

OBJET RHI DE PRIMAT
CRAC 2008

HISTORIQUE

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

Le programme de réalisation de l'opération de RHI de Primat 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 :

	Programme 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'ilot 4 Livrés fin 2007			
Installation d'un organisme institutionnel	Ilot 3 C			1 455 m ² (à définir)
Immeuble de bureaux	Ilot 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 le tableau de programmation qui précède).

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 2008, 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 10 917 728,00 € HT, soit aucune évolution des dépenses par rapport au dernier bilan actualisé et validé au 31 décembre 2007.

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 10 917 728,00 € HT ce qui permet de compenser les dépenses.

La participation de la Ville

La participation prévisionnelle communale, qui a connu un réajustement en 2007 avec une diminution de 14 762,00 € HT, reste inchangée.

Au 31 décembre 2008, elle s'élève à 3 053 039,00 € HT.

BILAN FINANCIER GENERAL ACTUALISE AU 31/12/2008

(confer tableau en annexe)

BILAN PREVISIONNEL

La Commune ayant déjà financé l'opération à hauteur de 3 053 039,00 € HT, la participation restant à verser s'élève à 465 525,00 € HT (voir le bilan prévisionnel en annexe). Pour l'année 2008, eu égard à la trésorerie positive de l'opération, aucune participation communale n'a été appelée.

La subvention de l'Etat reste inchangée par rapport au CRAC 2007 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

Les aménagements paysagers réalisés fin 2007 sur les berges et l'Ilot 4 ont fait l'objet de travaux supplémentaires. Ceux-ci ont démarré en février 2008, et ont été livrés deux mois plus tard. Ils consistaient à améliorer le rendu qualitatif du projet initial, avec l'engazonnement de l'ensemble des espaces concernés par cet aménagement.

Le chantier de construction des 9 LES de l'opération « Pipangailles » par la SICA Habitat Réunion a démarré en octobre 2008. Leur livraison est programmée en juin 2009. Les deux derniers LES qui achèvent le relogement des familles de Primat sont en programmation LBU 2009 ; leur livraison est envisagée courant 2010.

La viabilisation de l'Ilot 4 a été achevée en septembre 2008. Des réserves sont cependant à lever, entre autre la fermeture de la clôture simple torsion de l'opération « Pipangailles » dans sa partie en limite avec la chapelle adjacente. La réception sera prononcée une fois que la totalité des prestations sera réalisée.

Enfin, les ensembles fonciers destinés au projet d'immeuble de bureaux sur l'Ilot 4 et aux ateliers d'activités tertiaires sur l'Ilot 8, d'une superficie respective de 5 000 m² et de 4 000 m², ont fait l'objet d'un compromis de vente. Cette dernière devrait intervenir courant 2009.

EN CONCLUSION

- Le bilan actualisé au 31 décembre 2008 n'a pas évolué par rapport au dernier CRAC approuvé ;
- la participation de la Ville demeure également inchangée ; elle s'élève à 3 053 039,00 € HT ;
- le solde à verser par la Ville au titre de l'opération s'élève à 465 525,00 € HT ;
- une participation communale est inscrite au Budget 2009, d'un montant de 155 175,00 €.

Rapport n° 09/6-34

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le bilan actualisé de la RHI de Primat et la participation de la Ville à l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



The stamp is circular with the text "MAIRIE DE SAINT-DENIS (REUNION)" around the top and "LE MAIRE" at the bottom. In the center is a coat of arms. A handwritten signature is written over the stamp.

Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la RHI de Primat peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement/ Projets Urbains / Hôtel de Ville / 2ème étage (téléphone 0262 40 04 74 / télécopieur 0262 40 05 29).

