

RAPPORT N° 06/7-09

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION Bilan financier général actualisé au 31/12/2005 en € HT

	BILAN INITIAL	BILAN CRAC 2004	BILAN CRAC 2005	ECART ENTRE CRAC	OBSERVATIONS
VENTE/OP.EXTERNES(T.N)- Amélio/PTZ	717 000	753 000	753 000	0	
AFFECT INTERNE CH FONC (T.R)- LLTS	1 566 500	1 397 000	1 178 000	-219 000	Transfert des charges foncières LES du taux réduit (T.R) au taux normal (T.N)
AFFECT INTERNE CH FONC (T.N)-LES et Lots libres	270 120	270 120	470 120	200 000	
PARTIC.COLLECTIVITE AU DEFICIT	1 012 770	92 166	92 166	0	
PART.COLLEC.FINANC.EQUIP. PUBL	0	1 023 122	1 042 122	19 000	Augmentation de la participation en lien avec la perte de 2 charge foncières LLTS (-19000)
PARTIC.COLLEC.MOUS/OPAH/DIVERS	17 500	17 500	17 500	0	
PARTICIPAT. COLLEC. SUBV. RHI	4 051 081	3 733 715	3 798 231	64 516	Transfert des montants de la participation Coll. Subv. Sur une même ligne
PARTICIPAT. COLLEC. SUBV. MOUS	70 000	64 516	0		
TOTAL DES PRODUITS	7 704 972	7 351 139	7 351 139	0	
AUTRES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	50 000	497 500	67 450	177 000	Majoration liée à une mission de réactualisation de la programmation sous format dwg
HON.GEOMET./MAITRISE DES SOLS	25 000	27 250	35 430	-23 707	Transfert des honoraires géométriers de maîtrise des sols à mise en état des sols
AUTRES FRAIS FONCIERS	15 000	15 000	10 000	-5 000	
HON.GEOMET./MISE EN ETAT SOLS	15 000	15 000	43 707	28 707	
INDEMNITES DE DECASEMENT	100 000	80 000	80 000	0	
DEMNAGEMENT	26 600	30 000	30 000	0	
LIBERA.TERR.(DEMOL.EVACUATION	430 000	400 000	400 000	0	
AIDES AUX FAMILLES	10 500	45 000	45 000	0	
HONORAIRES BE P/INFRASTR. PUB (10%)	642 683	406 771	332 364	-74 407	Réajustement selon offre du marché
HONO.GEOMET./ETUDE INFRASTR.PUB	25 000	25 000	5 000	-20 000	
CSPS/TRAVAUX INFRASTRUCTUR.PUB (2%)	116 852	116 220	77 828	-38 392	Réajustement selon offre du marché
URBANISTE	30 000	30 000	20 000	-10 000	
CONTR.TECH./TRAVAUX INFRASTR.PUB	15 000	15 000	15 000	0	
ETUDES SOLS/TRAVAUX D'INFRASTR	20 000	20 000	15 000	-5 000	
AUTRES BUREAUX D'ETUDES	10 000	10 000	10 000	0	
TRAVAUX SECONDAIRES	4 457 500	4 457 000	5 014 500	557 500	Transfert des deux montants sur une même ligne

