PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2019

Le présent rapport a pour objet la validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2019 (CRAC) du Programme de Renouvellement Urbain du centre-ville (PRU). Le document est consultable aux jours et horaires d'ouverture des services au public, à la Direction de l'Aménagement du Territoire.

* Rappel:

La commune de Le Port a confié la conduite de cette opération à la SIDR par Convention Publique d'Aménagement (CPA) du 31 janvier 2002. Il est rappelé que le PRU du centre-ville comprend notamment les sous-opérations suivantes (en cours de réalisation) :

- Aménagement des abords du Marché Couvert ;
- ZAC du Mail de l'Océan;
- RHI Multisites.

Conformément à l'article 18 de la convention, la SIDR soumet à la Ville le CRAC ainsi que le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le CRAC porte sur une période allant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Etat des dépenses et des recettes réalisées :

- Les dépenses réalisées en 2019 sont de 801 229 € HT et se déclinent notamment en :
 - O Libération de terrains, déménagements et autres frais de mise en état des sols (ZAC du Mail de l'Océan, RHI Multisites),
 - Honoraires de bureaux d'étude (abords Marché Couvert, 3ème tranche ZAC du Mail de l'Océan),
 - Travaux secondaires et tertiaires (abords Marché Couvert, 3ème tranche ZAC du Mail de l'Océan),
 - o Rémunérations du concessionnaire et MOUS pour la RHI Multisites.

Il était prévu au dernier CRAC approuvé une enveloppe de dépenses pour 2019 d'un montant de 1 652 238 € HT. L'écart constaté (-851 009 € HT) s'explique principalement par un décalage des facturations relatifs aux travaux du Marché Couvert et par un retard dans le planning d'exécution des travaux de la ZAC du Mail de l'Océan lié à l'attente de l'intervention d'EDF.

• Le montant des recettes réalisées en 2019 est de 41 966 € HT et correspondent à des indemnités d'occupation de locaux.

Il était prévu au dernier CRAC approuvé une enveloppe de produits d'un montant de 1 063 654 € HT. L'écart constaté (-1 021 688 € HT) s'explique notamment par le report en 2020 de la rétrocession à la collectivité des squares Durban et Mozambique, d'un tronçon de l'avenue des Chagos, et par le report du versement de la subvention FRAFU en 2020.

Recettes et dépenses 2020

Pour l'exercice 2020, les dépenses sont estimées à 4 579 198 € HT et concernent essentiellement les travaux VRD sur la ZAC du Mail de l'Océan et les acquisitions des dernières emprises foncières notamment sur la RHI Multisites.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID: 974-219740073-20210413-DL_2021_048-DE

Les recettes sont estimées à 2 051 328 € HT et correspondent principalement aux subventions et

participations, ainsi qu'à quelques cessions foncières.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021 Reçu en préfecture le 29/04/2021 Affiché le 29/04/2021 ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_048-DE

Analyse du bilan global de l'opération

Le bilan global de l'opération passe de 40 689 078 € HT à 40 895 696 € HT, soit une augmentation de 206 619 € HT. Cette évolution s'explique par l'ajustement des lignes de dépenses par rapport aux charges à venir sur la ZAC du Mail de l'Océan (travaux VRD Tranche 3 et dernières acquisitions à réaliser). Ces nouvelles dépenses sont compensées par des recettes liées d'une part à des remboursements de travaux EDF réalisés par la SIDR et d'autre part à des versements d'indemnités faisant suite à l'occupation des locaux.

L'ensemble des évolutions du bilan est actualisé dans l'avenant n°18 à la concession joint en annexe.

Participation de la collectivité

La participation prévisionnelle globale de la collectivité dans le CRAC 2018 était de 19 313 583 € HT. Elle diminue de 13 742 € HT en raison de l'actualisation d'une subvention MOUS au titre de la RHI Multisites, pour se porter à 19 299 841 € HT. Elle se décompose comme suit :

Participations	€HT	€ TTC
Foncier	2 016 040	2 016 040
Déficit	9 250 584	9 722 582
Equipements publics	7 177 114	7 787 169
MOUS	75 808	75 808
Autres participations Feder + Fidom	780 295	846 620
TOTAL	19 299 841	20 448 219

A fin 2019, la participation communale déjà versée s'élève à 16 866 515 € TTC soit 87 %.

Pour l'année 2020, la participation communale versée sera de 492 595 € TTC, dont :

- 500 000 € au titre de la convention d'avance de trésorerie du PRU,
- (-) 7 405 € de régularisations de trop-perçus.

Le montant des cessions à la Collectivité reste inchangé et s'élève à 110 000 € (vente de la case dite « CGTR »).

* Réserves du CRAC 2018

Lors de l'approbation du dernier CRAC, et suivant les préconisations de notre Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Financière, la Commune avait formulé deux réserves sur le bilan financier présenté par la SIDR, sur :

- le poste « Rémunérations »,
- la gestion de la TVA sur les subventions FRAFU.

S'agissant du poste « **Rémunérations** » : afin de valider les points restés en suspens, il convient que la SIDR fournisse des pièces complémentaires concernant le poste « rémunération foncière ». Une réserve est donc maintenue sur ce point.

S'agissant de la **gestion de la TVA sur les subventions FRAFU**, la SIDR n'a pas pris en compte l'évolution de la règlementation fiscale depuis 2006. Il a été convenu que ces évolutions seront intégrées dans le CRAC 2020 dans le traitement fiscal des subventions devant être mobilisées à compter du 01/01/2020. Les échanges doivent se poursuivre pour analyser la possibilité de reprendre le mécanisme sur les versements effectués antérieurement. Une réserve est donc également maintenue sur ce point.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

ID: 974-219740073-20210413-DL_2021_048-DE

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

Au regard de ces éléments, il est demandé au Conseil municipal:

d'approuver le CRAC 2019 de la CPA du « Programme de Renouvellement Urbain du Centreville », et notamment les points suivants :

- o Les dépenses et les recettes de l'année 2019,
- o Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2020,
- Le bilan financier prévisionnel actualisé à 40 895 696 € HT soit 43 503 645 € TTC, assorti des réserves suivantes :
 - Prise en compte de la modification du traitement fiscal par la SIDR sur les subventions FRAFU à partir du 01/01/2020 dans le prochain CRAC, et poursuite des échanges concernant la régularisation pour les subventions perçues de 2006 à 2019;
 - Analyse approfondie du poste de dépenses relatif à la rémunération foncière ;
- d'approuver l'avenant n° 18 au traité de concession qui actualise le bilan financier global de l'opération et la participation globale de la commune ;
- d'approuver le versement de l'avance de 500 000 € pour l'année 2020 au titre de la convention d'avance de trésorerie du PRU;
- d'autoriser Le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire Pièces jointes : Projet de CRAC 2019 (en consultation à la DAT)

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021



ID: 974-219740073-20210413-DL_2021_048-DE

AVENANT N°18 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT « PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN »

ENTRE:

La commune du Port, représentée par M. Olivier HOARAU, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2014, devenue exécutoire le 15 avril 2014

et désignée ci-après par les termes « la Commune » ou « la Collectivité »,

d'une part,

ET:

La SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION, en abrégé S.I.D.R., Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 125 000 000 Euros, créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, immatriculée au RCS de St Denis B 310 863 592, N° d'ordre 74B118 – SIRET N° 310 863 592 00013, dont le siège social est à Saint-Denis de la Réunion, 12 rue Félix Guyon, représentée par son Directeur Général Monsieur Jacques DURAND, habilité par la décision du Conseil d'Administration du 4 octobre 2018,

et désignée ci-après par le terme « la SIDR » ou « le CONCESSIONNAIRE »,

d'autre part.

La commune du Port a confié la conduite du Programme de Renouvellement Urbain à la SIDR par une Convention Publique d'Aménagement en date du 31 janvier 2002, reçue en préfecture le 4 février suivant.

Conformément à l'article 18 de cette convention, la SIDR a présenté à la collectivité le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) pour l'année 2019.

- Le CRAC 2019 fait apparaître un bilan global modifié en augmentation de 206 619 € HT par rapport à 2018 :
- Ce CRAC présente également des ajustements sur certains postes.

Le présent avenant a pour objet, conformément à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement et à l'article L 300-5 dernier alinéa du code de l'urbanisme, de définir :

- le bilan global HT et TTC de la convention publique d'aménagement,
- une nouvelle participation de la commune et l'échéancier de versements,

Par délibération du conseil municipal en date du avril 2021, la commune du Port a approuvé cet avenant.

ID: 974-219740073-20210413-DL_2021_048-DE



CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération augmente de 206 619 euros HT par rapport au Compte de Résultat Prévisionnel de 2018.

