

**OBJET RHI DE PRIMAT  
CRAC 2009**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

**CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION**

Le principe de l'engagement d'une Résorption de l'Habitat Insalubre 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 RHI Commune 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 et désenclaver le quartier.

Le programme a évolué de la façon suivante :

	Programme initial	Déjà réalisé (au 31/12/2008)	En cours de réalisation
LLS / LLTS	359	266 (Livrés en 1995, 1996, 1997, 1999 et 2002)	
LES	53	25 (Livrés en 1999 et 2009)	2
Surfaces commerciales	700	602 (Livrées en 1997, 1999 et 2002)	
Surfaces d'activités	Zone de Papillons		4 000 m <sup>2</sup>
Equipements publics	Aménagements des berges et de l'ilôt 4 (Livrés fin 2007)		
Installation d'un organisme institutionnel	Ilôt 3 C		1 455 m <sup>2</sup> A définir
Immeuble de bureaux	Ilôt 4		3 000 m <sup>2</sup>

**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.

Rapport n° 10/6-41

**BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

	Bilan Initial (Converti en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/08	CRAC actualisé au 31/12/09	Réalisation 2009	Réalisation CRAC au 31/12/2009
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
<b>PRODUITS</b>					
<b>TERRAINS COMMUNAUX</b>	<b>1 463 611</b>	<b>1 474 182</b>	<b>1 474 182</b>		<b>1 474 182</b>
<b>CESSIONS</b>	<b>1 896 771</b>	<b>1 672 104</b>	<b>1 877 742</b>	<b>669 638</b>	<b>1 706 064</b>
Charge foncière LES	388 745	217 959	217 959	88 000	209 959
Charge foncière LLS	1 258 772	932 683	932 683	-	932 683
Charge foncière libres ou intermédiaires	-	-	-	-	-
Charge foncière amélioration	66 315	-	-	-	-
Charge foncière commerces	106 714	91 774	91 774	-	91 774
Charge foncière ateliers	-	152 000	162 400	182 400	182 400
Charge foncière bureaux	-	114 000	289 238	289 238	289 238
Charge foncière équipements publics	76 225	163 688	163 688	-	-
<b>PARTICIPATION COMMUNE (VRD STRUCTURANT)</b>	<b>1 361 123</b>	<b>463 134</b>	<b>463 134</b>		<b>463 134</b>
Renforcement AEP	-	192 745	192 745	-	192 745
Participation déficit VRD structurant	832 796	338 697	338 697	-	338 697
Reversement Plan de relance	518 327	182 157	182 157	-	182 157
Régul participation Commune	-	250 465	250 465	-	250 465
<b>PARTICIPATION DEFICIT COMMUNE</b>	<b>1 463 224</b>	<b>3 063 039</b>	<b>2 847 401</b>	<b>166 176</b>	<b>2 742 689</b>
Subvention déficit Commune	-	1 663 399	1 457 781	159 175	1 384 308
Participation complémentaire (FRDE)	-	981 259	981 259	-	950 000
Régul subvention Commune	-	408 381	408 381	-	408 381
<b>FINANCEMENTS DIVERS</b>		<b>1 298 864</b>	<b>1 298 864</b>	<b>96 942</b>	<b>867 269</b>
Europe (FEDER)	-	574 223	574 223	74 628	534 015
Etat (FIV / ANRU)	-	356 990	356 990	22 913	260 960
Département	-	367 651	367 651	-	72 284
<b>SUBVENTION DEFICIT ETAT</b>	<b>4 323 666</b>	<b>2 889 367</b>	<b>2 889 367</b>	<b>104 198</b>	<b>2 616 747</b>
Subvention déficit de l'Etat	4 323 666	2 853 402	2 853 402	104 198	2 480 782
Régul subvention Etat	-	35 965	35 965	-	35 965
<b>PRODUITS DE GESTION</b>		<b>67 038</b>	<b>67 038</b>		<b>67 038</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 498 193</b>	<b>10 917 728</b>	<b>10 917 728</b>	<b>916 862</b>	<b>9 837 103</b>