RAPPORT N° 06/7-09

	BILAN INITIAL	BILAN CRAC 2004	BILAN CRAC 2005	ECART ENTRE CRAC	OBSERVATIONS
TRAVAUX TERTIAIRES	557 500	557 500		-557 500	
REVISION DE PRIX/TRAVAUX VRD (3,5 %)	197 575	196 508	184 620	-11 888	Ecart lié aux variations des postes des dépenses
FRAIS DE COMMERCIALISA. ET PUB	20 000	20 000	20 000	0	
IMPREVUS	100 000	100 000	276 949	176 949	
TRAVAUX DIVERS (CGE/EDF/...)	100 000	100 000	100 000	0	
FRAIS DE COMMUNICATION	20 000	20 000	15 343	-4 657	
AUTRES FRAIS DIVERS	17 000	35 777	31 022	-4 755	
ASSURANCES (0,25% des dépenses travaux y/c démolitions)	14 606	14 036	12 781	-1 255	Ecart lié aux variations des postes des dépenses
REMUNERAT.FORFAITAIR.AMENAGEUR	111 000	111 000	11 000	0	
REMUNERATION MOUS	87 500	87 500	87 500	0	
REMUNERATION PROPORTIONELLE sur Dép. : 2,5%	174 145	169 237	167 528	-1 709	Ecart lié aux variations des postes des dépenses
REMUNERAT.DE COMMERCIALISATION OP Ext : 3%	21 510	22 590	22 590	0	
REMUNERATION DE CLOTURE	10 000	10 000	10 000	0	
REMUNERATION DU FONCIER	75 000	75 000	30 000	-45 000	
FRAIS DE PORTAGE FINANCIER	133 824	80 000	14 909	-65 091	Mise en place d'OCT
FRAIS FINANCIER/EMPRUNT RELAIS (OCT)	61 176	0	97 515	97 515	Suppression des frais de gestion
AUTRES FRAIS DE GESTION	15 000	10 000		-10 000	
SOLDE TVA REMBOURSABLE		0		0	
TOTAL DES CHARGES	7 704 971	7 351 139	7 351 139	0	

En conclusion :

La plupart des postes des dépenses ont été réajustés à la baisse, ce, malgré une augmentation conséquente du poste « imprévu ».

La participation de la collectivité augmente de 19 000,00 € HT, soit 20 615,00 € TTC. Cette hausse est directement liée à la perte de charges foncières sur le produit LLTS (à hauteur de 9 500,00 € la charge foncière).

Le nouveau bilan prévisionnel reste équilibré à 7 351 139,00 € HT.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2005

L'avancement de l'opération de RHI Petite Ile en 2005 s'est traduit par :

- **ZAC**

la procédure de création/ réalisation de la ZAC s'est déroulée durant l'année 2005 ;

- **consultation et attribution des marchés de maîtrise d'œuvre et de VRD**

suite à la consultation lancée en décembre 2004, le maître d'œuvre désigné pour réaliser les études et le suivi de l'ensemble des travaux de démolition et viabilisation a été désigné en mars 2005 : il s'agit du groupement CST (mandataire), associé à ZONE UP en tant que paysagiste et ETRE comme bureau d'études électricité ;

les phases Avant-Projet à DCE ont été achevées en septembre 2005, date à laquelle a été lancée la consultation pour désigner les entreprises chargées de réaliser la première phase de travaux de viabilisation ;

suite à la Commission d'Appel d'Offres du 25 octobre 2005, les entreprises ont été conviées à prendre les dispositions nécessaires pour démarrer les travaux à compter du 15 décembre 2005.

- **Entreprises retenues et montants des marchés**

LOT N°	DESIGNATION	ENTREPRISE	MONTANT HT
10	VRD	GTOI	3 849 942,50 €
12	BT- ECLAIRAGE P.	ELI BAT	357 799,51 €
13	PLANTATIONS-ARR.	LA MARE	174 010,00 €

- **Infrastructures secondaires**

OS de démarrage des travaux fin 2005 ;

- **MOUS**

- relogement de 15 familles situées sur les terrains d'assiettes du programme Locatif (32 logements) et LES (8 logements),
- définition d'une liste de candidats pour les 8 LES,
- suivi des familles concernées par des projets d'Améliorations Acquisitions (approches sociales, techniques, financières en collaboration avec PACT Réunion),
- action de communication et d'information (permanences, comité de quartier...),
- accompagnement des familles.

RAPPORT N° 06/7-09

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2005

Les dépenses réalisées, en cumulé, au 31 décembre 2005 relatives à ces actions s'élèvent à 471 369,00 € HT.

LES SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS ENCAISSEES AU 31/12/2005

La recette encaissée au 31 décembre 2005 s'élève à 97 416,00 € HT.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2006

Les perspectives de la RHI de Petite-Ile en 2006 se déclinent ainsi :

• Travaux d'infrastructures secondaires

- fouille et pose de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- terrassement (enrobé provisoire) et bordures,

→ ces travaux concernent les Rues Militaire, Caserne, Cayenne .

