

OBJET RHI DE PRIMAT  
CRAC 2011

---

## 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 <sup>2</sup>
Equipements publics	Aménagements des berges et de l'îlot 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 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° 12/7-41

**BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

	Bilan initial (Convert en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/10	CRAC actualisé au 31/12/11	Réalisation au 31/12/2010	Réalisation 2011	Réalisation CRAC au 31/12/2011
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
<b>PRODUITS</b>						
<b>TERRAINS COMMUNAUX</b>	1 463 511	1 474 182	1 474 182	1 474 182	-	1 474 182
<b>CESSIONS</b>	1 896 771	1 877 742	1 877 742	1 714 054	0	1 714 054
Charge foncière LES	368 746	217 569	217 569	217 569	-	217 569
Charge foncière LLS	1 268 772	932 063	932 063	932 063	-	932 063
Charge foncière commerces	108 714	91 774	91 774	91 774	-	91 774
Charge foncière ateliers	-	132 400	132 400	132 400	-	132 400
Charge foncière bureaux	-	209 238	209 238	209 238	-	209 238
Charge foncière équipements publics	78 226	153 688	153 688	-	-	-
<b>PARTICIPATION COMMUNE (VRD STRUCTURANT)</b>	1 351 123	463 134	463 134	463 134	-	463 134
Renforcement AEP	-	192 746	192 746	192 746	-	192 746
Participation déficit VRD structurant	632 796	339 097	339 097	339 097	-	339 097
Reversement Plan de relance	218 327	138 187	138 187	138 187	-	138 187
Régul participation Commune	-	-260 466	-260 466	-260 456	-	-260 466
<b>PARTICIPATION DEFICIT COMMUNE</b>	1 463 224	2 847 401	2 847 401	2 742 689	50 000,00	2 792 689
Subvention déficit Commune	-	1 467 767	1 467 791	1 384 300	83 000,00	1 434 300
Participation complémentaire (PRDEI)	-	901 289	901 289	946 300	-	946 000
Régul subvention Commune	-	400 351	400 351	400 387	-	400 351
<b>FINANCEMENTS DIVERS</b>	-	1 258 636	1 258 636	867 233	20 000,00	867 233
Europe (FEDER)	-	634 016	634 016	634 016	-	634 016
Etat (FIV / AMRL)	-	369 090	369 090	360 963	-	360 963
Département	-	307 687	307 687	72 284	20 000,00	92 284
<b>SUBVENTION DEFICIT ETAT</b>	4 323 565	2 883 367	2 883 366	2 671 521	0	2 671 521
Subvention déficit de l'Etat	4 323 565	2 883 402	2 883 402	2 636 267	-	2 636 267
Régul subvention Etat	-	35 966	35 966	36 954	-	36 954
<b>PRODUITS DE GESTION</b>	-	67 038	67 038	67 038	-	67 038
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	10 458 193	10 877 520	10 877 520	10 000 278	70 000	10 070 278