Commune de Saint-Denis

OPERATION

RHI Commune Primat

CRAC 2008

BILAN FINANCIER ACTUALISE

	Bilan Initial (Converti en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/07	CRAC actualisé au 31/12/08	Réalisation au 31/12/2007	Réalisation CRAC au 31/12/2008	Prévision 2009-2011	Variation CRAC 2007 - 2008
TERRAINS COMMUNAUX	1 463 511	1 474 182	1 474 182	1 474 182	1 474 182	-	-
CESSIONS	1 896 771	1 672 104	1 672 104	1 146 416	1 146 416	171 688	0
PARTICIPATION COMMUNE (VRD STRUCTURANT)	1 351 123	463 134	463 134	463 134	463 134	-	0
PARTICIPATION DEFICIT COMMUNE	1 463 224	3 053 039	3 053 039	2 587 514	2 587 514	279 091	0
FINANCEMENTS DIVERS	-	1 298 864	1 298 864	218 249	779 316	-	0
SUBVENTION DEFICIT ETAT	4 323 565	2 889 367	2 889 367	2 339 913	2 412 549	289 655	0
PRODUITS DE GESTION	-	67 038	67 038	67 038	67 038	-	-
TOTAL DES PRODUITS	10 498 193	10 917 728	10 917 728	8 296 438	8 921 151	740 434	0
Mis à jour le 02/03/09							
	Bilan Initial (Converti en €)	Dernier CRPO approuvé au 31/12/07	CRAC actualisé au 31/12/08	Réalisation au 31/12/2007	Réalisation CRAC au 31/12/2008	Prévision 2009-2011	Variation CRAC 2007 - 2008
CHARGES	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
ETUDES GENERALES	106 181	115 623	115 623	85 623	85 623	30 000	0
Etudes préalable	60 446	34 853	34 853	34 853	34 853	-	-
Coordination	45 735	80 770	80 770	50 770	50 770	30 000	0
MAITRISE DES SOLS	2 240 239	2 281 676	2 281 676	1 840 038	1 840 038	441 638	0
FONCIER	1 936 103	2 232 643	2 232 643	1 793 505	1 793 505	439 138	0
Acquisitions	1 463 511	1 834 302	1 834 302	1 474 182	1 474 182	360 120	-
Indemnités de libération	73 938	28 482	28 482	16 612	16 612	11 870	0
Démolitions	324 716	307 052	307 052	272 652	272 652	34 400	0
Honoraires BET	-	13 189	13 189	9 814	9 814	3 375	0
CSPS	-	563	563	-	-	563	-
Frais d'actes	73 938	49 055	49 055	20 246	20 246	28 810	0
AIDES AUX FAMILLES	304 136	49 033	49 033	46 533	46 533	2 500	0
Déménagements	94 213	23 763	23 763	22 763	22 763	1 000	0
Aides à l'accès au logement	164 188	16 386	16 386	14 886	14 886	1 500	0
Logement provisoire	45 735	8 884	8 884	8 884	8 884	-	0
MISE EN ETAT DES SOLS	7 524 682	7 454 898	7 454 898	4 498 549	5 396 856	1 325 727	0
VRD	6 173 559	6 991 764	6 991 764	4 035 415	4 933 722	1 325 727	0
Géomètre	189 647	45 899	45 899	32 109	32 109	6 000	-
Travaux	4 711 742	5 851 787	5 851 787	3 524 647	4 394 050	800 000	-
Etudes	471 174	631 110	631 110	449 729	475 489	130 000	-
CSPS	-	68 103	68 103	28 930	32 074	30 000	-
Divers et Imprévus	471 174	232 334	232 334	-	-	225 362	0
Révisions de prix	329 822	162 531	162 531	-	-	134 365	0
VRD Structurant	1 351 123	463 134	463 134	463 134	463 134	0	0
Renforcement AEP	-	192 745	192 745	192 745	192 745	-	0
Travaux	958 447	246 067	246 067	246 067	246 067	-	0
Etudes	150 620	24 322	24 322	24 322	24 322	-	0
CSPS	-	-	-	-	-	-	-
Imprévus	95 845	-	-	-	-	-	-
Révisions de prix	146 211	-	-	-	-	-	-
FRAIS GENERAUX	627 093	1 065 530	1 065 530	797 625	872 028	136 559	0
Rémunération aménageur	262 766	548 055	548 055	389 840	444 798	62 979	0
Rémunération forfaitaire	-	182 124	182 124	115 458	134 902	30 555	-
Opérations de clôture RHI	-	15 000	15 000	-	-	15 000	-
Commercialisation	-	32 520	32 520	21 495	21 495	11 025	0
Frais financiers / autres frais	364 327	287 831	287 831	270 831	270 831	17 000	-
Frais de gestion	-	-	-	-	-	-	-
TVA due définitivement (cf. prorata/tva sur marge)	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	10 498 193	10 917 728	10 917 727	7 221 835	8 194 545	1 933 924	0

OBJET RHI DE PRIMAT
CRAC 2008

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 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-34 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

2 abstentions

pour

↓
*Madame HOARAU Patricia
et Monsieur VICTORIA René-Paul*

↓
autres élus présents et mandaté

ARTICLE 1

Approuve le programme prévisionnel d'aménagement de la RHI de Primat.

ARTICLE 2

Approuve le bilan actualisé au 31 décembre 2008 de l'opération, et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 10 917 728,00 € HT, équilibré en recettes par les différentes participations, subventions, et ventes de charges foncières ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008 et le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- la participation globale de la Ville d'un montant de 3 053 039,00 € HT, avec un solde à verser de 465 525,00 € HT ;
- une participation communale de 155 175,00 € HT inscrite au Budget 2009.

ARTICLE 3

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

ARTICLE 4

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous la Fonction et l'Article

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **24 NOV. 2009**



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE