

OBJET

**RHI DE COMMUNE PRIMA
CRAC 2007**

HISTORIQUE

Le principe de l'engagement d'une Résorption de l'Habitat Insalubre sur le secteur de «Commune Prima» a été approuvé par une Délibération du Conseil Municipal en séance du 12 octobre 1991.

Le programme de réalisation de l'opération RHI Commune Prima ainsi que le bilan financier prévisionnel ont été approuvés par Délibération N° 93/4-19 en séance du 24 juillet 1993.

Initialement la mise en œuvre avait été confiée à la SEMPRO par le biais d'une concession d'aménagement signée le 18 mai 1995.

Prorogée par avenants successifs depuis, en mai 2007 la concession a été transférée à la SHLMR suite à la fusion absorption de la SEMPRO par cette dernière.

Le projet d'aménagement visait prioritairement à :

- éradiquer l'insalubrité,
- désenclaver le quartier.

Le programme a évolué de la façon suivante :

	Prog. initial	CRAC 2000	Déjà réalisé	En cours de réalisation
LLS / LLTS	359	362	266 (Livrés en 1995, 1996, 1997, 1999 et 2002)	
LES	53	41	16 (Livrés en 1999)	11
Surfaces commerciales	700	602	602 (Livrées en 1997, 1999 et 2002)	
Surfaces d'activités	Zone de Papillons			4 000 m ²
Equipements publics	Aménagements des berges et de l'ilôt 4 Livrés fin 2007			
Installation d'un organisme institutionnel	Ilôt 3 C			1 455 m ² A définir
Immeuble de bureaux	Ilôt 4			3 000 m ²

EVOLUTION

Les objectifs initiaux de l'opération sont aujourd'hui atteints : les logements neufs ont permis de reloger les familles initialement enquêtées en insalubrité et de satisfaire à la décohabitation.

La mise à niveau des équipements était nécessaire, afin de préserver une cohésion sociale profondément bouleversée lors de la prise en compte des relogements. Le projet d'aménagement a donc été orienté en faveur des équipements publics et de l'activité économique (voir tableau de programmation ci-dessus).

De plus, le quartier étant un secteur de passage important pour les riverains et habitants de la communauté d'agglomération, un désenclavement et une remise à niveau des voiries et des espaces extérieurs étaient indispensables.

BILAN DE L' OPERATION

La SHLMR nous présente le bilan actualisé comprenant :

- le bilan comptable au 31 décembre 2007, qui tient compte des dépenses et des recettes constatées depuis le lancement de l'opération.
- le bilan financier mis à jour, basé sur le programme validé et l'avancement des différents chantiers.
- le prévisionnel des recettes et des dépenses pour les prochaines années, tenant compte d'une prorogation de la mission pour encore 3 ans.

Evolution des dépenses

Le bilan est actualisé de la manière suivante : le bilan global de l'opération est de 10 917 728 € HT, soit aucune évolution des dépenses par rapport au bilan actualisé 2003 validé en 2005.

Ce résultat a pu être obtenu par une bonne maîtrise des dépenses d'études et de travaux depuis le début de l'opération. En outre le travail d'accompagnement de la MOUS, a permis de maîtriser le poste d'aide aux familles.

Evolution des recettes

En parallèle, les recettes prévisionnelles se maintiennent au même niveau, soit 10 917 728 € HT ce qui permet de compenser les dépenses.

RAPPORT N° 08/5-44

La participation de la commune

La participation prévisionnelle communale au déficit est en baisse. Elle s'élève à 3 053 039 € HT, soit une diminution de 14 762 € HT par rapport à ce qui avait été validé au dernier bilan approuvé.

BILAN FINANCIER GENERAL ACTUALISE AU 31/12/2007

Tableau joint en annexe

BILAN PREVISIONNEL

La Commune ayant déjà financé l'opération à hauteur de 2 587 514 € HT (versement de 300 000 € en 2007), la participation restante à verser s'élève à 465 525 € HT au titre du financement du déficit (voir bilan prévisionnel en annexe).

La subvention de l'Etat reste inchangée par rapport au CRAC 2003 approuvé en 2005 et s'élève à 2 889 367 € HT.