	Bilan initial (Convert en €)	Dernier CRAC approuvé au 31/12/10	CRAC actualisé au 31/12/11	Réalisation au 31/12/2010	Réalisation 2011	Réalisation CRAC au 31/12/2011
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
<b>CHARGES</b>						
<b>ETUDES GENERALES</b>	106 181	85 623	85 623	85 623	-	85 623
Etudes préales	60 236	34 853	34 853	34 853	-	34 853
Coordination	45 735	50 770	50 770	50 770	-	50 770
Arch conseil aménageur constructeur	-	50 770	50 770	50 770	-	50 770
<b>MAITRISE DES SOLS</b>	2 240 239	2 281 677	2 281 677	1 840 038	-	1 840 038
<b>FONCIER</b>	1 936 123	2 232 645	2 232 645	1 793 505	-	1 793 505
Acquisitions	1 483 511	1 834 302	1 834 302	1 474 182	-	1 474 182
Maîtrises de l'opération	73 930	29 483	29 483	16 612	-	16 612
Démolitions	324 710	307 083	307 083	272 682	-	272 682
Honoraires BET démolitions	-	13 189	13 189	9 814	-	9 814
CSPS	-	603	563	-	-	0
Frais d'actes	73 930	49 086	49 086	20 240	-	20 240
<b>AIDES AUX FAMILLES</b>	304 136	46 033	49 033	46 533	-	46 533
Déménagements	84 213	23 763	23 763	22 763	-	22 763
Aides à l'accès au logement	184 150	15 300	15 300	14 000	-	14 000
Logement provisoire	46 736	6 969	8 964	9 604	-	8 604
<b>MISE EN ETAT DES SOLS</b>	7 524 882	7 444 690	7 444 690	5 579 137	818 345	6 397 482
<b>VRD</b>	6 173 359	6 981 536	6 981 536	5 116 003	618 345	6 334 348
Géomètre	189 547	48 099	48 099	41 099	-	41 099
Travaux	4 711 742	6 841 879	6 841 579	4 633 232	792 593	5 324 115
Etudes	471 174	831 110	631 110	606 000	28 482	630 470
CSPS	-	59 103	68 123	38 064	-	38 064
<b>VRD Structurant</b>	1 351 123	463 134	463 134	463 134	-	463 134
Renforcement AEP	-	192 746	192 746	192 746	-	192 746
Travaux	968 447	245 067	245 067	245 067	-	245 067
Etudes	168 520	24 322	24 322	24 322	-	24 322
CSPS	-	-	-	-	-	-
Marses	96 346	-	-	-	-	-
Révisions de prix	148 211	-	-	-	-	-
<b>FRAIS GENERAUX</b>	627 093	1 065 531	1 065 531	915 091	51 534	966 625
Rémunération forfaitaire	282 796	649 066	548 355	497 069	16 557	613 726
Rémunération aménageur	-	192 124	182 124	126 704	34 353	160 671
Opérations de clôture RHI	-	16 000	15 000	-	-	-
Commercialisation	-	31 620	32 520	21 496	-	21 496
Frais financiers / autres frais	364 327	257 821	267 831	270 821	-	270 831
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	10 458 193	10 877 520	10 877 520	6 419 889	869 879	9 289 768

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12741-1-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

## **Rapport n° 12/7-41**

Le bilan global actualisé en 2011, pour un montant de 10 877 520 € HT, est équivalent au dernier bilan approuvé du CRAC 2010.

### **AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2011**

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

Les travaux de réalisation des voies d'accès au Quai des Papillons.

### **LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2011**

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2011, s'élèvent à 9 289 768 € HT.

### **LES RECETTES REALISEES AU 31.12.11**

Les recettes encaissées, en cumulé au 31.12.2011, s'élèvent à 10 070 278 € HT.

### **PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2012**

Les perspectives de la RHI PRIMAT en 2012 se déclinent ainsi :

Le démarrage de la mission foncière en vue de la rétrocession des équipements publics et des voiries au profit de la Ville. Cette mission est un préalable à la clôture administrative de la RHI, prévue en 2013.

### **LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2012**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2012 sont liées à :

- la mission de géomètre pour l'établissement des plans de rétrocession foncière des équipements publics et voiries ;
- les rémunérations proportionnelles et forfaitaires de l'aménageur.

### **LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2012**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2012 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, (sur présentation des factures selon l'arrêté préfectoral n° 9611165 DDE/SG/CP en date du 16 décembre 1996 attribuant une 2<sup>ème</sup> tranche de subvention d'un montant de 1 448 265 €). Le solde sera demandé à la fin de la période de GPA (Garantie de Parfait Achèvement) intervenant une année après la fin des travaux, soit octobre 2012.

### **LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE**

La participation totale de la collectivité reste inchangée par rapport CRAC 2010 soit à 3 310 536 € HT.

## Rapport n° 12/7-41

Soit : 463 134 € HT au titre des VRD (voiries réseaux divers) structurants ;  
2 847 402 € HT au titre du déficit de l'opération ;  
dont 981 259 € de subvention FRDE (Fonds Régional pour le Développement de l'Emploi).

