



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 1^{er} février 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 25
Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 25
Nombre de représentés : 07
Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2024-013
RENOVATION URBAINE DES QUARTIERS LEPERVANCHE, VERGES ET VOIE TRIOMPHALE
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le jeudi premier février, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, par M. Bernard Robert, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Franck-Jacques Antoine, M. Jean-Paul Babef par M. Guy Pernic, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Danila Bègue, M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 18 janvier 2024.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 2 février 2024.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

Affaire n° 2024-013

**RENOVATION URBAINE DES QUARTIERS LEPERVANCHE,
VERGES ET VOIE TRIOMPHALE
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la délibération n° 2011-018 du 24 février 2011 du conseil municipal approuvant la désignation du concessionnaire, le traité de concession d'aménagement et le montant de la participation communale ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 17 mai 2011 entre la Ville et la SHLMR et reçu en Préfecture le 19 mai suivant ;

Vu la délibération n° 2011-114 du 25 août 2011 du conseil municipal approuvant la convention d'avance de trésorerie à la concession d'aménagement ;

Vu la convention d'avance de trésorerie signée le 17 octobre 2011 et reçue en Préfecture le 20 octobre suivant ;

Vu la délibération n° 2013-018 du 28 février 2013 du conseil municipal approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession ;

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession signé le 2 mai 2013 et reçu en Préfecture le 22 mai suivant ;

Vu la délibération n° 2015-092 du 04 août 2015 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2013 ;

Vu le CRAC 2011-2013 signé le 07 septembre 2015, reçu en Préfecture le 07 septembre suivant ;

Vu la délibération n° 2016-045 du 05 avril 2016 du conseil municipal approuvant l'avenant n° 2 au traité de concession ;

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession du 10 juin 2016 et reçu en Préfecture le 29 juin suivant ;

Vu la délibération n° 2016-132 du 06 septembre 2016 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2014 ;

Vu le CRAC 2014 signé le 11 octobre 2016, reçu en Préfecture le 18 novembre suivant ;

Vu la délibération n° 2017-068 du 06 juin 2017 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2015 ;

Vu le CRAC 2015 signé le 28 février 2018, reçu en Préfecture le 02 mars 2018 ;

Vu la délibération n° 2017-122 du 07 novembre 2017 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2016 et l'avenant n°3 au traité de concession ;

Vu le CRAC 2016 signé le 28 février 2018, reçu en Préfecture le 07 mars 2018 ;

Vu l'avenant n° 3 au traité de concession du 20 mars 2018 et reçu en Préfecture le 21 mars suivant ;

Vu la délibération n° 2018-153 du 02 octobre 2018 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2017 et l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie ;

Vu le CRAC 2017 signé le 26 octobre 2018, reçu en Préfecture le 29 octobre suivant ;

Vu l'avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie en date du 26 octobre 2018, reçu en Préfecture le 29 octobre suivant ;

Vu la délibération n° 2019-116 du 1^{er} octobre 2019 approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2018 ;

Vu le CRAC 2018 signé le 7 novembre 2019, reçu en Préfecture le 4 décembre suivant ;

Vu l'avenant n° 4 au traité de concession du 07 novembre 2019 et reçu en Préfecture le 04 décembre suivant ;

Vu la délibération n° 2020-124 du 03 novembre 2020 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2019 ;

Vu le CRAC 2019 signé le 10 février 2021, reçu en Préfecture le 26 février suivant ;

Vu l'avenant n° 5 au traité de concession du 07 novembre 2019 et reçu en Préfecture le 16 novembre suivant ;

Vu la délibération n° 2021-126 du 05 octobre 2021 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité, arrêté au 31 décembre 2020 ;

Vu le CRAC 2020 signé le 05 novembre 2021, reçu en Préfecture le 22 novembre suivant ;

Vu l'avenant n° 6 au traité de concession du 05 novembre 2021 et reçu en Préfecture le 22 novembre suivant ;

Vu la délibération n° 2022-142 du 4 octobre 2022 du conseil municipal approuvant le compte-rendu annuel d'activité 2021 ;

Vu le CRAC 2021 signé le 9 novembre 2022 ;

Vu l'avenant n° 7 au traité de concession en date du 31 mars 2023 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la transmission par la SHLMR, en sa qualité de concessionnaire, du CRAC 2022 pour l'opération NPNRU, pour approbation, conformément à l'article 26 du traité de concession ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement - Travaux - Environnement » réunie le 18 janvier 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2022 du traité de concession d'aménagement de l'opération « Rénovation urbaine des quartiers Lepervanche, Vergès, Voie Triomphale » et notamment les points suivants :

- les charges et les produits de l'année 2022 ;
- les prévisions et le budget prévisionnel 2023 ;
- le bilan financier global actualisé soit **19 364 563 € HT** ;
- la participation globale actualisée de la Commune de **4 877 825 € HT** ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU



**RENOVATION URBAINE DES QUARTIERS LÉPÉRVANCHE
VERGÈS ET VOIE TRIOMPHALE
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2022 de l'opération « Rénovation Urbaine des quartiers Lépervanche, Vergès et Voie Triomphale ».

Le document est consultable au service ANRU (maison de projet Nouvo Lorizon) aux heures d'ouverture de bureau.

La commune de Le Port a confié à la SHLMR la conduite du projet de rénovation des quartiers Lépervanche, Vergès et Voie Triomphale, par concession d'aménagement, le 24 février 2011, prorogée par voie d'avenants successifs. L'avenant n° 7 approuvé par délibération du 06 décembre 2022 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2023.

Le traité a été signé le 19 mai 2011.

Le dossier de réalisation approuvé le 25 avril 2013, a donné lieu à un avenant n° 1 au traité de concession en date du 22 mai 2013.

Une convention d'avance de trésorerie a, par ailleurs, été signée le 17 octobre 2011.

Conformément aux articles 26 et 27 du traité, la SHLMR soumet à la Commune le CRAC 2022 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Conformément au Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération (CRPO), le bilan s'élève à **19 364 563 € HT** soit une progression de **83 301 € HT (+0,56 %)** par rapport au bilan validé au CRAC 2021. La participation de la collectivité s'élève à **4 877 825 € HT** soit une augmentation de **83 301 € HT (+1,74 %)**. Elle reste toutefois inférieure au montant arrêté au bilan initial de la concession (**4 944 000 € HT**).

Les dépenses et les recettes 2022 :

- ✓ Les dépenses réalisées en 2022 sont de **190 551 € HT** contre **186 051 € HT** prévus, soit un écart de **4 500 €**.
Au 31 décembre 2022, les dépenses sont de **19 095 211 € HT**, soit un taux d'avancement de **99 %**.
- ✓ Les recettes perçues en 2022 sont de **638 671 € HT** contre **1 395 837 € HT** prévues soit une différence de **757 166 €**. Cette différence est principalement due au report des cessions de 8 lots libres en 2023.

Au 31 décembre 2022, les produits sont de **18 524 095 €**, soit un taux d'avancement de **95,66 %**.

Les prévisions 2023 :

- ✓ En dépenses : elles s'élèvent à **78 801 € HT**. Elles comprennent principalement les coûts de raccordement électrique pour les lots libres de l'îlot V.
- ✓ En recettes : elles s'élèvent à **840 468 € HT**, correspondant à la vente de lots libres et au recouvrement des participations du TCO.

La participation de la Collectivité :

Au 31/12/2022, la participation globale de la Ville passe de **4 794 524 € HT** à **4 877 825 € HT** répartie comme suit :

- **2 150 862 € HT** de participation au titre du déficit ;
- **2 726 963 € HT** de participation au titre des équipements publics.

Soit un solde de **83 301 € HT** à verser au titre de la participation au déficit.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2022 du traité de concession d'aménagement du projet de rénovation urbaine des quartiers Lépervanche, Vergès et Voie Triomphale et notamment les points suivants :
 - o les charges et les produits de l'année 2022 ;
 - o les prévisions et le budget prévisionnel 2023 ;
 - o le bilan financier global actualisé soit **19 364 563 € HT** ;
 - o la participation globale actualisée de la Commune de **4 877 825 € HT** ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointes :

- Annexe 1 : Phasage des travaux
- Annexe 2 : Tableau financier synthétique

ANNEXE 1 : AMÉNAGEMENT – PHASAGE DES TRAVAUX

- Phase 1 : Livrée
- Phase 2 : livrée
- Phase 3 : livrée
- Phase 4 (2016)
- Phase 5



ANNEXE 2 : TABLEAU FINANCIER SYNTHETIQUE

<i>En K€ HT</i>	CRAC 2022 à approuver	Réalisation au 31/12/2021	Prévisions 2022	Réalisation 2022	Réalisation au 31/12/2022	Prévisions 2023
Cessions	2 823 466	1 799 072	1 024 394	447 285	2 246 357	577 109
Subvention ANRU	5 778 209	5 778 209			5 778 209	
Subvention TCO	4 378 482	4 030 106	348 375	168 317	4 198 424	180 058
Participation Communale	4 877 825	4 794 525		0	4 794 525	
Participation SHLMR	1 506 580	1 483 512	23 068	23 068	1 506 580	83 301
TOTAL PRODUITS EN K€ HT	19 364 562	17 885 424	1 395 837	638 670	18 524 095	840 468
Maîtrise des sols	7 634 173	7 634 172	0	0	7 634 172	0
Mise en état des sols	8 673 055	8 558 059	110 681	94 996	8 653 055	20 000
Honoraires	665 787	639 587	13 369	17 400	656 987	8 800
Frais de gestion	2 391 548	2 263 393	62 000	78 155	2 341 548	50 000
TOTAL CHARGES EN K€ HT	19 364 563	19 095 211	186 050	190 551	19 285 762	78 800

Rénovation Urbaine des Quartiers Lépervanche, Vergès, Voie Triomphale



Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Au 31 décembre 2022

SHLMR 

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. PRESENTATION DE L'OPERATION	6
1.1. Le périmètre opérationnel	6
1.2. Le programme global de constructions	8
1.2.1. La démolition de logements privés	8
1.2.2. La programmation de logements	10
a) La programmation aidée	10
b) La programmation privée	10
1.3. L'accompagnement social	11
2. L'ETAT DES REALISATIONS EN RECETTES ET EN DEPENSES au 31/12/2022	12
2.1. Les dépenses réalisées	12
2.1.1. Récapitulatif des dépenses de l'année 2022	12
2.1.2. Commentaires sur les dépenses réalisées au 31/12/2022	12
2.2. Les recettes perçues	24
2.2.1. Récapitulatif des recettes de l'année 2022	24
2.2.2. Commentaires sur les recettes perçues au 31/12/2022	24
3. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'OPERATION	28
3.1. Les prévisions pour l'année 2023	28
3.1.1. L'estimation des dépenses restant à réaliser	28
3.1.2. L'estimation des recettes restant à percevoir	29
3.1.3. L'accompagnement social	29
3.2. Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2022	30
3.2.1. Commentaires sur le bilan actualisé	31
3.2.2. Le plan de trésorerie actualisé	35
4. POINTS DE VALIDATION DU CRAC PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	36
5. ANNEXES	37
5.1. Situation juridique et administrative	38
5.2. Plan de programmation prévisionnel au 31/12/2022	40
5.3. Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées au 31/12/2022	42
5.4. Bilan financier prévisionnel arrêté au 31/12/2022	44
5.5. Etat des dépenses au 31/12/2022	46
5.6. Etat des recettes – Journal des écritures comptables au 31/12/2022	48
5.7. Etat des frais financiers au 31/12/2022	49



Nom de la société : **SOCIETE D HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION**

Siège de la société : **SHLMR**

Collectivité contractante : **Commune du PORT**

Désignation OPERATDN : **Rénovation Urbaine des Quartiers Lepervanche / Vergès / Voie Triomphale**

Nature de la convention : **Traité de concession d'aménagement**

	dates
délibération d'approbation de la collectivité	24-févr-11
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	04-mars-11
signature du traité de concession	17-mai-11
dépôt du traité de concession en Préfecture / validité	19-mai-11
notification au concessionnaire	24-mai-11
Délibération d'approbation de l'avenant n°1 au traité de concession	28-févr-13
Délibération d'approbation de l'avenant n°2 au traité de concession	05-avr-16
Délibération d'approbation de l'avenant n°3 au traité de concession	07-nov-17
Délibération d'approbation de l'avenant n°4 au traité de concession	07-nov-19
Délibération d'approbation de l'avenant n°5 au traité de concession	03-nov-20
Délibération d'approbation de l'avenant n°6 au traité de concession	05-oct-21
Délibération d'approbation de l'avenant n°7 au traité de concession	06-déc-22
fin de validité de la concession	31-déc-23
approbation du bilan initial	17-mai-11
approbation du dernier bilan	06-déc-22
examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	06-déc-22
remise du présent CRAC	
approbation du présent CRAC	

	Bilan initial	Bilan validé CRAC 2021	Nouveau bilan à approuver	Nouveau bilan à approuver	Prévisions 2023	Réalisation au 31/12/2022
	KE HT	KE HT	KE HT	KE TTC	KE HT	KE HT
Cessions	1375	2823	2823	2967	577	0
Subventions	10628	10157	10157	10444	180	9977
Participation Commune	4944	4795	4878	5070	83	4795
Participation SHLMR	1499	1507	1507	1507	0	1507
<i>Remboursement TVA déductible</i>						
TOTAL DES PRODUITS	18445	19281	19365	20264	840	18524
Maitrise des sols	6927	7634	7634	7816	0	7634
Mise en état des sols	8643	8669	8673	9406	20	8653
Honoraires	839	653	666	708	9	657
Frais de gestion	2035	2325	2392	2335	50	2342
TOTAL DES CHARGES	18445	19281	19365	20264	79	19286

Fait à Saint-Denis, le

Pour la SHLMR

La Directrice Générale

Pour la Commune du PORT

Le Maire

PREAMBULE

Par délibération du 24 février 2011 rendue exécutoire par transmission en Préfecture le 04 mars 2011, le Conseil Municipal du Port a approuvé le programme de réalisation de l'opération de « Rénovation Urbaine des Quartiers Lépervanche, Vergès et Voie Triomphale », ainsi que le bilan financier prévisionnel, et décidé d'en confier la réalisation à la SHLMR.

Le Traité de Concession d'Aménagement confiant à la SHLMR la mise en œuvre du projet de Rénovation Urbaine des Quartiers Lépervanche, Vergès et Voie Triomphale a été signé le 17 mai 2011 et reçu à la Sous-préfecture le 19 mai 2011.

Cette concession a été modifiée par :

- **L'avenant n°1**, validé par délibération du conseil municipal en date du 28 février 2013, visé par les parties le 02 mai 2013, et reçu en sous-préfecture de Saint-Paul le 22 mai 2013. Cet avenant n°1, auquel est annexé un bilan financier actualisé, comporte 4 points :
 - la fixation des modalités de réalisation de l'opération de construction Pépinière, située hors périmètre et ne faisant pas parti de la concession ;
 - le transfert à la SHLMR de la Déclaration d'Utilité Publique, dont la Ville est bénéficiaire par arrêté préfectoral daté du 30 août 2011, pour mener à bien le programme d'acquisitions foncières liées au projet ANRU (80 logements) ;
 - la suppression de l'article 5 du traité relatif à l'obligation faite au concessionnaire de contracter une assurance spécifique pour l'achèvement des projets, puisque couvert par ses assurances propres ;
 - la modification du bilan financier et de la participation de la Commune.

- **L'avenant n°2**, validé par délibération du conseil municipal en date du 05 avril 2016, et reçu en sous-préfecture de Saint-Paul le 14 avril 2016. Cet avenant a pour objet la prorogation de la durée de validité de la concession d'aménagement du 26 mai 2016, jusqu'au 26 mai 2018 afin :
 - de finaliser les dernières phases de travaux d'aménagement et de démolitions,
 - de procéder aux régularisations foncières,
 - de rétrocéder les équipements publics à la Commune,
 - de dresser le bilan de clôture de l'opération.

- **L'avenant n°3**, validé par délibération du conseil municipal en date du 07 novembre 2017, et reçu en sous-préfecture de Saint Paul le 27 novembre 2017. Cet avenant a pour objet de proroger la validité du contrat de concession d'aménagement du 26 mai 2018 au 31 décembre 2019, afin de rétrocéder les équipements publics à la Commune, et de dresser le bilan de clôture de l'opération.

- **L'avenant n°4**, validé par délibération du conseil municipal en date du 07 novembre 2019, et reçu en sous-préfecture de Saint Paul le 04 décembre 2019. Cet avenant a pour objet de proroger la validité du contrat de concession d'aménagement pour une durée d'un an supplémentaire (soit jusqu'au 31 décembre 2020), et d'augmenter la rémunération de l'aménageur de 30 000 €HT (portant le montant total à 1 533 000 €HT).

- **L'avenant n°5**, validé par délibération du conseil municipal en date du 03 novembre 2020, et reçu en sous-préfecture de Saint Paul le 16 novembre 2020. Cet avenant a pour objet de

proroger la validité du contrat de concession d'aménagement pour une durée d'un an supplémentaire (soit jusqu'au 31 décembre 2021), sans autre modification.

- **L'avenant n°6**, validé par délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2021, et reçu en sous-préfecture de Saint Paul le 21 octobre 2021. Cet avenant a pour objet de proroger la validité du contrat de concession d'aménagement pour une durée d'un an supplémentaire (soit jusqu'au 31 décembre 2022), sans autre modification.