Mis à jour le 02/03/09	Bilan Initial (Converti en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/08	CRAC actualisé au 31/12/09	Réalisation 2009	Réalisation CRAC au 31/12/2009
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
<b>CHARGES</b>					
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>106 181</b>	<b>116 623</b>	<b>116 623</b>		<b>86 623</b>
Etudes préalables	60 446	34 853	34 853	-	34 853
Coordination	45 735	80 770	80 770	-	50 770
Archi conseil aménageur constructeur	-	80 770	80 770	-	50 770
<b>MAITRISE DES SOLS</b>	<b>2 240 239</b>	<b>2 281 676</b>	<b>2 281 676</b>		<b>1 840 038</b>
<b>FONCIER</b>	<b>1 936 103</b>	<b>2 232 643</b>	<b>2 232 643</b>		<b>1 793 505</b>
Acquisitions	1 463 511	1 834 302	1 834 302	-	1 474 182
Indemnités de libération	73 938	28 482	28 482	-	16 612
Démolitions	324 716	307 052	307 052	-	272 652
Honoraires BET	-	13 189	13 189	-	9 814
CSPS	-	563	563	-	-
Frais d'actes	73 938	49 055	49 055	-	20 246
<b>AIDES AUX FAMILLES</b>	<b>304 136</b>	<b>49 033</b>	<b>49 033</b>		<b>46 533</b>
Déménagements	94 213	23 763	23 763	-	22 763
Aides à l'accès au logement	164 188	16 386	16 386	-	14 886
Logement provisoire	45 735	8 884	8 884	-	8 884
<b>MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>7 524 682</b>	<b>7 464 898</b>	<b>7 464 898</b>	<b>182 336</b>	<b>5 661 773</b>
<b>VRD</b>	<b>6 173 559</b>	<b>6 991 764</b>	<b>6 991 765</b>	<b>152 336</b>	<b>5 088 639</b>
Géomètre	189 647	45 899	45 899	9 330	40 439
Travaux	4 711 742	5 851 787	5 851 787	128 014	4 524 645
Etudes	471 174	631 110	631 110	13 695	489 184
CSPS	-	68 103	68 103	2 288	34 371
Divers et Imprévus	471 174	232 334	232 335	-	-
Révisions de prix	329 822	162 531	162 531	-	-
<b>VRD Structurant</b>	<b>1 351 123</b>	<b>463 134</b>	<b>463 134</b>		<b>463 134</b>
Renforcement AEP	-	192 745	192 745	-	192 745
Travaux	958 447	246 067	246 067	-	246 067
Etudes	150 620	24 322	24 322	-	24 322
CSPS	-	-	-	-	-
Imprévus	95 845	-	-	-	-
Révisions de prix	146 211	-	-	-	-
<b>FRAIS GENERAUX</b>	<b>627 093</b>	<b>1 066 530</b>	<b>1 066 530</b>	<b>26 046</b>	<b>897 073</b>
Rémunération aménageur	262 766	548 055	548 055	8 378	453 177
Rémunération forfaitaire	-	182 124	182 124	16 667	151 569
Opérations de clôture RHI	-	15 000	15 000	-	-
Commercialisation	-	32 520	32 520	-	21 495
Frais financiers / autres frais	364 327	287 831	287 831	-	270 831
Frais de gestion	-	-	-	-	-
TVA due définitivement (cf. prorata/tva sur marge)	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 498 193</b>	<b>10 917 728</b>	<b>10 917 728</b>	<b>177 382</b>	<b>8 374 607</b>

## **Rapport n° 10/6-41**

Le bilan global actualisé en 2009, pour un montant de 10 917 728 euros HT, est identique au dernier bilan approuvé du CRAC 2008 qui est identique au bilan approuvé du CRAC 2007. Cela s'explique par :

- une bonne maîtrise des dépenses d'études et de travaux depuis le début de l'opération,
- et l'augmentation en recettes d'un montant de 915 952 euros HT qui concerne :
  - la participation communale à hauteur de 155 175 euros HT ;
  - la subvention FEDER au titre de l'aménagement des berges de l'Ilot 4 à hauteur de 74 628 euros HT ;
  - la subvention Etat/ ANRU à hauteur de 22 313 euros HT ;
  - la subvention déficit Etat à hauteur de 104 198 euros HT ;
  - la cession de charges foncières à hauteur de 559 638 euros HT.

### **AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2009**

L'avancement de la RHI de Primat a porté sur les points suivants :

- mise en état des sols pour l'aménagement des berges et de l'Ilot 4,
- viabilisation de l'Ilot 4,
- avancement des études pour l'aménagement des voies d'accès au Quai des Papillons.

### **LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2009**

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2009, s'élèvent à 8 374 507 € HT.