• Programme Habitat

- OS de démarrage pour la 1ère tranche de LES, prévu au 4ème trimestre 2006,
- signature des compromis de vente pour les projets en Amélioration Acquisition,

• Perspectives de la MOUS

- relogement des familles situées sur les emprises des futures programmations «Paille en Queue» et des LES 1ère tranche,
- suivi des familles en transit,
- accompagnement social des familles candidates au LES dans leur projet d'accession à la propriété (2ème tranche LES concernant 10 logements),
- aide technique et sociale des familles dans leur projet d'accession à la propriété (procédure d'Amélioration Acquisition...),
- action de communication et d'information (permanences et comité de quartier....)

11/12/2005

RAPPORT N° 06/7-09

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2006

Pour l'année 2006, les dépenses s'élèvent à hauteur de 1 322 791,00 € HT.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2006

Pour l'année 2006, le montant total des recettes est de 762 079,00 € HT réparti de la manière suivante :

- affectation interne de charges foncières 8 (LES) x 8 000,00 € = 64 000,00 €,
- participation de la collectivité - subvention RHI 698 079,00 €.

EVOLUTION DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE DEPUIS LE CRAC 2004 VALIDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2005

La participation de la Collectivité passe de 1 229 075,00 à 1 249 690,00 € TTC, soit une augmentation de 20 615,00 € TTC en raison de la perte de deux charges foncières sur la programmation «Paille en Queue».

- Participation de la collectivité au déficit
à hauteur de 92 166,00 € HT (soit 100 000,00 TTC)
- Participation de la collectivité
au financement des équipements publics
à hauteur de 1 042 122,00 € HT (soit 1 130 702,00 TTC)
- Participation de la collectivité à la MOUS / divers
à hauteur de 17 500,00 € HT (soit 18 988,00 TTC)

Il convient de valider dans ce CRAC, le réalisé 2005 et les prévisions 2006, ainsi que la participation globale la collectivité qui est évaluée à 1 249 690,00 € TTC (TVA au taux en vigueur au 01/05/2005, soit 8,5 %), répartie de la manière suivante :

- **2005**

montant appelé
au titre de la participation de la collectivité

- au déficit 92 166,00 € HT, soit 100 000,00 € TTC,
- à la MOUS 5 250,00 € HT, soit 5 696,25 € TTC,

- **2006**

demande d'avance
sur la participation de la collectivité

368 663,60 € HT, soit 400 000,00 € TTC,

RAPPORT N° 06/7-09

- 2007

montant appelé
au titre de la participation de la collectivité
au financement des équipements publics,
auquel s'ajoute le remboursement
de l'avance

de 400 000,00 € TTC,

610 475,00 € HT, soit 662 365,00 € TTC.

En prenant en compte la transformation de l'avance en participation en 2007, le versement, pour cette année-là, s'élèverait à 262 365,00 € TTC.

Montants appelés
au titre de la participation de la collectivité
au financement des équipements publics
pour les trois années restantes (de 2008 à 2010)

- 2008 203 500,00 € HT, soit 220 797,50 € TTC
- 2009 151 750,00 € HT, soit 164 648,75 € TTC
- 2010 88 647,00 € HT, soit 96 181,99 € TTC

EVOLUTION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

La nouvelle programmation de logements est de 212, ce qui représente 215 charges foncières, à savoir :

- LES 25,
- PTZ 12,
- acquisition / amélioration 39,
- lots libres 12,
- LLTS 124, dont 32 logements adaptés.

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande donc d'approuver le CRAC 2005 de l'opération RHI de Petite-Ile.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul

René-Paul VICTORIA

NB Un exemplaire du CRAC 2005 de la RHI de Petite-Ile est consultable à la Direction de l'Habitat au 1er étage de l'Hôtel de Ville (téléphone : 0262-40-05-80 – télécopieur : 0262-40- 07-60).