- **L'avenant n°7**, validé par délibération du conseil municipal en date du 06 décembre 2022, et reçu en sous-préfecture de Saint Paul le 15 décembre 2022. Cet avenant a pour objet de proroger la validité du contrat de concession d'aménagement pour une durée d'un an supplémentaire (soit jusqu'au 31 décembre 2023), sans autre modification.

Par ailleurs, dans le cadre réglementaire de la procédure de ZAC, la Ville a validé par délibération du conseil municipal du 25 avril 2013 le **dossier de réalisation**, fixant les programmes des équipements publics et de constructions, ainsi que les modalités de financement.

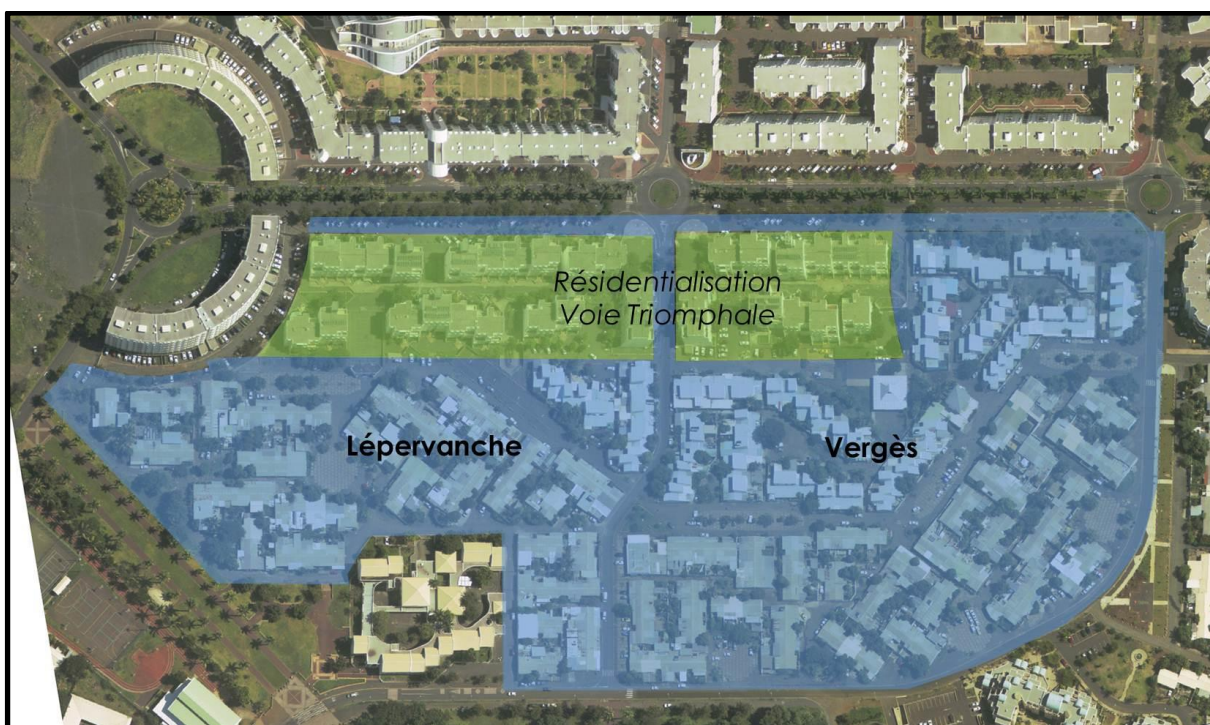
1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. LE PERIMETRE OPERATIONNEL

La rénovation urbaine des quartiers Lépervanche, Vergès, Voie Triomphale s'inscrit dans le cadre réglementaire de la ZAC éponyme, dont le périmètre est délimité :

- au nord par l'avenue Raymond Vergès (hors opération de résidentialisation « Voie Triomphale »)
- au sud et à l'est par l'avenue Lénine
- à l'ouest par la rue du 8 mars.

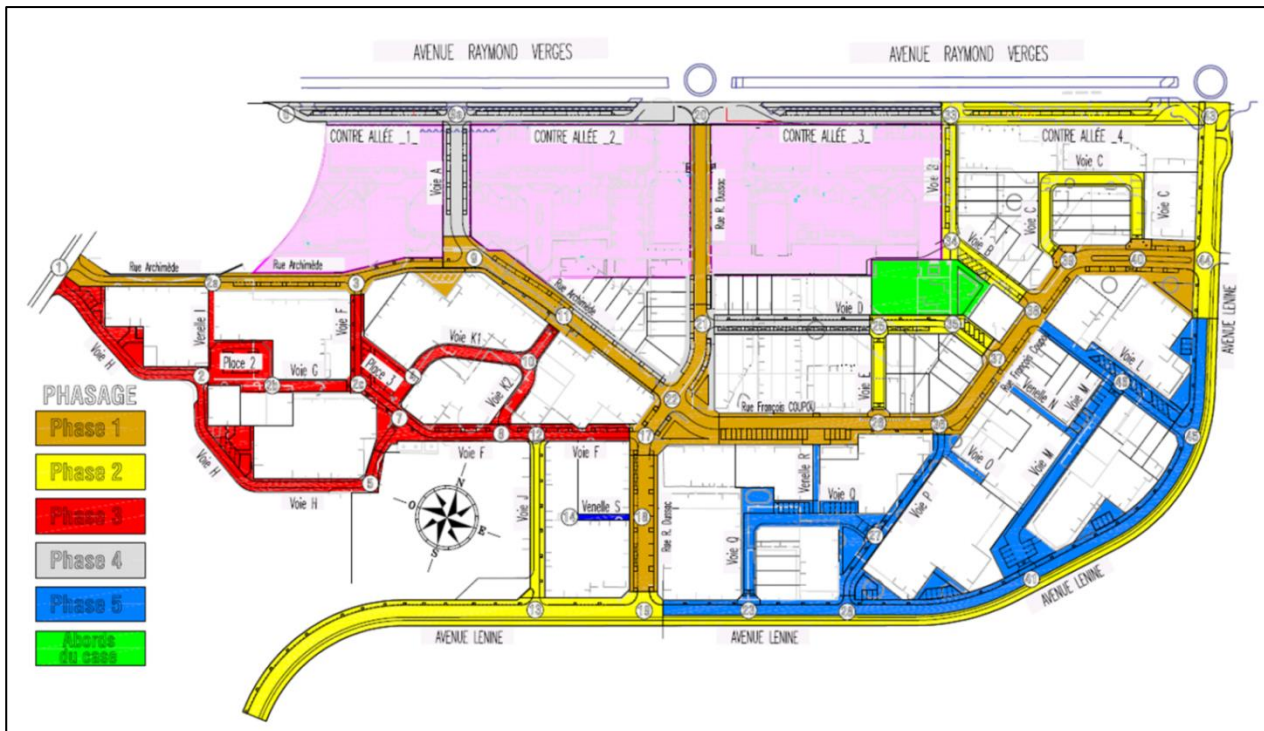
L'ensemble représente une superficie de 7,4 ha environ, et fait partie intégrante de la Zone Urbaine Sensible (ZUS).



Le programme des aménagements urbains prévu dans le cadre de la présente opération est réparti en 4 phases détaillées comme suit :

(cf. tableau page suivante)

EQUIPEMENTS (infrastructures, réseaux et espaces publics)	MAITRISE D'OUVRAGE	COUT PREVISIONNEL	FINANCEMENT
PHASE 2 : Voies B, C, D2, E, J, contre allée 4, Av. Lénine basse et intermédiaire	SHLMR	2 155 380 €HT	- ANRU - TCO - Commune - SHLMR - Conseil Général
PHASE 3 : Voies D, F, G, H, I, K, abords du CASE, place 2		2 090 085 €HT	
PHASE 4 : Voie A, contre-allées 1, 2, 3		570 130 €HT	
PHASE 5 : Voies L, M, N, O, P, Q, R, S, Lénine		2 433 270 €HT	



La phase 1 des aménagements, qui consistait en la requalification des 2 axes majeurs (à savoir la rue Ralaimongo Dussac, l'allée Archimède et la rue François Coupou) a été prise en charge par la Ville. Les travaux, démarrés en avril 2011, ont été achevés en mai 2012.

L'aménagement des abords du CASE :

Le CASE est un des points de rencontre du quartier Lépervanche - Vergès. L'existence d'une nouvelle association dynamique en charge de sa gestion va de plus contribuer à intensifier ses activités. Situé en cœur d'îlot, ses abords sont aujourd'hui assez dégradés. Pour rendre à cet espace sa fonction de rassemblement, il est proposé de pacifier les aménagements routiers aux abords, de poursuivre la dynamique de végétalisation caractéristique de cet endroit et de créer un aménagement extérieur de qualité afin de mieux prendre en compte les besoins des habitants.

