

**OBJET RHI DE PRIMAT
CRAC 2010**

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,
- désenclaver le quartier.

Le programme a évolué de la façon suivante :

	Déjà réalisé (au 31/12/2008)	En cours de réalisation
LLS / LLTS	266 (Livrés en 1995, 1996, 1997, 1999 et 2002)	
LES	25 (Livrés en 1999 et 2009)	2
Surfaces commerciales	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'îlot 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 PREVISIONNEL DE L'OPERATION

(Confer tableau page suivante)

Rapport n° 11/7-37

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Bilan Initial (Converti en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/09	CRAC actualisé au 31/12/10	Réalisation 2010 € HT	Réalisation CRAC au 31/12/2010 € HT
PRODUITS	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
TERRAINS COMMUNAUX	1 463 511	1 474 182	1 474 182	-	1 474 182
CESSIONS	1 896 771	1 877 742	1 877 742	8 000	1 714 054
Charge foncière LES	388 745	217 959	217 959	8 000	217 959
Charge foncière LLS	1 258 772	932 683	932 683	-	932 683
Charge foncière commerces	106 714	91 774	91 774	-	91 774
Charge foncière ateliers	-	182 400	182 400	-	182 400
Charge foncière bureaux	-	289 238	289 238	-	289 238
Charge foncière équipements publics	76 225	163 688	163 688	-	-
PARTICIPATION COMMUNE (VRD STRUCTURANT)	1 351 123	463 134	463 134	-	463 134
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
Réglu participation Commune	-	-250 465	-250 465	-	-250 465
PARTICIPATION DEFICIT COMMUNE	1 463 224	2 847 401	2 847 401	-	2 742 689
Subvention déficit Commune	-	1 457 761	1 457 761	-	1 384 308
Participation complémentaire (FRDE)	-	981 259	981 259	-	950 000
Réglu subvention Commune	-	408 381	408 381	-	408 381
FINANCEMENTS DIVERS	-	1 298 864	1 258 656	-	867 259
Europe (FEDER)	-	574 223	534 015	-	534 015
Etat (FIV / ANRU)	-	356 990	356 990	-	280 960
Département	-	367 651	367 651	-	72 284
SUBVENTION DEFICIT ETAT	4 323 565	2 889 367	2 889 366	155 175	2 671 921
Subvention déficit de l'Etat	4 323 565	2 853 402	2 853 402	155 175	2 635 957
Réglu subvention Etat	-	35 965	35 964	-	35 964
PRODUITS DE GESTION	-	67 038	67 038	-	67 038
TOTAL DES PRODUITS	10 498 193	10 917 729	10 877 520	163 175	10 000 278

Mis à jour le 02/03/09	Bilan Initial (Converti en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/09	CRAC actualisé au 31/12/10	Réalisation 2010 € HT	Réalisation CRAC au 31/12/2010 € HT
CHARGES	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
ETUDES GENERALES	106 181	115 623	85 623	-	85 623
Etudes préalables	60 446	34 853	34 853	-	34 853
Coordination	45 735	80 770	50 770	-	50 770
Archi conseil aménageur constructeur	-	80 770	50 770	-	50 770
MAITRISE DES SOLS	2 240 239	2 281 677	2 281 677	-	1 840 038
FONCIER	1 936 103	2 232 645	2 232 645	-	1 793 505
Acquisitions	1 463 511	1 834 302	1 834 302	-	1 474 182
Indemnités de libération	73 938	28 483	28 483	-	16 612
Démolitions	324 716	307 053	307 053	-	272 652
Honoraires BET démolitions	-	13 189	13 189	-	9 814
CSPS	-	563	563	-	0
Frais d'actes	73 938	49 055	49 055	-	20 246
AIDES AUX FAMILLES	304 136	49 033	49 033	-	46 533
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
MISE EN ETAT DES SOLS	7 524 682	7 454 898	7 444 690	25 208	5 579 137
VRD	6 173 559	6 991 764	6 981 556	25 208	5 116 003
Géomètre	189 647	45 899	45 899	1 260	41 699
Travaux	4 711 742	5 851 787	5 841 579	11 168	4 533 232
Etudes	471 174	631 110	631 110	11 087	505 008
CSPS	-	68 103	68 103	1 692	36 064
Divers et Imprévus	471 174	232 334	232 334	-	-
Révisions de prix	329 822	162 531	162 531	-	-
VRD Structurant	1 351 123	463 134	463 134	-	463 134
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	-	-	-	-
FRAIS GENERAUX	627 093	1 065 531	1 065 531	18 017	930 549
Rémunération aménageur	262 766	548 055	548 055	1 350	469 986
Rémunération forfaitaire	-	182 124	182 124	16 667	168 236
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
TOTAL DES CHARGES	10 498 193	10 917 729	10 877 520	43 225	8 435 347

Rapport n° 11/7-37

Le bilan global actualisé en 2010, pour un montant de 10 877 520 € HT, est sensiblement inférieur de 40 200 € HT au dernier bilan approuvé du CRAC 2009. Cela s'explique par :

- La diminution de 30.000 € HT du poste d'architecte conseil (études générales) de la RHI qui était initialement d'un montant de 80 770 € HT puisque la mission dans le cadre de la RHI est terminée.

