation</b>		
REHABILITATION DU GROUPE 32 A - 4 batiments (142 logts)CAMELIAS (RH_0)	4 654 715	
REHABILITATION DU GROUPE 32 B - 4 batiments 2ème tranche (138 logts)CAI	7 749 390	
REHABILITATION DU GROUPE 36 - 3 batiments1ère tranche (120 logts)CAMELI	3 905 040	
	<b>16 309 145</b>	

- subvention ANRU  
- subvention LBU  
**Volume MAX prêt PRU**  
13 645 415  
19 369 491  
33 014 906