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2011 de la RHI PRIMAT et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 décembre 2011 qui s'établit en dépenses et en recettes à **10 877 520 € HT**,
- les dépenses et recettes de l'année 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2012,
- les objectifs opérationnels de l'année 2012, les dépenses et les recettes afférentes,
- la participation communale pour l'année 2012 d'un montant de **34 800 € HT**.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le CRAC 2011 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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12741-1-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

OBJET RHI DE PRIMAT  
CRAC 2011

---

**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 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-41 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, 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 DES VOTANTS**

**ARTICLE 1** Approuve le CRAC 2011 de la RHI DE PRIMAT, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier au 31 décembre 2011 qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 877 520 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2012,
- les objectifs opérationnels de l'année 2012, les dépenses et les recettes afférentes,
- la participation communale pour l'année 2012 d'un montant de 34 800 € 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12741-2-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE SAINT-DENIS



RHI Commune Primat

Compte-rendu  
Année 2011

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12741-3-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012

Gilbert ANNETTE

## **PREAMBULE**

Le présent CRAC fait état des réalisations conduites en 2010 par la SHLMR, dont le rôle est régi par la convention de concession signée entre la Ville de SAINT –DENIS et la SEMPRO le 18 mai 1995 et reçue en Préfecture le 18 mai 1995. En raison de la fusion-absorption de la SEMPRO par la SHLMR mi-2006, cette dernière est devenue aménageur de la RHI COMMUNE PRIMAT.

Cette convention a été modifiée par :

- l'avenant n°1 à la convention de concession signé le 29 mai 1997 reçu en Préfecture le 5 juin 1997, qui confie à la SEMPRO une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour la période 1997-2000 et s'achevant le 31 mai 2000.

- l'avenant n°2 à la concession signé le 4 mai 1999 et reçu en préfecture le 4 mai 1999, qui confie à la SEMPRO la mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) jusqu'au 31 décembre 2001.

- l'avenant n°3 à la concession signé le 25 juillet 2000 et reçu en préfecture le 23 août 2000, qui approuve la prorogation de concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2002.

- l'avenant n°4 à la concession signé le 26 juillet 2002 et reçu en préfecture le 29 juillet 2002, qui proroge la concession à la SEMPRO de la RHI Commune Primat jusqu'au 18 mai 2005.

- l'avenant n°5 à la concession signé le 26 juillet 2002 et reçu en préfecture le 29 juillet 2002, qui révisé le transfert des coûts de structure de l'aménageur et prolonge la mission de MOUS jusqu'au 18 mai 2005.

- l'avenant n°6 à la concession signé le 8 novembre 2005 et reçu en préfecture le 8 novembre 2005, qui prolonge la mission d'aménageur jusqu'au 18 mai 2008 et la mission de MOUS jusqu'au 18 février 2006

- l'avenant n°7 à la concession signé le 22 juin 2006 et reçu en préfecture le 30 mai 2006, qui prolonge la mission de MOUS jusqu'au 18 février 2007

- l'avenant n°8 à la concession signé le 03 mai 2007 et reçu en préfecture le 09 mai 2007, qui la transfert de la SEMPRO au profit de la SHLMR.

- l'avenant n°9 à la concession signé le 30 juillet 2008 et reçu en préfecture le 26 août 2008, qui prolonge la mission de l'aménageur jusqu'au 18 mai 2011, et qui révisé la rémunération forfaitaire.

- l'avenant n°10 à la concession signé le 05 mai 2011 et reçu en préfecture le 11 mai 2011, qui prolonge la durée de validité de la concession jusqu'au 18 mai 2014. Cette prorogation permet de finaliser les derniers réseaux routiers pour la desserte de l'îlot 8, de

procéder aux régularisations foncières et enfin de dresser le bilan de clôture de l'opération.

Accusé de réception en préfecture

974-219740115-20121215-12741-4-DE

Date de réception préfecture : 26/12/2012

RHI Commune Primat - SHLMR

CRAC 2011

2/10

## **I) BILAN D'ACTIVITE DE LA RHI**

### **1. Les travaux d'aménagement**

#### **1.1 Les opérations en cours de réalisation :**

##### **a) – Les voies d'accès au « Quai des Papillons »**

Conformément au parti d'aménagement actualisé en 2004, cette action est la dernière phase opérationnelle menée sur la RHI Primat avant sa clôture.

##### **Les études :**

La consultation de maîtrise d'œuvre menée courant juillet 2008 étant fructueuse, elle a permis de contractualiser avec le bureau d'études CST.