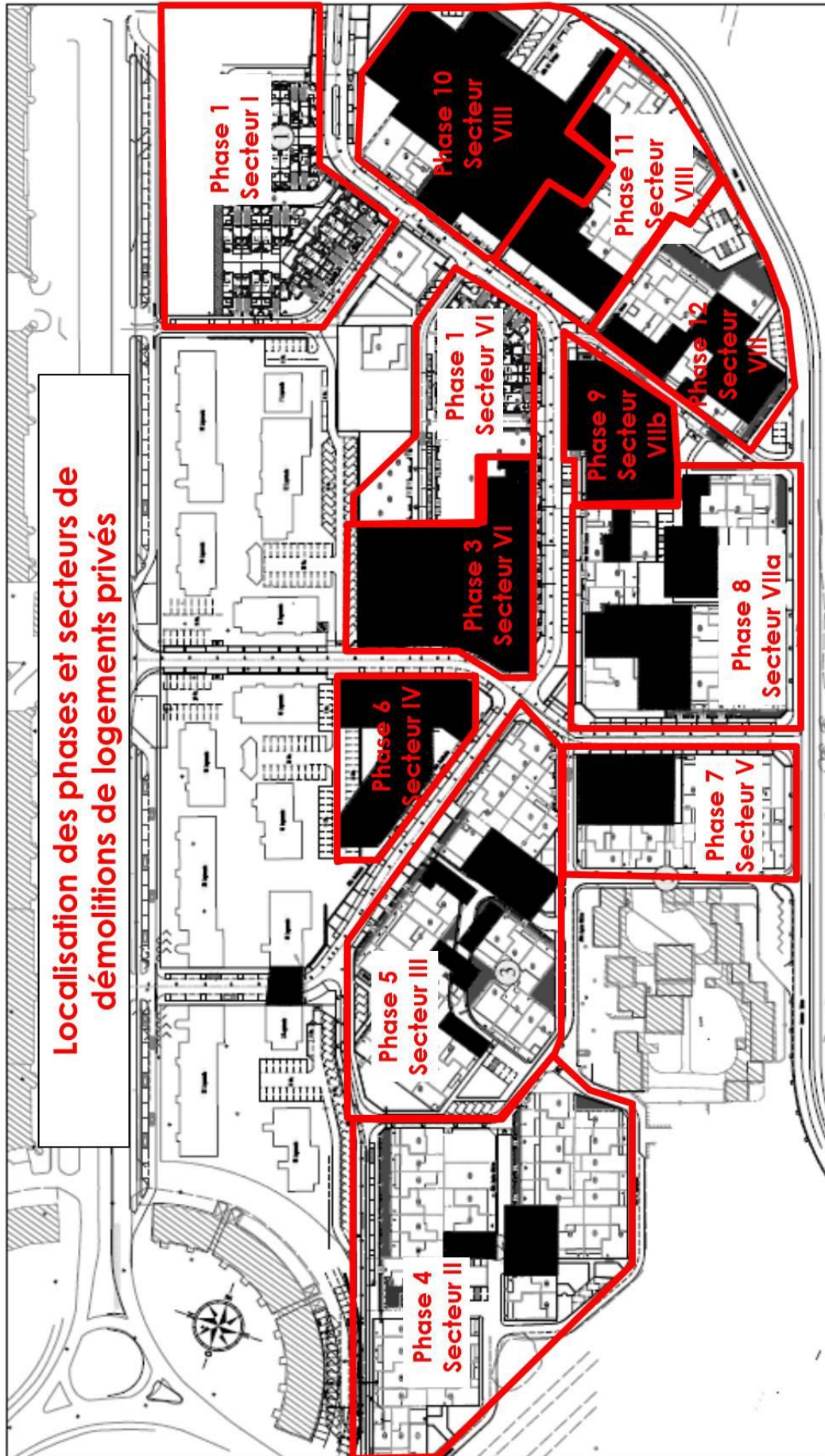
1.2. LE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTIONS

1.2.1 LA DEMOLITION DE LOGEMENTS PRIVES

Sur un total de 210 démolitions prévues sur les quartiers Lépervanche et Vergès, seul le patrimoine privé est inscrit au programme de démolition / reconstruction de la ZAC, au même titre que les aménagements. La requalification de logements privés, prévue initialement sur 73 logements et un commerce, a entraîné 6 démolitions supplémentaires (soit 79 logements privés existants sur les 164, et un commerce). Ces démolitions supplémentaires font suite au constat d'hyper densité sur une partie des îlots.

Le phasage des démolitions de logements privés était détaillé comme suit :

Phasage	Secteurs	Quantité
Phase 1	Vergès secteur 1 Vergès secteur 6 A Vergès secteur 6 B	36
Phase 2	-	-
Phase 3	Vergès secteur 6 B	20
Phase 4	-	-
Phase 5	Lépervanche secteur 3	1
Phase 6	Lépervanche secteur 4	11
Phase 7	Lépervanche secteur 5	3
Phase 8	Vergès secteur 7 A Commerce de la rue Dussac	1 1
Phase 9	Vergès secteur 7 B	3
Phase 10	Vergès secteur 8	4
Phase 11	-	-
Phase 12	-	-
TOTAL		80



1.2.2 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Le projet de rénovation urbaine actualisé prévoit la réalisation de 311 logements neufs sur et hors site. Seuls 210 ont été construits sur site, conformément au programme de la ZAC, répartis entre collectifs et individuels.

a) La programmation aidée (176 logements)

Le projet de rénovation urbaine prévoyait la réalisation de 187 logements locatifs sociaux de type LLTS, répartis comme suit :

- Un collectif de 76 logements sur Voie Triomphale
- 18 maisons sur l'îlot 1 (Breguet 1)
- 33 maisons sur l'îlot 6 (Breguet 2)
- 11 maisons sur l'îlot 4
- Un collectif de 10 logements sur l'îlot 5 (Breguet 3)
- Un collectif de 19 logements et 10 maisons sur l'îlot 7 (Breguet 3)
- 10 maisons sur l'îlot 8 (Breguet 3)

Les quartiers Lépervanche, Vergès et Voie Triomphale étant concernés par le périmètre « Quartiers Prioritaires de la Ville » ne permettant plus de boucler le programme de 11 LLTS prévus sur l'îlot IV, ceux-ci ont été remplacés – en concertation avec la Commune - par la vente de 6 parcelles libres permettant l'accès à la propriété.

Aujourd'hui, la **programmation aidée s'actualise à 176 logements**, répartis comme suit :

	Opérations	Nombre logements / Type de produit	Constructeur	Avancement	Année livraison		
					Avant 2022	2022	2023
Opérations livrées	Voie Triomphale 2	76 LLTS	SHLMR	Livré	76		
	Bréguet	18 LLTS	SHLMR	Livré	18		
	Bréguet 2	33 LLTS	SHLMR	Livré	33		
	Bréguet 3	10 LLTS collectifs	SHLMR	Livré	10		
	Bréguet 3	19 LLTS collectifs	SHLMR	Livré	19		
	Bréguet 3	10 LLTS individuels	SHLMR	Livré	10		
	Bréguet 3	10 LLTS individuels	SHLMR	Livré	10		
	Total	176			176		

b) La programmation privée (34 logements)

Le programme initial de construction de la ZAC prévoyait la réalisation de 32 logements : 28 logements en accession sociale (LES ou PTZ) et 4 parcelles libres.

Tenant compte de l'avancement de l'opération, de la situation socio-économique de chaque foyer, de ses souhaits et de ses possibilités, la programmation logements est **actualisée à 34 logements**, répartis comme suit :

	Opérations	Nombre logements / Type de produit	Constructeur	Avancement	Année livraison		
					Avant 2022	2022	2023
Opérations livrées	Bréguet	13 LES	SHLMR	Livré	13		
	Ilot II	1 LES	SICA	Livré	1		
	Ilot II	1 lot libre	M. MARLIN	Livré	1		
	Ilot III	1 lot libre	M. BRENNUS	Livré	1		
	Ilot III	3 LES	SICA	Livré	3		
	Ilot VII	4 lots libres	Privé	Vendus	4		
	Total	23			23	0	
Opérations à livrer	Ilot III	1 lot libre	Privé	En vente			1
	Ilot IV	6 lots libres	Privé	3 vendus - 3 CV		3	3
	Ilot VIII	4 lots libres	Privé	1 vendu - 3 CV		1	3
	Total	11				4	7

Sur l'ilot IV, en accord avec la Mairie et les services de l'Etat, la programmation a évolué vers la vente de 6 lots à bâtir (au lieu des 11 LLTS prévu initialement). Par ailleurs, le site faisant partie du périmètre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville depuis janvier 2018, la production de logements aidés n'était plus autorisée, l'objectif étant de diversifier l'offre de logements et de diminuer le déficit du bilan financier.