Il passe de 40 689 078 euros HT, soit 43 330 461 euros TTC à 40 895 696 € HT soit 43 503 645 €

CONSOLIDATION CPAPRU - LE PORT

	CRAC 2018 dernier Bilan approuvé	CRAC 2018 Prévisions 2019	CRAC 2019 Réalisé 2019	CRAC 2019 Prévisons 2020	CRAC 2019 Nouveau Bilan à approuver	
	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ TTC
Cessions	13 575	130	0	161	13 612	14 347
Participations	19 314	471	0	1 430	19 451	20 613
Subventions	7 836	463	0	464	7 830	8 490
Autres produits	-36	0	42	-4	2	54
TOTAL DES PRODUITS	40 689	1 064	42	2 051	40 896	43 504
Etudes pré-opérationnelles	1 059	0	0	0	1 058	1 140
Maîtris e des sols	15 138	44	25	397	15 123	15 164
Mise en état des sol	2 260	96	53	102	2 257	2 432
Etudes et travaux d'infrastructures	13 897	1 210	503	3 728	14 207	15 405
Etudes et travaux superstructures	877	0	0	0	877	952
Frais de gestion	7 458	302	220	352	7 373	8 411
TOTAL DES CHARGES	40 689	1 652	801	4 579	40 896	43 504

Article 2: Participation communale

La participation prévisionnelle de la collectivité diminue de 13 743€ HT, c'est-à dire de 19 313 584 euros soit 20 461 961 € TTC à 19 299 841 euros soit 20 448 219 euros TTC et se décompose comme suit

- 2 016 040 € HT (HT et TTC) de participation au titre du foncier.
- 9 250 584 € HT (soit 9 722 582 € TTC) de participation au déficit.
- 7 177 114 € HT (soit 7 787 169 euros TTC) de participation au financement des équipements publics.
- 75 808 € HT (HT et TTC) de participation à la MOUS.
- 780 295 € HT (soit 846 620 € TTC) de reversement des subventions FEDER et FIDOM directement perçues par la commune, soldé en 2014.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	ттс
En Euros	Budget préc.	Budge t actualisé		
A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040	2 016 040		2 016 040
A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit	9 250 584	9 250 584	471 998	9 722 582
A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Publics	7 177 114	7 177 114	610 055	7 787 169
A : 5618/Participation de la Collectivité a la Mous	89 550	75 808		75 808
A : 5638/Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	780 295	66 325	846 620
Sous-total Participations	19 313 583	19 299 841	1 148 378	20 448 219

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021



ID: 974-219740073-20210413-DL_2021_048-DE

L'échéancier des versements est le suivant (à titre indicatif) :

3		HT Budget ac	TT C tualisé	Λ fin 2019	2020	2021	2022	2023
	Sansappel de fond							
	A : bt/10/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040	2 016 040	2 016 040				
	Avec appel de fond	000000000000000000000000000000000000000		100000000000000000000000000000000000000				
Bilan consolidė	A : 5811/Participation de la Collectivité au Déficit	0 250 504	9 722 502	0 640 050	-7 40 5			81 037
	A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Pub.	7 177 114	7 787 169	407 929	0.370000	1 528 495	290 238	5 5 6 0 5 0 7
	A : 5618/Participation de la Collectivité a la Nous	75 808	75 808	44 098		31 711		
	A : 5638/Autres Participations de la Colectivité (Feder + Fidom)	780 295	846 620	846 620				
	C : 5666/Avances	(25)(03)(45)	5 702 878	3 902 878	500 000	1 300 000		
	D : 5656/Rembaursements Avances	(s)	-5 702 878			-1 314 428	-290 328	-4098 122
	Total des Appels de Fond (Hors participation Foncier)	17 283 801	18 432 179	14 850 475	192 596	1 646 778	90	1 543 422

Il est prévu en 2020 :

- la comptabilisation de la participation au déficit de 6 038 € TTC pour l'opération PRU et de 1
 368 € TTC pour l'opération Quartier Mairie ;
- le versement d'une avance de trésorerie de 500 000 €TTC pour l'opération PRU du Port ;

Le reste des articles de la convention publique d'aménagement demeure inchangé.

A Le Port, le

Fait en cinq exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties et un original pour la Souspréfecture,

Pour la Collectivité Monsieur le Maire Olivier HOARAU Pour la S.I.D.R Monsieur le Directeur Général Jacques DURAND