Le démarrage des études d'ingénierie a lieu en Août 2008. La phase AVANT-PROJET est présentée à la Commune en octobre 2008. Cette première étape a permis d'affiner le programme d'aménagement, en proposant par ailleurs l'option d'une mise en valeur de la Mairie annexe et de son jardin.

Des études géotechniques complémentaires ont dues être réalisées, en raison de la nature instable des sols connue le long des berges. Les conclusions des sondages effectuées par GEISER en juillet 2009 préconisent des travaux de curage sur une plus grande profondeur.

L'opération a dû être à nouveau actualisée, afin de permettre la réalisation du projet de déplacement du terrain de football de Primat et de ses vestiaires. La voie A devra ainsi être dévoyée en partie sur le foncier communal occupé par les bâtiments APAVOU (BATIPRO), ce qui nécessitera une reprise de la clôture existante.

Par ailleurs, afin de lutter contre les dégradations constatées sur le réseau d'arrosage le long des équipements des berges, il est prévu de combler l'espace laissé vacant pour des jardins familiaux par un aménagement paysager (engazonnement, cheminement piéton, plantations d'arbres, bancs et kiosques).

Ces adaptations ont eu comme conséquence d'augmenter le coût prévisionnel des travaux établi en 2006 (cf. bilan actualisé ci-après). L'ensemble de ces travaux viaires étant financé par la Commune, la prise en compte de cette évolution financière est rendue possible grâce au bilan global favorable.



		Montants prév. janv 06	Montants prév. phase AVP (nov. 09)	Montants prév. phase PRO (juillet 2010)
DEPENSES		€ HT	€ HT	€ HT
<b>FONCIER</b>		<b>74 650</b>		-
Acquisition BN8 partiel	564 m²	45 120	-	-
Acquisition BN9 partiel	300 m²	24 000	-	-
Frais d'acquisition	8,0%	5 530	-	-
<b>TRAVAUX</b>		<b>611 274</b>	<b>909 851</b>	<b>949 133</b>
Lot 1 VRD :				Lot 1 VRD :
Tronçon A-B	estim	560 340	367 675	Tronçon A-B 445 801
Tronçon B-C	estim	50 934	392 176	Tronçon B-C 232 100
Tronçon E-F	estim			Tronçon E-F -
			Surcoût adaptation GEISER 75 000	Lot 2 Eclairage /BT : 73 748
			Aménag. paysager ex "jardins familiaux" 45 000	Lot 3 Plantations : 105 534
			Surcoût reprise clôture BATIPRO 30 000	Option 1 plantation complémentaire 91 950
<b>ETUDES</b>		<b>71 417</b>	<b>51 912</b>	<b>58 977</b>
Géomètre	F	5 177	5 000	5 000
Maîtrise d'œuvre	8,5% travaux	51 958	30 944	36 651
CSPS	1,2% travaux	7 335	10 918	11 390
Frais divers (concession, com., repro)	5,0% études	3 224	2 343	2 662
Pilotage / Coordination	5,5% études	3 723	2 706	3 075
<b>FRAIS GENERAUX</b>		<b>116 142</b>	<b>160 126</b>	<b>156 607</b>
Imprévus	5,5% travaux	33 620	45 493	5,0% 47 457
Révisions	7,0% travaux	42 789	45 493	5,0% 47 457
Frais divers	1,0% travaux	6 113	9 099	9 491
Pilotage / Coordination travaux	5,5% travaux	33 620	50 042	52 202
<b>TOTAL</b>		<b>873 483</b>	<b>1 111 888</b>	<b>1 164 717</b>
		Montants prév. janv 06	Montants prév. phase AVP (nov. 09)	Montants prév. phase PRO (juillet 2010)
<b>RECETTES</b>		€ HT	€ HT	€ HT
<b>COMMUNE</b>		<b>873 483</b>	<b>1 111 888</b>	<b>1 164 717</b>
Foncier	100%	74 650	-	-
FRDE sur études	85%	60 705	-	-
FRDE sur autres dépenses	85%	618 303	-	-
Participation au déficit	solde	119 825	1 111 888	1 164 717
<b>TOTAL</b>		<b>873 483</b>	<b>1 111 888</b>	<b>1 164 717</b>

### La consultation des entreprises :

La consultation est lancée selon la procédure adaptée conformément à l'article 10 du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005. L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé à la publication au JIR et au Quotidien le 04 octobre 2010. La date limite de réception des offres était fixée au 10 novembre 2010. La commission a procédé le 10 novembre 2010 à l'ouverture des plis et l'enregistrement des offres : 16 entreprises ont remis une offre technique et financière.