1.3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Une accompagnatrice sociale est intervenue auprès des 80 familles de propriétaires résidant sur le périmètre de l'opération. Ses principales missions, achevées depuis 2018, étaient :

- le suivi du plan de relogement
- les réunions collectives et les entretiens individuels
- la négociation et la proposition d'un nouveau logement
- la visite d'un logement témoin
- l'accueil et l'écoute des familles
- l'aide technique au déménagement (compteur, adressage, déménageur, ...)
- le suivi de l'aspect financier (impayés, échéancier, gestion du budget, ...)
- l'accompagnement post-relogement durant 3 mois.

2. L'ETAT DES REALISATIONS EN RECETTES ET EN DEPENSES AU 31/12/2022

2.1. LES DEPENSES REALISEES

2.1.1 RECAPITULATIF DES DEPENSES DE L'ANNEE 2022

	Dépenses (en k€ HT)	Bilan CRAC 2021	Dépenses prévisionnelles 2022	Dépenses réalisées en 2022	Ecart prévisionnel / Réalisé	Cumul dépenses réalisées au 31/12/2022
1.	Maîtrise des sols	7 634,2	-	-	-	7 634,2
2.	Mise en état des sols	8 668,7	110,7	95,0	-15,7	8 653,1
3.	Honoraires	653,0	13,4	17,4	4,0	657,0
4.	Frais de gestion	2 325,3	62,0	78,2	16,2	2 341,5
	Total	19 281,2	186,1	190,6	4,5	19 285,8

COMPARATIF ENTRE DEPENSES PREVISIONNELLES ET DEPENSES REALISEES

Il était prévu une enveloppe de charges de 186 051 €HT pour l'année 2022, conformément au précédent CRAC 2021 validé.

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2022 s'élèvent à 190 551 €HT, soit une différence de 4 500 €HT (+2%) par rapport au prévisionnel.

2.1.2 COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2022

Les charges arrêtées au 31/12/2022 s'élèvent à **19 285 762 €HT (dont 190 551 €HT en 2022)**. Elles concernent :

1. Maîtrise des sols :

Au 31/12/2022, le cumul des dépenses relatives au poste Maîtrise des sols s'élève à 7 634 172 €HT.

a – Libération des terrains privés (phase 1 – secteurs I et VI) :

Il s'agit des dépenses afférentes à la première phase de démolitions des 36 logements privés sur les secteurs I et VI de l'opération de Rénovation Urbaine.

Ces dépenses concernent les coûts liés :

- aux acquisitions des 36 logements (y compris les frais notariés) ;
- aux parutions des diverses consultations liées aux études et travaux dédiés ;
- à la mission MOUS pilotée en interne par la chargée de relogement ;
- à l'ingénierie VRD et démolition, aux expertises amiante et termites ;
- aux frais de déménagements des familles, incluant les frais d'accès pour l'ouverture des compteurs ;
- aux travaux de démolitions.

Au 31 décembre 2022, les dépenses relatives à la « Libération des terrains privés » représentent un coût total de 3 238 037,71 €HT (3 273 593,04€TTC).

Cette ligne n'a pas enregistré de mouvements supplémentaires depuis 2018. Le cumul des dépenses reste donc identique à celui de l'année précédente.

b – Acquisitions des terrains privés (phases 3 à 10 – secteurs III à VIII) :

Ces dépenses correspondent aux coûts d'acquisition et aux frais notariés des parcelles privées sur les phases 3, 5, 6, 7, 9 et 10 de la « Requalification des Ilots Anciens Dégradés ».

Au 31/12/22, **le total cumulé des dépenses liées aux acquisitions des terrains privés s'élève à 3 834 534 €HT**. Aucune dépense supplémentaire n'est venue augmenter cette ligne en 2022, puisque l'ensemble des acquisitions est achevé.

Au 31 décembre 2022, quarante-quatre logements privés ont fait l'objet d'une acquisition. Il s'agit :

phase 3 :

- Logement n° 125 (BC 112) : M. CELESTIN Daniel ;
- Logement n° 132 (BC 105) : M. TURPIN Henry ;
- Logement n° 149 (BC 123) : M. BALTHAZAR Jean Pierre ;
- Logement n° 147 (BC 125) : M. PIEMONT Jean François ;
- Logement n° 131 (BC 106) : M. NOURRY Louis
- Logement n° 152 (BC 120) : Mme. GRENOUX / LIESTAL Carole
- Logement n° 157 (BC 141) : Mme. SATIROU Bahri Soiffa
- Logement n° 126 (BC 111) : M. LOUISE / RICHARD Evariste
- Logement n° 129 (BC 108) : M. LAGOURDE Cédric
- Logement n° 130 (BC 107) : M. TREPORT Gabriel
- Logement n° 155 (BC 139) : Mme. CAMATCHY Marie Jacqueline
- Logement n° 119 (BC 118) : Mme. TATEL Simone
- Logement n° 123 (BC 114) : Mme. GARCIN Rose May
- Logement n° 124 (BC 113) : Mme. ABDALLAH / TECHER Fabiola
- Logement n° 127 (BC 110) : Mme. ABDALLAH Jeanne
- Logement n° 134 (BC 103) : Mme. OMERALY M. Nöella
- Logement n° 146 (BC 126) : M. BAPTISTE Noël
- Logement n° 150 (BC 122) : Mme. BILON Amélie
- Logement n° 153 (BC 119) : Mme. KASSIM Mahozéna / M. DAHY Aly
- Logement n° 154 (BC 138) : M. BERFROI François

phase 5 :

- Logement n° 68 (BC 73) : M. TECHER Christian

phase 6 :

- Logement n° 105 (BC 88) : M. MEGARUS Sosthène
- Logement n° 115 (BC 95) : M. COLLET Sébastien
- Logement n° 103 (BC 86) : M. BRENNUS Alain
- Logement n° 101 (BC 85) : M. LUCIEN Rochel
- Logement n° 102 (BC 339) : M. SAINT BLANCARD Yvon
- Logement n° 113 (BC 97) : M. DIJOUX Jean Marie
- Logement n° 107 (BC 90) : M. HANG LAW Josian
- Logement n° 108 (BC 91) : Mme. CATHERINE Anne Marie
- Logement n° 114 (BC 96) : M. VERBARD Jean Baptiste
- Logement n° 111 (BC 99) : M. VEFOUR Jean Emilien
- Logement n° 116 (BC 94) : Mme. LAPORTE Marie Suzelle

phase 7 :

- Logement n° 87 (BC 323) : M. TIZOMBA Jean Marcel

- Logement n° 83 (BC 327) : M. DELNARD / ADEKALOM Johny
- Logement n°82 (BC 328) : Mme. MOREAU Gisèle

phase 8 :

- Logement n° 247 (BC 285) : BENARD Marie Jessie
- Commerce (BC 295) : COMMUNE DU PORT

phase 9 :

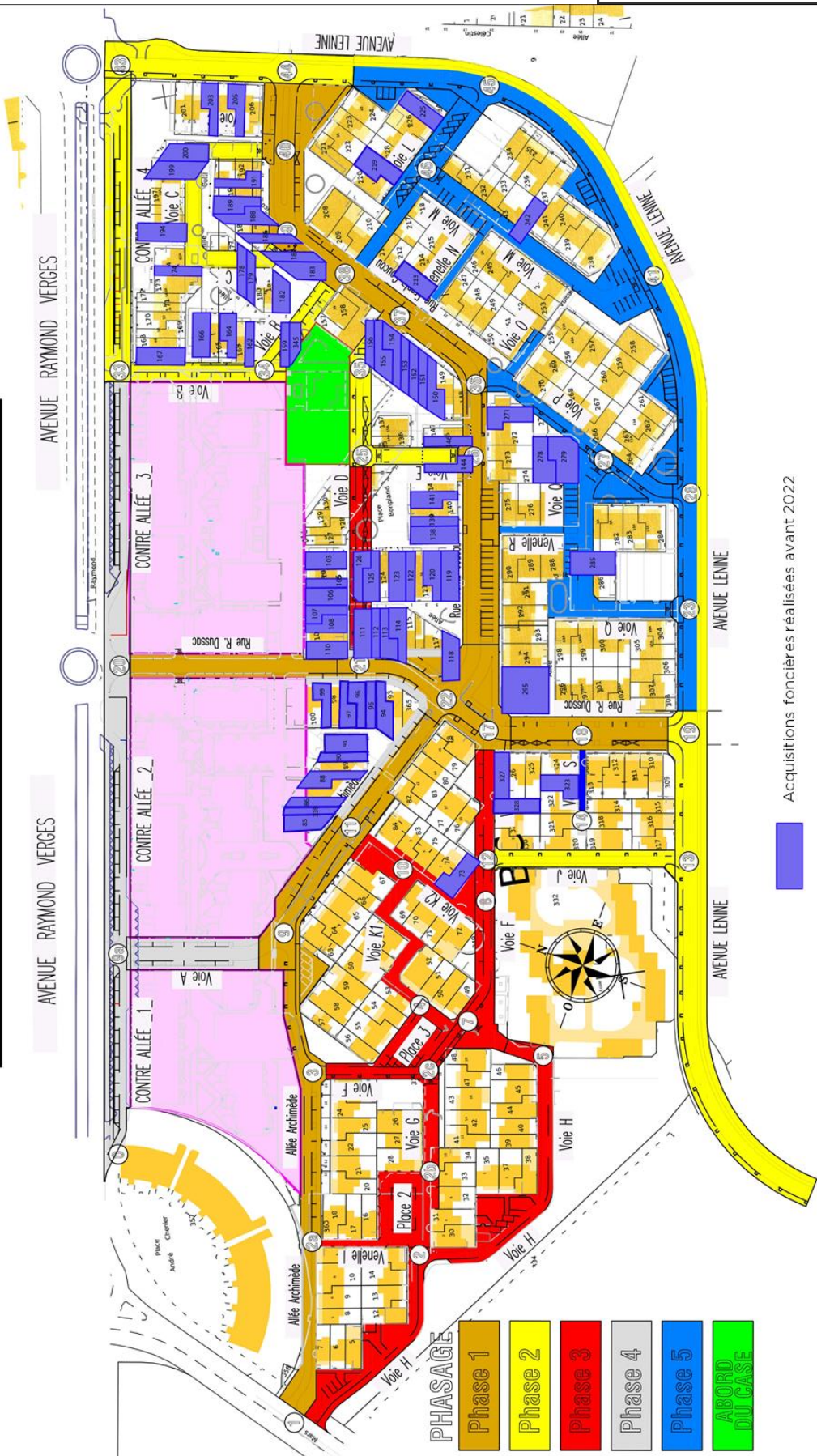
- Logement n° 252 (BC 279) : Commune
- Logement n° 253 (BC 278) : Mme. Vve MOULATOUA / TILIN
- Logement n° 257 (BC 271) : M. ATTE Léon