Dans le cadre du calcul final de la participation de la Ville, il conviendra de prendre en compte les TVA, sur dépenses et subventions non prises en charge par l'Etat.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

En 2006, dans le respect du code l'environnement, un dossier Loi sur l'eau a été constitué afin de permettre la poursuite des travaux d'aménagement sur le quartier (berges et îlot 4).

Après une année de chantier, fin 2007 la Ville a réceptionné de façon partielle les premiers équipements publics et aménagements réalisés sur l'îlot 4 et les berges de Prima. Des travaux complémentaires ont été commandés aux entreprises pour début 2008.

Parallèlement, les entreprises ont été consultées pour poursuivre les travaux de viabilisation de l'îlot 4 et de la zone de Papillons, devant permettre d'une part la réalisation de 12 LES (dont 1 décalé dans le temps) et d'autre part l'implantation d'ateliers dédiés aux activités économiques par PROLOGIA.

Enfin, le foncier d'une superficie de 5 000 m² relatif au projet d'immeuble de bureaux prévu sur la RN102 a fait l'objet d'un compromis de vente.

Malgré plusieurs échanges avec les services du Département, l'aménagement de l'îlot 3C n'a pas abouti. Il y a lieu de relancer une réflexion sur le devenir de cet emplacement.

RAPPORT N° 08/5-44

En conclusion :

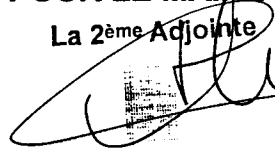
- le bilan actualisé au 31 décembre 2007 n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé,
- la participation de la Ville hors taxe est en légère diminution (- 14 762 €), elle s'élève à 3 053 039 € HT.
- le solde à verser par la Ville au titre de l'opération RHI Prima s'élève à 465 525 € HT.
- Aucune participation n'est prévue au budget 2008, en 2009 la participation communale s'élèvera à 155 175 €.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2007 à savoir le bilan actualisé et la participation de la Ville révisée au 31 décembre 2007.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

POUR LE MAIRE ABSENT

La 2^{ème} Adjointe



Ericka BAREIGTS



NB Le CRAC 2007 de la RHI PRIMA peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Habitat / Hôtel de Ville / 1^{er} étage – téléphone 0262 40 05 80 - télécopieur 0262 40 07 60.

OBJET

RHI DE COMMUNE PRIMA
CRAC 2007

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi 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 ;

Sur le RAPPORT N° 08/5-44 du Maire ;

Vu le Rapport de Madame ORPHE Monique, 1^{ère} Adjointe au Maire, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale et Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le programme prévisionnel d'aménagement de l'opération ainsi que son état d'avancement

ARTICLE 2

Approuve le CRAC 2007, bilan actualisé au 31 décembre 2007, de l'opération RHI Prima et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à **10 917 728 € HT**, équilibré en recettes par les différentes participations et subventions,
- les dépenses et recettes de l'année 2007 et le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2008,
- la participation globale de la Ville d'un montant de **3 053 039 € HT**, avec un solde à verser de **465 525 € HT**.
- Aucune participation prévue au budget 2008, en 2009 la participation communale s'élèvera à 155 175 €.

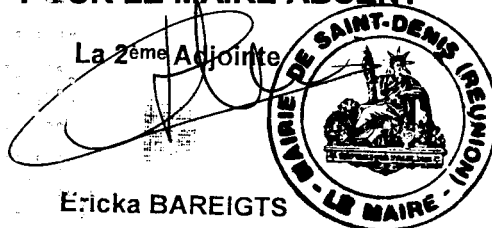
ARTICLE 3

- Autorise le Maire à signer tous les actes afférents à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 10 JUIL. 2008