Les offres des entreprises sont données dans le tableau suivant :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12741-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

RHI Commune Primat - SHLMR

CRAC 2011

4/10

**LOT N°1 : V.R.D.**

N°PLIS	CANDIDAT	MONTANT AE (TTC)	NOTE METHODOLOGIQUE
	GTOI	679 149.24	X
	GTP OI	664 400.10	X
	SIRUN	711 972.89	X
	SBTPC	737 800.00	X
	COLTRAV	760 760.66	X
	ILY BTP	740 475.08	X
	PICO OI	714 246.82	X
	EIFFAGE TP	626 473.21	X

**LOT N°2 : B.T./ECLAIRAGE**

N°PLIS	CANDIDAT	MONTANT AE (TTC)	NOTE METHODOLOGIQUE
	REEL ELECTRICIE	72 157.93	X
	BAGELEC	65 795.46	X
	S.R.E.	65 506.60	X
	G.T.O.I.	81 804.66	X

**LOT N°3 : PLANTATION/ARROSAGE**

N°PLIS	CANDIDAT	MONTANT AE (TTC) (Solution de base)	NOTE METHODOLOGIQUE
	EVE	57 173.37	X
	SAPEF	92 537.93 (HT) (y compris option)	X
	LA MARE E. V.	55 348.50	X
	VOCATOUR	89 119.42 (y compris option)	X

Sur la base des critères définis dans le règlement de la consultation, les offres des entreprises **GTOI**, **BAGELEC** et **VOCATOUR** sont déclarées mieux-disantes. Le montant total du marché s'élève à **834 064,12 €TTC** (y compris option).

**La phase travaux :**

Les ordres de service sont établis par la MOE pour un démarrage des travaux au 9 mars 2011. Le délai global d'exécution est de 4 mois, y compris la période de préparation, soit une fin de travaux initiale programmée au 8 juillet 2011.

En raison de travaux supplémentaires demandés par la maîtrise d'ouvrage, l'avenant n°1 du 20 juin 2011 vient modifier le montant du marché initial comme suit :

- GTOI : + 93 841,42 €TTC
- BAGELEC : + 34 134,10 €TTC

Soit un avenant total de 128 008 €TTC. Le marché modifié s'élève ainsi à 962 039,66 €TTC après modification.

Le procès verbal des Opérations Préalables à la Réception est établi le 27 octobre 2011. Il marque la fin du chantier VRD.

**Contentieux BAGELEC :**

Au cours du chantier, un certain nombre d'événements ont engendré du retard dans la réalisation des prestations. En effet, dès le commencement d'exécution des travaux, de nombreux PV de chantier confirment le manque de suivi de l'entreprise titulaire du lot 2

**B1/éclairage public BAGELEC :** absences répétées aux réunions de chantier, non réponses

aux demandes d'intervention, non réponses aux courriers et fax. Ces manquements empêchent l'avancement du lot principal VRD et ont pour conséquence l'arrêt du chantier entre le 14 juin et le 22 août 2011.

Considérant que le retard accumulé lui causait un préjudice (immobilisation du personnel et de matériel), l'entreprise GTOI a adressé à la SHLMR une première réclamation le 09 août 2011. Le mémoire faisait état d'un préjudice estimé à 99 000€. Après négociations, ce montant est ramené à 42 300€ en novembre, et enfin à 8700€ fin décembre 2011. La SHLMR estimant que l'arrêt de chantier est consécutif aux manquements de l'entreprise BAGELEC, le montant du préjudice réclamé par GTOI sera entièrement imputé au marché du lot 2.

## 2. Les démolitions

Au total, 212 logements insalubres et divers locaux annexes ont été démolis, soit la totalité du programme d'éradication de l'insalubrité.

Ces démolitions ont fait l'objet de 8 phases de travaux.