phase 10 :

- Logement n° 289 (BC 242) : M. ALLAMELOU Philippe
- Logement n° 304 (BC 225) : M. KONDOKI Jean Yves
- Logement n° 282 (BC 213) : Mme ADRIEN Any Marie Claude
- Logement n° 308 (BC 219) : Mme. PLESSISSE Marie Thérèse

Elles sont représentées sur le plan ci-après :

Localisation des acquisitions foncières





Mise en état des sols :

Au 31/12/2022, le cumul des dépenses correspondant au poste Mise en état des sols s'élève à 8 653 055 €HT (dont 94 996 €HT en 2022), ventilées comme suit :

- travaux voiries et réseaux divers : 91 590 €HT
- aléas et imprévus : 3 406 €HT

a – Travaux Voiries et Réseaux Divers :

FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Travaux Voiries et Réseaux Divers						
BUFFISATP	lot 4 :Travaux d'Aménagement	31/10/2022	4 579,54	4 720,36	4 720,36	18/11/2022
BUFFISATP	lot 4 :Travaux d'Aménagement	01/08/2022	69 333,26	71465,26	71465,26	05/09/2022
BUFFISATP	lot 4 :Travaux d'Aménagement	01/09/2022	8 233,60	8 777,17	8 777,17	03/10/2022
BATIMENTS TRAVAUX OCEAN ND	lot 4 :Réalisation d'une Imprégnation Gravillonnée	01/09/2022	9 443,60	9 443,60	9 443,60	03/10/2022
Sous total 2022			91590,00	94 406,39	94 406,39	
TOTAL Travaux Voiries et Réseaux Divers			7 871 492,21	8 566 191,05	8 566 191,05	

Il s'agit des dépenses liées aux travaux d'infrastructures réalisés dans le cadre des phases 2, 3, 4 et 5 « Aménagement », ainsi que les travaux aux « abords du CASE ».

Au 31 décembre 2022, le poste « Travaux VRD » fait état d'un montant de dépenses cumulées s'élevant à **7 871 492,21 €HT** (8 566 191,05 €TTC), dont 91 590 €HT en 2022 facturés par l'entreprise BUFFI SATP et son sous-traitant pour l'aménagement de l'ilot 4.

b – Aléas et Imprévus :

FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Aléas et Imprévus						
BUFFISATP	lot 4 :Entrée Parcelle 5	01/11/2022	2 105,50	2 284,47	2 284,47	18/11/2022
BUFFISATP	lot 4 :Reprise de Regard Ep	01/11/2022	1300,00	1410,50	1410,50	18/11/2022
Sous total 2022			3 405,50	3 694,97	3 694,97	
TOTAL Aléas et imprévus			117 794,14	126 919,30	126 919,30	

Le cumul des dépenses affectées au poste « Aléas et imprévus » s'élève à **117 794,14 €HT** au **31 décembre 2022**.

Pour l'année 2022, ces dépenses s'élèvent à **3 405,50€HT** et concernent des interventions de BUFFI pour la reprise de travaux de finition sur l'ilot 4.

Honoraires :

Au 31/12/2022, le cumul des dépenses correspondant au poste Honoraires s'élève à 656 987 €HT. Pour l'année 2022, elles s'élèvent à 17 400 €HT, et sont ventilées comme suit :

- ingénierie VRD : 7 800 €HT
- géomètre : 9 600 €HT



a – Ingénierie VRD :

FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Ingénierie VRD						
CREATEUR O I	Mission de Maîtrise d'Œuvre pour Vabilitation de l'fic	01/08/2022	2 000,00	2 170,00	2 170,00	05/09/2022
CREATEUR O I	Mission de Maîtrise d'Œuvre pour Vabilitation de l'fic	01/08/2022	3 100,00	3 363,50	3 363,50	05/09/2022
CREATEUR O I	Mission de Maîtrise d'Œuvre pour Vabilitation de l'fic	02/08/2022	2 700,00	2 929,50	2 929,50	05/09/2022
Sous total 2022			7 800,00	8 463,00	8 463,00	
TOTAL Ingénierie VRD			284 285,28	308 964,44	308 964,44	

La mission de maîtrise d'œuvre relative aux travaux VRD représente un montant de **284 285,28 €HT cumulé au 31 décembre 2022**. Les dépenses enregistrées sur l'année 2022 s'élèvent à **7 800,00 €HT**, et concernent la mission MOE conduite par CREATEUR sur l'ilot IV.

b – Géomètre :

FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Géomètre						
ATLAS GEO CONSEIL	T5 :Topo & Découpage pour Rétrocession	16/11/2022	7 100,00	7 703,50	7 703,50	29/12/2022
ATLAS GEO CONSEIL	BC 526-527-528-529-530 :Plan Etat des Lieux et Boi	01/08/2022	2 500,00	2 712,50	2 712,50	05/09/2022
Sous total 2022			9 600,00	10 416,00	10 416,00	89 733,00
TOTAL Géomètre			99 030,59	107 448,19	107 448,19	1 753 054,00

Au 31 décembre 2022, le poste « géomètre » enregistre un montant total de dépenses s'élèvant à **99 030,59 €HT**.

En 2022, les prestations engagées par M. DECLERCK représentent un montant de **9 600,00 €HT** et correspondent aux levés topographiques et travaux fonciers réalisés pour les parcelles à bâtir et la rétrocession de la phase 5 VRD.

Frais de gestion :

Au 31/12/2022, le cumul des dépenses correspondant au poste Frais de gestion s'élève à **2 341 548 €HT**. Pour l'année 2022, elles s'élèvent à **78 155 €HT**, et sont ventilées comme suit :

- frais financiers : 46 160 €HT
- rémunération aménageur : 30 000 €HT
- divers : 1 995 €HT

a – Frais financiers :



FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Frais financiers						
SHLMR DIVERS	Frais Financiers 2022	06/12/2022	46 160,47	46 160,47	46 160,47	22/12/2022
Sous total2022			46 160,47	46 160,47	46 160,47	
TOTAL Frais financiers			640 690,81	594 530,34	594 530,34	

Au 31 décembre 2022, l'opération fait état d'un montant de frais financiers s'élevant à **640 690,81 €HT**, dont 46 160,47 €HT pour l'année écoulée.