### **LES RECETTES REALISEES AU 31.12.2009**

Les recettes encaissées, en cumulé au 31.12.2009, s'élèvent à 9 837 103 € HT.

### **PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2010**

Les perspectives de la RHI PRIMAT en 2010 se déclinent ainsi :

La réalisation des voies d'accès au Quai des Papillons (Ilot 8). Ces voies d'accès, servant également de voies de désenclavement des berges, doivent être réalisées suivant l'avancement du projet de la zone d'activités mené par la société PATRIMONIA, ainsi que celui du terrain de football et de ses équipements engagé par la CINOR.

### **LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2010**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2010 sont liées à :

- la réalisation des voies d'accès au Quai des Papillons (études et travaux) pour un montant estimé à 572 741 euros HT;
- les rémunérations proportionnelle et forfaitaire de l'aménageur pour un montant estimé à 48 168 euros HT.

## LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2010

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2010 porteraient sur :

- les demandes de remboursement des frais engagés au titre de la RHI auprès de l'Etat, au prorata de sa participation au déficit de l'opération, sur présentation des factures suivant arrêté préfectoral n° 9611165 DDE/SG/CP en date du 16 décembre 1996 portant attribution d'une 2ème tranche de subvention d'un montant de 1 448 265 euros HT, soit 187 163 euros HT ;
- le solde des financements divers (FEDER, FIV/ ANRU, Département), soit 431 605 euros HT ;
- la participation communale à hauteur de 50 000 euros HT ;
- la cession de charges foncières à hauteur de 8 000 euros HT.

## LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation totale de la collectivité passe de 3 053 039 à 2 847.402 euros € HT.

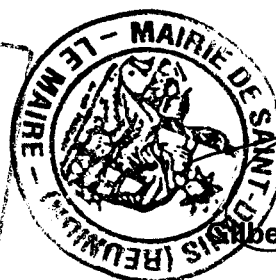
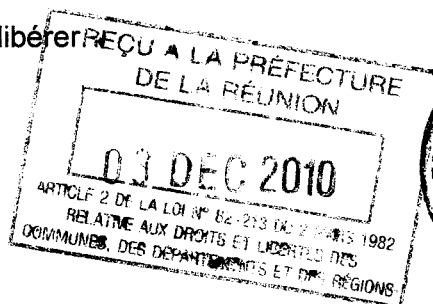
L'avance de trésorerie s'élève à 104 713 € HT avec 50 000 € HT inscrit au budget de 2010 et 54 713 € HT inscrit au budget de 2011.

Pour 2010, la participation communale est de 50 000 € HT en raison du démarrage des travaux VRD « Quai Papillons ».

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2009 de la RHI PRIMAT et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 décembre 2009 qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 917 728 euros HT et qui n'a pas évolué depuis le CRAC 2007 approuvé,
- les dépenses et recettes de l'année 2009 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2010,
- les objectifs opérationnels de l'année 2010, les dépenses et les recettes afférentes,
- la participation communale pour l'année 2010 d'un montant de 50 000 euros HT.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

**NB** Le CRAC 2009 de la RHI PRIMAT peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29

OBJET RHI DE PRIMAT  
CRAC 2009

---

### 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 ;

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

Sur le RAPPORT N° 10/6-41 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

9 abstentions  
(dont 4 votes par procuration)

pour

↓  
Madame TROTET Maryse, Madame HOARAU Patricia,  
Monsieur BARDIERE Jean-Michel,  
Monsieur René-Paul VICTORIA  
et Monsieur HOARAU Serge

↓  
autres membres présents et représentés

### ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2009 de la RHI DE PRIMAT, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 décembre 2009 qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 917 728 euros HT et qui n'a pas évolué depuis le CRAC 2007 approuvé,
- les dépenses et recettes de l'année 2009 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2010,
- les objectifs opérationnels de l'année 2010, les dépenses et les recettes afférentes,
- la participation communale pour l'année 2010 d'un montant de 50 000 euros HT.

### ARTICLE 2


Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.


**ARTICLE 3**

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous l'article 2042 et la Fonction 824.

---

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis, le 30 NOV 2010

LE MAIRE  
  
Gilbert ANNETTE



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION  
03 DEC 2010  
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTÉMENTS ET DES RÉGIONS

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION  
03 DEC 2010  
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTÉMENTS ET DES RÉGIONS