**DELIBERATION N° 06/7-09
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 14 décembre 2006**

OBJET

**RHI DE PETITE-ILE
CRAC 2005**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Vu la Délibération n° 04/3-29 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant approbation de la Convention Publique d'Aménagement pour l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite-Ile ;

Vu la Délibération n° 04/4-15 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant approbation de la procédure de concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/3-15 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant approbation du bilan de la concertation ;

Vu la Délibération n° 05/3-16 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la Délibération N° 05/5-35 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté ;

Vu la Délibération n° 05/5-36 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2005 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 05/8-23 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 portant approbation du Cahier des Charges de Cessions de Terrains à l'intérieur du périmètre de la RHI ;

Vu la Délibération n° 05/6-71 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2005 portant approbation du CRAC 2004 ;

Sur le RAPPORT N° 06/7-09 du Député-Maire ;

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

DELIBERATION N° 06/7-09

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2005 de l'opération de RHI de Petite-Ile, notamment les éléments suivants :

- les dépenses et recettes de l'année 2005 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2006,
- les objectifs opérationnels de l'année 2006, les dépenses et recettes afférentes,
- la Convention d'avance de trésorerie d'un montant de 400 000,00 € pour l'année 2006,
- la participation de la Commune qui passe de 1 229 075,00 à 1 249 690,00 € TTC, soit une augmentation de 20 615,00 € TTC en raison de la perte de charges foncières sur la programmation «Paille en Queue» (application non considérée du PLU en matière de stationnement).

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer tous les actes afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 DEC. 2006**



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA
René-Paul VICTORIA

CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE
DANS LE CADRE DE LA

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

RHI PETITE ILE
COMMUNE DE SAINT DENIS

ENTRE

La Commune de Saint Denis, représentée par son Maire en exercice, M. VICTORIA, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2004,

ci-après dénommée « la COMMUNE de Saint Denis »,
d'une part ;

ET

La **SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION (S.I.D.R.)**, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 25.000.000 euros, créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, ayant son siège social à Saint-Denis (Réunion), 12, rue Félix Guyon, RCS SAINT-DENIS B 310 863 592, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean Paul POINSOT, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 24 mai 2004

ci-après dénommée « la SIDR » , d'autre part ;

EXPOSE PREALABLE

Par délibération en date du 18 juin 2004, la Commune de Saint Denis a confié à la SIDR l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée RHI PETITE ILE dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Compte tenu d'un engagement de dépenses important par rapport à la perception de recettes, résultant principalement de travaux VRD, le plan prévisionnel de trésorerie fait apparaître un solde de trésorerie négatif à couvrir, par la mise en place d'une avance remboursable de la Collectivité.

Conformément au dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) arrêté au 31 décembre 2005, qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2006, il est prévu que la Collectivité consente à la SIDR une avance de trésorerie d'un montant global de 400 000 euros.

Conformément à l'article 17 de la CPA, cette avance fait l'objet d'une convention de financement spécifique, indiquant notamment le montant de l'avance, sa durée, ses modalités de remboursement et son éventuelle rémunération.

Tel est donc l'objet de la présente convention.

ARTICLE 1- MONTANT DE L'AVANCE

Le montant de l'avance de la Commune de Saint Denis à la SIDR dans le cadre de la CPA RHI PETITE ILE, est de 400 000 euros, quatre cent mille euros.

ARTICLE 2 – MODALITES DE VERSEMENT

Le versement de l'avance se fera en une fois au 4° trimestre 2006.

Sur le compte de la SIDR ouvert à la Banque de la Réunion
N° de compte 21100430010 50

ARTICLE 3 – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Le remboursement de la somme de 400 000 euros se fera après la première livraison partielle des équipements en 2007, par imputation sur le montant appelé au titre de la Participation de la Collectivité au financement des équipements publics.

ARTICLE 4 – REMUNERATION

Il est convenu, conformément au plan de trésorerie annexé au dernier CRACL 2005, que cette avance est consentie sans rémunération.
Cette avance permet de limiter le solde de trésorerie négatif, et de réduire ainsi le montant des frais financiers imputés.

ARTICLE 5 – MODIFICATIONS

Le montant de l'avance, les échéanciers de versement ou de remboursement, pourront être révisés en fonction de la situation de trésorerie de l'opération.

ARTICLE 6 – BILAN

Le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté au Conseil Municipal du 14 décembre 2006, en annexe au CRACL.

ARTICLE 7 – ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa notification à la SIDR, avec l'indication de la date à laquelle elle aura été préalablement reçue par les services du contrôle de la légalité.

Fait à Saint Denis, le 13 novembre 2006, en quatre exemplaires

Le MAIRE

LE DIRECTEUR GENERAL