Ce poste correspond aux frais générés par l'opération dont le calcul est basé sur le taux du Livret A +1.5 point, et le plan de trésorerie prévisionnel (voir détails de l'avancement en annexe 8 du présent rapport).

b – Rémunération de l'aménageur :

FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Rémunération Aménageur						
SHLMR DIVERS	Rémunération Forfaitaire 2022	30/06/2022	15 000,00	15 000,00	15 000,00	20/07/2022
SHLMR DIVERS	Rémunération Forfaitaire 2022	06/12/2022	15 000,00	15 000,00	15 000,00	22/12/2022
Sous total2022			30 000,00	30 000,00	30 000,00	
TOTAL Rémunération Aménageur			1 593 000,00	1 593 000,00	1 593 000,00	

Le total de la **rémunération de l'aménageur** affectée à l'opération au 31 décembre dernier pour un montant de **1 593 000 €HT (dont 30 000 €HT en 2022)**, est conforme à l'avenant n° 6 au Traité de concession du 21 novembre 2021 et ses annexes, notamment le plan de trésorerie validé.

c – Divers :

FOURNISSEURS	Objet	Date facture	MONTANT		REGLEMENT	
			Facturé HT	Facture TTC	Réglé TTC	Date règlement
Divers						
JOURNAL DE L'ILE DE LA REUNION QUOTIDIEN	lot 4 : Panction AO Travaux VRD le 25 Mars 2022	01/05/2022	196,29	212,97	212,97	10/05/2022
VIRASSAMY BRUNO TRANSPORT	lot 4 : Panction AO Travaux VRD le 25 Mars 2022	01/05/2022	298,70	324,09	324,09	10/05/2022
	BC 476 : Travaux de Nettoyage et Débroussaillage et	01/05/2022	1500,00	1627,50	1627,50	14/06/2022
Sous total2022			1994,99	2 164,56	2 164,56	
TOTAL Divers			10 7 857,53	115 749,99	115 749,99	

Au 31 décembre 2022, le montant total du poste « Divers » s'élève à **107 857,53 €HT (dont 1 994,99 €HT en 2022)**.

Pour l'année 2022, il s'agit des dépenses liées :

- au nettoyage de la parcelle BC 476 par la société VIRASSAMY Bruno (1 500,00 €HT) ;
- à la parution des AO travaux dans les journaux locaux, pour les travaux de viabilisation de l'ilot 4 (JIR : 196,29 €HT et Le Quotidien : 298,70 €HT).

► SYNTHÈSE DES CHARGES au 31 décembre 2022 :

Les charges arrêtées au 31/12/2021 s'élèvent à **19 285 762 €HT** (dont **190 551 €HT en 2022**). Elles concernent :

- l'acquisition et la démolition de 36 logements privés sur les secteurs I et VI du périmètre ANRU (correspondant à la 1^{ère} phase de la Requalification des Ilots Anciens Dégradés) : **3 238 038 €HT**
- le coût d'acquisition foncière de 27 logements privés sur les secteurs III à VIII correspondant aux phases 3, 5, 6, 7, 9 et 10 de la Requalification des Ilots Anciens Dégradés : **3 834 534 €HT**
- la valorisation foncière des groupes d'habitations « Voie Triomphale », « Breguet 1 », « Breguet 2 » et « Breguet 3 » : **561 600 €HT**
- la réalisation des travaux VRD phases 2, 3, 4, 5 et « abords du CASE » : **7 871 492 €HT**
- la démolition de 22 logements sur les phases 3, 5 et 7 : **497 281 €HT**
- aux révisions de prix : **60 760 €HT**
- aux aléas et imprévus : **117 794 €HT**
- l'ingénierie (MOE VRD et OPC) relative aux phases 2, 3, 4 et 5 des travaux VRD, ainsi que les phases 3 à 10 de la Requalification des Ilots Anciens Dégradés : **363 223 €HT**
- les frais de géomètre relatifs aux travaux topographiques et fonciers : **99 031 €HT**
- les frais liés à l'accompagnement social des familles des phases 1 à 10 de démolitions, ainsi que la prise en charge de leur déménagement : **300 462 €HT**
- les frais financiers : **640 691 €HT** ;
- la rémunération de la SHLMR, conformément à l'article 21 de la convention initiale : **1 593 000 €HT**
- les frais divers liés aux parutions d'appels d'offres et d'attribution des marchés, aux travaux de reprographie, et à la procédure d'expropriation de 16 parcelles privées conformément au programme de démolitions : **107 858 €HT**

2.2. LES RECETTES REALISEES

2.2.1. RECAPITULATIF DES RECETTES DE L'ANNEE 2022

Recettes (en k€ HT)	Bilan CRAC 2021	Recettes prévisionnelles 2022	Recettes perçues en 2022	Ecart Prévisionnel / Réalisé	Cumul recettes perçues au 31/12/2022
Cessions	2 823,5	1 024,4	447,3	-577,1	2 246,4
ANRU	5 778,2	-	-	-	5 778,2
TCO	4 378,5	348,3	168,3	-180,1	4 198,4
Participation Commune	4 794,5	-	-	-	4 794,5
SHLMR	1 506,6	23,1	23,1	-	1 506,6
Total	19 281,3	1 395,8	638,7	- 757,2	18 524,1

Comparatif entre recettes prévisionnelles et recettes réalisées :

Les recettes réalisées au cours de l'année 2022 s'élèvent à 638 671 €HT, alors qu'il était prévu un montant de 1 395 837 €HT au dernier CRAC validé (soit -757 167 €HT).

2.2.2. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES PERCUES AU 31/12/2022

Les cessions

Au 31/12/2022, la totalité des cessions de charges foncières s'élève à 2 246 357 €HT, à savoir :

- **1 473 500 €HT** correspondant aux transferts de CF interne au service construction de la SHLMR pour les opérations Bréguet 1, Bréguet 2, Bréguet 3, et Voie Triomphale ;
- **32 000 €HT** correspondant à la vente de charges foncières à la SICA pour la réalisation de 4 LESG sur les ilots II et III ;
- **745 157 €HT** pour la vente de 14 lots libres et de reliquats d'espaces verts

L'écart de 577 k€ entre le prévisionnel pour la vente de lots libres et le réalisé s'explique par le fait que 8 ventes de lots libres programmées en 2022 sont reportées en 2023 (NARSIMOULOU / BENARD / SINCERE / BIFRARE / BRENNUS / TARDIVEL / CADET et BERTIL).

La participation communale

Conformément à l'avenant n°1 à la concession d'aménagement, et à l'avenant n°2 à l'avance de trésorerie, la participation globale de la Commune s'établit à **4 794 524 €HT**, détaillée comme suit :

	Bilan HT	Bilan TTC
	CRAC 2021	CRAC 2021
	€ HT	€ TTC
PARTICIPATION COMMUNE	4 794 524	5 386 737
Requalification d'îlots anciens dégradés	2 067 561	2 186 464
dont affectations aux équipements publics (25%)	516 890	546 616
Aménagement	2 726 963	2 883 788
TVA sur recettes taxables		316 485
Avance de trésorerie (avenant n°1)	2 595 083	2 815 665
Réaffectation de l'avance de trésorerie (avenant	-2 595 083	-2 815 665
Avance de trésorerie (avenant n°2)	460 829	500 000
Réaffectation de l'avance de trésorerie (avenant	-460 829	-500 000

Au 31 décembre 2022, le total des versements effectués par la Ville s'élève à 4 794 525 €HT et s'établit comme suit :

	Bilan HT	Bilan TTC	Réalisation au	Réalisation	Cum ulau
	CRAC 2021	CRAC 2021	31/12/2021	2022	31/12/2022
	€ HT	€ TTC	€ HT	€ HT	€ HT
PARTICIPATION COMMUNE	4 794 524	5 386 737	4 794 525	0	4 794 525
Requalification d'îlots anciens dégradés	2 067 561	2 186 464	2 071 113	262 762	2 071 113
dont affectations aux équipements publics (25%)	516 890	546 616	0	-262 762	0
Aménagement	2 726 963	2 883 788	517 778	0	517 778
			2 723 411	221 562	2 723 411
				-221 562	0
Avance de trésorerie (avenant n°1)	2 595 083	2 815 665	-2 595 082	0	-2 595 082
Réaffectation de l'avance de trésorerie (avenant	-2 595 083	-2 815 665	460 829	0	460 829
Avance de trésorerie (avenant n°2)	460 829	500 000	-460 829	0	-460 829
Réaffectation de l'avance de trésorerie (avenant	-460 829	-500 000	0	0	0

Nota : en 2021, la facture n°233/2021 d'un montant de 484 323,11 €HT a été transmise à la Commune du Port, au titre de sa participation à la « phase 6 Requalification des Ilots Anciens Dégradés » (262 762 €HT) et à la phase 5 « Aménagement » (221 562,11 €HT). A la demande de la Commune, cette facturation a été annulée et reportée sur l'année 2022. L'avoir annulant la facture 233/2021 sera émis en 2023, mais d'ores et déjà pris en compte dans le présent CRAC.

La subvention TCO

Le cumul de la subvention TCO perçue au 31/12/2022 s'élève à 4 198 424 €HT. Le précédent rapport CRAC prévoyait le versement de 348 375 €HT en 2022. Le TCO ayant reporté la budgétisation de cette participation à l'année suivante, les appels de fonds se feront en 2023.

La participation de la SHLMR

Le montant réalisé en 2022 s'élève à 23 068 €HT, soldant ainsi la participation de la SHLMR inscrite au bilan financier de l'opération, à savoir 1 506 580 €HT.