Il convenait donc d'ajuster le montant toujours inscrit au bilan financier.

- La diminution de 10.200 € HT du montant des travaux pour équilibrer le bilan financier suite aux diminutions respectives de la subvention FEDER et du coût des études urbaines. Celui-ci s'élève désormais à 5.841.580 € HT au CRAC actualisé.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2010

L'avancement de la RHI de Primat a porté sur le point suivant :

La finalisation des études de conception relatives à la réalisation des voies d'accès au Quai des Papillons.

LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2010

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à 8 435 347 € HT.

LES RECETTES REALISEES AU 31.12.20

Les recettes encaissées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à 10 000 278 € HT.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2011

Les perspectives de la RHI PRIMAT en 2011 se déclinent ainsi :

Le démarrage des travaux sur la dernière tranche opérationnelle de la RHI (durée totale d'exécution des travaux 4 mois).

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2011

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2011 sont liées à :

- Les travaux de réalisation des voies d'accès au Quai des Papillons
- Les rémunérations proportionnelle et forfaitaire de l'aménageur

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2011

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2011 porteront sur :

-Les demandes de remboursements des frais engagés au titre de la RHI auprès de l'Etat, au prorata de sa participation au déficit de l'opération.

-Les soldes de subventions au titre des dépenses de travaux de l'aménagement des berges et de l'îlot 4 retenues par l'ANRU et le Département, et le prorata des engagements de l'Etat seront perçues en 2011.

-Il est précisé que les versements correspondants au solde des subventions ANRU et Département pour les berges et l'îlot 4 seront en deçà des montants notifiés aux conventions respectives, cela en raison des montants de travaux réalisés inférieurs à ceux indiqués pour l'attribution des aides.

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation totale de la collectivité reste inchangée par rapport CRAC 2009 soit à 3 310 536 € HT.

Soit : 463 134 € HT au titre des VRD structurants ;
2 847 402 € HT au titre du déficit de l'opération ;

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.

En raison de la trésorerie positive de l'opération, les prochaines demandes d'avances se feront au moment du solde.

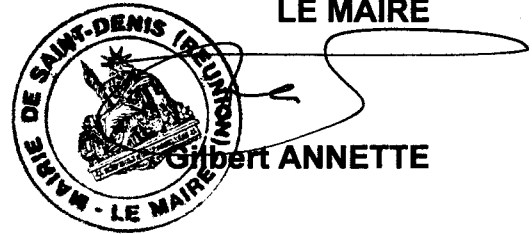
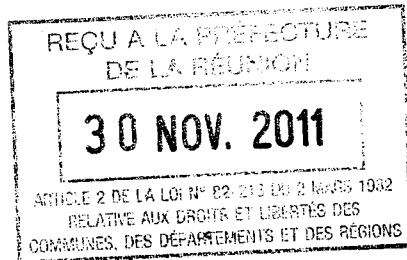
Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2010 de la RHI PRIMAT et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 décembre 2010 qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 877 520 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011,
- les objectifs opérationnels de l'année 2011, les dépenses et les recettes afférentes,

Rapport n° 11/7-37

- la participation communale pour l'année 2011 d'un montant de 50 000 € HT

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2010 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 2010

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° 11/7-37 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} 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

6 abstentions
(dont 3 votes par procuration)

pour

↓
M. Dominique FOURNEL, M. Jean-Michel BARDIERE
et M. René-Paul VICTORIA

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1 Approuve le CRAC 2010 de la RHI DE PRIMAT, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 décembre 2010 qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 877 520 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011,
- les objectifs opérationnels de l'année 2011, les dépenses et les recettes afférentes,
- la participation communale pour l'année 2011 d'un montant de 50 000 € HT.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Délibération n° 11/7-37

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 29 NOV. 2011

 **LE MAIRE**

Gilbert ANNETTE

REÇU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION
30 NOV. 2011
Mairie de Saint-Denis (Réunion)
Rue de la République - 97400 Saint-Denis
Téléphone : 02 62 50 00 00 - Fax : 02 62 50 00 01

RHI - PRIMAT

AMÉNAGEMENT DE
BASSES CÔTES DES PLUIES

Parcours
sportif

Espace
de jeux

Espace de
développement (0,9ha)

Voie
STRUCTURÉE

Activités
4 000 m² SHON

Reconstructions
de l'aire de jeux

Activités
3 500 m² SHON

Ecole
Primaire de
Primat

PARC
TECHNOLOGIQUE

ZAC DU TRIANGLE

Un projet pour Commune Primat

- Une mixité logements-activités
- Une interface avec la ZAC du Triangle
- Des espaces et des équipements de proximité
- Un cœur de quartier paysager
- Des nouvelles maisons de quartier : création et reconstruction
- Des ouvertures visuelles vers la Rivière des Pluies
- Un aménagement des berges