Si pour mettre en œuvre le projet d'aménagement modifié en 2004 il restait 5 constructions à démolir, il convient d'apporter les précisions suivantes :

- l'aménageur a fait savoir au promoteur PATRIMONIA (anciennement PROFONCIA) qu'il devra prendre en charge la démolition de la chapelle et de la menuiserie implantées sur le terrain d'assiette de son immeuble de bureaux « Proxima » ;
- l'aménageur a relancé la Commune pour la réhabilitation du local de l'association de quartier car la démolition de l'extension est directement liée à ce projet ;
- l'aménageur et la Commune se sont mis d'accord pour ne pas réaliser dans l'immédiat la liaison des Lavandières et donc la démolition des 2 LTS qui nécessiterait des négociations certainement difficiles avec les propriétaires. Il est précisé toutefois que l'emplacement réservé au PLU demeure, au cas où il y aurait une nécessité absolue de réaliser cette liaison.

## 3. Le bilan des relogements

Au 31 décembre 2010 le bilan des relogements se décompose comme suit :

<b>CUMUL AU 31/12/2010</b>	
Nombre de familles relogées	Logement définitif
- A Primat	316
- Hors de Primat	162
<b>Total</b>	<b>478</b>

L'ensemble du programme de construction de la RHI est achevé.

## **II) LES CONSTRUCTIONS REALISEES**

### **1. Les logements locatifs**

Le programme global de logements locatifs sociaux s'est achevé en 2002 avec la livraison de la Résidence « Pierre Loti ». L'opération RHI Commune Primat totalise 266 logements locatifs sociaux répartis comme suit :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12741-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012  
RHI Commune Primat - SHLMR

Opérateur	Année de livraison	Résidence	Produit
SEMPRO	1995	LES CYTISES	51 LLS
SEMPRO	1996	LES FLAMBOYANTS	26 LLS
SEMPRO	1997	LES CHOKAS	56 LLS
SODIAC	1999	KOUR PRIMAT	71 LLTS
SODIAC	2002	PIERRE LOTI	62 LLTS
<b>TOTAL</b>			<b>266</b>

## **2. Les logements en accession**

Opérateur	Année de livraison	Résidence	Produit	Type	Nombre
SEMPRO	1999	LES TAMARINS	16 LES	T4	6
				T5	1
				T6	8
				T8	1
SICA HR	2009	LES PIPANGAILLES	9 LES	T4	4
				T5	5
SICA HR	2010	LES PIPANGAILLES 2	2 LES	T4 et T5	2
<b>TOTAL</b>					<b>27</b>

La dernière opération de constructions pour le relogement des familles du quartier a débuté en 2008. L'opérateur chargé du suivi du chantier et de la construction de 11 LES groupés est la SICA HR. L'opération « Pipangailles » a été réalisée en deux tranches :

- la première tranche concerne 9 LES groupés, livrés en juin 2009. L'arrêté du Permis de Construire a été signé le 1<sup>er</sup> août 2006. L'arrêté de financement de l'Etat au titre de la subvention LBU a été notifié en janvier 2008.
- les 2 derniers logements, destinés également à l'accession à la propriété, et dont les futurs propriétaires ont fait l'objet d'un suivi MOUS par la SICA, ont été livrés le 07 septembre 2010. Préalablement, l'autorisation de construire a été délivrée le 14 octobre 2008 ; et l'ordre de démarrage des travaux a été notifié le 26 avril. La livraison de ces 2 derniers LES vient clôturer le programme de logement de la RHI.

## I) PRESENTATION DU BILAN FINANCIER

### 1. Postes du bilan

Les dépenses, les recettes, la trésorerie, et le prévisionnel sont synthétisés en un seul tableau appelé « Etat prévisionnel des produits et charges ».

Le bilan prévisionnel d'opération est le Compte Rendu Annuel d'Activité (CRAC).

Le regroupement des postes suit le plan comptable applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 :

- Etudes générales regroupe les études préalables et l'architecte conseil.
- Maîtrise des sols regroupe le foncier et l'aide aux familles.
- Mise en état des sols regroupe les VRD et les VRD structurants.
- Frais généraux comprend les frais de gestion, de commercialisation, et financiers.