POUR LE MAIRE ABSENT

La 2^{ème} Adjointe



Ericka BAREIGTS

	Bilan Initial (Converti en €) € HT	Dernier CRPO approuvé au 28/04/05 € HT	CRAC actualisé au 31/12/07 € HT	Réalisation CRAC au 31/12/2007 € HT	Prévision 2008-2011 € HT	Variation CRAC 2003 - 2007 € HT
PRODUITS						
TERRAINS COMMUNAUX	1 463 511	1 474 182	1 474 182	1 474 182	-	-
CESSIONS	1 896 771	1 672 104	1 672 105	1 146 417	525 688	1
PARTICIPATION COMMUNE (VRD STRUCTURANT)	1 351 123	463 134	463 134	463 134	-	0
PARTICIPATION DEFICIT COMMUNE	1 463 224	3 067 801	3 053 039	2 587 514	465 525	14 762
FINANCEMENTS DIVERS	-	1 303 844	1 298 864	218 240	1 080 624	4 980
SUBVENTION DEFICIT ETAT	4 323 565	2 889 366	2 889 367	2 339 913	549 453	1
PRODUITS DE GESTION	-	47 297	67 038	67 038	-	19 741
	10 498 193	10 917 728	10 917 728	8 296 438	2 621 290	0

	Bilan Initial (Converti en €) € HT	Dernier CRPO approuvé au 28/04/05 € HT	CRAC actualisé au 31/12/07 € HT	Réalisation CRAC au 31/12/2007 € HT	Prévision 2008-2011 € HT	Variation CRAC 2005 - 2007 € HT
ETUDES GENERALES	106 181	115 623	115 623	85 623	30 000	0
Etudes préalables	60 446	34 853	34 853	34 853	-	0
Coordination	45 735	30 770	30 770	50 770	30 000	0
MAITRISE DES SOLS	2 240 239	2 281 676	2 281 676	1 840 038	441 638	0
FONCIER	1 936 103	2 232 643	2 232 643	1 793 505	439 138	0
Acquisitions	1 463 511	1 834 302	1 834 302	1 474 182	360 120	0
Indemnités de libération	73 938	28 482	28 482	16 612	11 870	0
Démolitions	324 716	307 052	307 052	272 652	34 400	0
Honoraires BET	-	13 189	13 189	9 814	3 375	0
CSPS	-	563	563	-	563	0
Frais d'actes	73 938	49 055	49 055	20 246	28 810	0
AIDES AUX FAMILLES	304 136	49 033	49 033	46 533	2 500	0
Déménagements	94 213	23 763	23 763	22 763	1 000	0
Aides à l'accès au logement	164 188	16 386	16 386	14 886	1 500	0
Logement provisoire	45 735	8 884	8 884	8 884	-	0
MISE EN ETAT DES SOLS	7 524 682	7 542 220	7 454 896	4 498 549	2 956 349	87 322
VRD	6 173 559	7 079 086	6 991 764	4 035 415	2 956 349	87 322
Géomètre	189 647	45 899	45 899	32 109	13 790	0
Travaux	4 711 742	5 958 911	5 851 787	3 524 647	2 327 140	107 124
Etudes	471 174	631 110	631 110	449 729	181 381	0
CSPS	-	68 103	68 103	28 930	39 173	0
Divers et Imprévus	471 174	212 532	232 334	-	232 334	19802
Révisions de prix	329 822	162 531	162 531	-	162 531	0
VRD Structurant	1 351 123	463 134	463 134	463 134	-	0
Renforcement AEP	-	192 745	192 745	192 745	-	0
Travaux	958 447	246 067	246 067	246 067	-	0
Etudes	150 620	24 322	24 322	24 322	-	0
CSPS	-	-	-	-	-	0
Imprévus	95 845	-	-	-	-	0
Révisions de prix	146 211	-	-	-	-	0
FRAIS GENERAUX	627 093	978 209	1 065 531	797 625	267 907	87 322
Rémunération aménageur	262 766	552 858	548 055	389 840	158 215	4 803
Rémunération forfaitaire	-	105 000	182 124	115 458	66 667	77 124
Opérations de clôture RHI	-	-	15 000	-	15 000	15 000
Commercialisation	-	32 520	32 520	21 495	11 025	0
Frais financiers / autres frais	364 327	287 831	287 831	270 831	17 000	0
Frais de gestion	-	-	-	-	-	-
TVA due (cf. prorata/tva sur marge)	-	-	-	-	-	-
	10 498 193	10 917 728	10 917 729	7 221 835	3 695 894	0

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 03/04/2008
En annexe à la Délibération N° 08/15-14

LE MAIRE

Ericka BAREIGTS