### 2. Dernier prévisionnel approuvé

Le dernier bilan comptable de l'opération est le CRAC actualisé au 31/12/2010. Il a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 19 novembre 2011.

## II) REALISATIONS

Le détail poste par poste des dépenses et recettes est issu des données de la comptabilité.

### 1. Charges arrêtées au 31/12/2011

Le montant total des dépenses réalisées sur l'année 2011 est de 869 879 €HT. Celles-ci concernent :

- Mise en état des sols :
  - Travaux : voies d'accès aux Quais Papillons
  - Etudes : - IDEM -
- Frais généraux : pilotage des études, conformément à l'article 18 révisé par l'avenant n°9 à la Convention de Concession.

Au 31 décembre 2011, les dépenses réalisées représentent un montant total de 9 289 768 €HT.

### 2. Produits arrêtés au 31/12/2011

Le solde de l'opération reste équilibré. Les recettes ont augmenté de 70 000 €HT en 2011. Celles-ci concernent :

o Participation déficit Commune :

La réalisation 2011 fait état d'un acompte de 50 000 € au bénéfice de l'opération, comme cela a été approuvé lors de la présentation du CRAC 2010 devant le Conseil Municipal.

Pour l'année 2012, il est prévu de demander un acompte de 34 800 € au titre de la participation au déficit.

o Subvention Conseil Général :

En mai 2011, la Ville a procédé au reversement de la participation Départementale au titre des études pour l'aménagement des berges, pour un montant de 20 000 € HT. L'arrêté prévoyant un versement à la Ville, ce montant a été reversé au profit de l'opération.

### **III) COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION REVISE**

#### **1. Révision des charges**

Le bilan global actualisé en 2011, pour un montant de 10 877 520 € HT, est équivalent au dernier bilan approuvé du CRAC 2010.

Tous les postes de dépenses demeurent inchangés.

#### **2. Révision des produits**

##### **2.1 Cessions de charges foncières**

Ce poste demeure inchangé par rapport au CRAC 2010.

Il est à rappeler qu'au 31 décembre 2010, seul l'îlot 3C n'est pas vendu. Cette parcelle de 1 455 m<sup>2</sup>, anciennement destinée au Groupement d'Unités Territoriales du Conseil Général, a fait l'objet d'une consultation des services internes de la Mairie sur leurs besoins en équipements publics. A ce jour, la destination de cette parcelle reste toujours à redéfinir.

##### **2.2 Révision des subventions**

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

##### **2.3 Révision de la participation Communale**

Les participations de la Commune restent inchangées par rapport au précédent CRAC. Elles sont arrêtées à :

- **463 134 €** HT au titre des VRD Structurants. Le reversement de 182 157 € HT de subvention Plan de relance est inclus. Ce poste est aujourd'hui soldé.
- **2 847 402 €** HT au titre du déficit de l'opération. Il est rappelé que cette ligne a connu une diminution importante de 205 638 € HT lors de l'approbation du CRAC 2009, eu égard aux recettes foncières plus importantes sur les îlots 4 et 8 (respectivement de PROLOGIA et de PATRIMONIA).

Au global, la participation financière prévisionnelle de la Commune s'élève à **3 310 536 € HT** au CRAC 2011 actualisé.

#### **IV) ACTIVITE 2012**

##### **1. Prévisions de charges**

- Mission de géomètre pour l'établissement de plans de rétrocession foncière des équipements publics et voiries, en vue de clôturer l'opération ;
- Rémunérations proportionnelle et forfaitaire de l'aménageur.

##### **2. Prévisions de produits**

Il est prévu pour 2012 :

- 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 2<sup>ème</sup> tranche de subvention d'un montant de 1 448 265 €. Le solde sera demandé à la fin de la période de GPA (Garantie de Parfait Achèvement) intervenant une année après la fin des travaux (soit octobre 2012).

#### **V) PREVISIONS POUR L'ACHEVEMENT DE L'OPERATION**

Il est prévu en 2012 les actions suivantes :

- Le démarrage de la mission foncière en vue de la rétrocession des équipements publics et des voiries au profit de la Ville. Cette mission est un préalable à la clôture administrative de la RHI, prévue en 2013.