► **SYNTHESE DES RECETTES au 31 décembre 2022 :**

Au 31 décembre 2022, les recettes représentent un total de **18 524 095 €HT**, et concernent :

- les transferts et cessions de charges foncières (LLTS et participation de la SHLMR constructeur, lots libres) : **2 246 357 €HT**
- les versements des subventions **ANRU (5 778 209 €HT)**, et **TCO (4 198 424 €HT)**,
- la participation communale : **4 794 524 €HT**
- la participation de la SHLMR : **1 506 580 €HT**

► **ETAT D'AVANCEMENT DES RETROCESSIONS au 31 décembre 2022 :**

- **Rétrocessions foncières :**

- Voiries et espaces publics de la phase 2 aménagement : validée par DCM du 08 novembre 2016 – affaire n°2016-174
- Phase 3 aménagement : validée par DCM du 04 août 2020 (affaire n°2020-078)
- Phase 4 aménagement : validée par DCM du 04 août 2020 (affaire n°2020-078)
- Phase 5 aménagement : validée par DCM du 15 novembre 2022 (affaire n°2022-164)
- Abords du CASE aménagement : validée par DCM du 04 août 2020 (affaire n°2020-078).

- **Rétrocessions financières :** au 31 décembre 2022, les rétrocessions financières (correspondant à la réaffectation de l'avance de trésorerie aux financements des équipements publics par la Commune) s'établissent à un montant total de 4 794 524,06 € et sont réparties comme suit :

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| • Phase 1 requalification : | 956 109,91 € |
| • Phase 3 requalification : | 390 703,62 € |
| • Phase 5 requalification : | 27 036,89 € |
| • Phase 6 requalification : | 262 761,00 € |
| • Phase 7 requalification : | 83 292,00 € |
| • Phase 8 requalification : | 48 178,00 € |
| • Phase 9 requalification : | 89 532,00 € |
| • Phase 10 requalification : | 213 500,00 € |
| | |
| • Phase 2 aménagement : | 457 477,65 € |
| • Phase 3 aménagement : | 840 425,93 € |
| • Phase 4 aménagement : | 258 072,42 € |
| • Phase 5 aménagement : | 985 434,51 € |
| • Abords du CASE aménagement : | 182 000,13 € |

3. L'ESTIMATION DES RECETTES ET DEPENSES RESTANT A REALISER

3.1 PREVISIONS POUR L'ANNEE 2023

3.1.1. LES DEPENSES PREVISIONNELLES

Pour l'année prochaine, sont prévues 78 801 €HT de dépenses, correspondants aux actions suivantes :

	Montant € HT	Nature des dépenses
MATRISE DES SOLS	1	
Libération des terrains privés (Phase 1 - secteurs I et V I)	-	
Acquisition des terrains privés (Ph. 3 à 10 - sect. III à V III)	-	
Acquisition du foncier SHLMR à démolir	-	
Acquisition du foncier SHLMR libre pour construire	-	
Acquisition du foncier SHLMR libre pour espaces publics	1	
MISE EN ETAT DES SOLS	20 000	
Travaux Voiries et Réseaux Divers	20 000	Travaux raccordement électrique lot IV
Démolitions des logements privés (Ph. 3 à 10 - sect. III à V III)	-	
Frais de démenagements	-	
Révisions de prix	-	
Aléas et imprévus	-	
HONORAIRES	8 800	
Ingénierie VRD	8 800	Ingénierie relative aux travaux BT lot IV
Mission Coordination de Sécurité	-	
Mission Pilotage coordination des travaux	-	
Géomètre	-	
MOUS logement (Ph. 3 à 10 - sect. III à V III)	-	
Maîtrise d'œuvre démolition de logements privés (Ph. 3 à 10 - sect. III à V III)	-	
FRAIS DE GESTION	50 000	
Taxes diverses	-	
Frais financier	20 000	Provision, selon état de la trésorerie au 31/12/2023 et taux du livret A
Rémunération de l'aménageur	30 000	Conformément à l'avenant n°7 du traité de concession
Divers	-	
TOTAL DES CHARGES PREVISIONNELLES 2022	78 801	

3.1.2. LES RECETTES PREVISIONNELLES

Pour l'exercice 2023, il est prévu d'appeler les subventions suivantes :

Subventions	Montant Appel de Fonds prévisionnel 2023	Commentaires
TCO :	180 058 €HT	Solde. Selon état des dépenses.
Commune :	83 301 €HT	Participation au déficit. Solde
TOTAL	263 359 €HT	

Auxquels se rajoutent **577 109 €HT** correspondant à la vente de 8 parcelles à bâtir. **Le total des recettes attendues en 2023 s'élève ainsi à 840 468 €HT.**

3.1.3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Les 80 familles de propriétaires concernées par le plan de relogement initial ayant pu être relogées, la mission d'accompagnement social est aujourd'hui terminée.

3.2 LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2022

Dépenses (en € HT)	Bilan CRAC 2021	Réalisé au 31/12/2022	Prévisionnel 2023	Bilan actualisé au 31/12/2022	Différence bilan actualisé / dernier bilan approuvé
MAITRISE DES SOLS	7 634 173	7 634 172	1	7 634 173	-
Libération des terrains privés (Phase 1- secteurs I et V I)	3 238 038	3 238 038	-	3 238 038	-
Acquisition des terrains privés (Ph.3 à 10 -sect. III à V III)	3 834 534	3 834 534	-	3 834 534	-
Acquisition du foncier SHLMR à démolir	561 600	561 600	-	561 600	-
Acquisition du foncier SHLMR libre pour construire	-	-	-	-	-
Acquisition du foncier SHLMR libre pour espaces publics	1	-	1	1	-
MISE EN ETAT DES SOLS	8 668 741	8 653 055	20 000	8 673 055	4 314
Travaux Voiries et Réseaux Divers	7 881 972	7 871 492	20 000	7 891 492	9 520
Démolitions des logements privés (Ph.3 à 10 -sect. III à V III)	497 281	497 281	-	497 281	-
Démolition d'un commerce	-	-	-	-	-
Frais de déménagements	105 728	105 728	-	105 728	-
Révisions de prix	60 760	60 760	-	60 760	-
Aléas et imprévus	123 000	117 794	-	117 794	-5 206
HONORAIRES	652 956	656 987	8 800	665 787	12 831
Ingénierie VRD	284 285	284 285	8 800	293 085	8 800
Mission Coordination de Sécurité	32 970	32 970	-	32 970	-
Mission Pilotage coordination des travaux	37 260	37 260	-	37 260	-
Géométrie	95 000	99 031	-	99 031	4 031
MOUS logement (Ph.3 à 10 -sect. III à V III)	194 734	194 734	-	194 734	-
Maîtrise d'œuvre démolition de logements privés (Ph.3 à 10 -sect. III à V III)	8 707	8 707	-	8 707	-
FRAIS DE GESTION	2 325 393	2 341 548	50 000	2 391 548	66 155
Assurances	-	-	-	-	-
Taxes diverses	-	-	-	-	-
Frais financier	624 530	640 691	20 000	660 691	36 160
Rémunération de l'aménageur	1 593 000	1 593 000	30 000	1 623 000	30 000
Divers	107 863	107 858	-	107 858	-5
TOTAL	19 281 263	19 285 762	78 801	19 364 563	83 300

Recettes (en € HT)	Bilan CRAC 2021	Réalisé au 31/12/2022	Prévisionnel 2023	Bilan actualisé au 31/12/2022	Différence bilan actualisé / dernier bilan approuvé
CESSIFS	2 823 466	2 246 357	577 109	2 823 466	-
Charge foncière LES	32 000	32 000	-	32 000	-
Charge foncière LLTS	1 034 700	1 034 700	-	1 034 700	-
Produits SHLMR constructeur (op.Bréguet / Voie Triom)	438 800	438 800	-	438 800	-
Vente lots libres	1 317 966	740 857	577 109	1 317 966	-
SUBVENTION ANRU	5 778 209	5 778 209	-	5 778 209	-
Requalification d'îlots anciens dégradés	2 466 682	2 466 682	-	2 466 682	-
Aménagement	3 311 527	3 311 527	-	3 311 527	-
SUBVENTION TCO	4 378 482	4 198 424	180 058	4 378 482	-
Requalification d'îlots anciens dégradés	1 553 557	1 552 469	35 653	1 588 122	34 565
Aménagement	2 824 925	2 645 955	144 404	2 790 360	-34 565
PARTICIPATION COMMUNE	4 794 524	4 794 525	83 301	4 877 825	83 301
Requalification d'îlots anciens dégradés	2 067 561	2 071 113	-262 762	2 067 561	-
Aménagement	2 726 963	2 723 411	-221 562	2 726 963	-
Participation au déficit	-	-	221 562	-	-
Avance de trésorerie n°1	2 595 082	2 595 082	83 301	2 595 082	83 301
Réaffectation de l'avance de trésorerie n°1	-2 595 082	-2 595 082	-	-2 595 082	-
Avance de trésorerie n°2	460 829	460 829	-	460 829	-
Réaffectation de l'avance de trésorerie n°2	-460 829	-460 829	-	-460 829	-
PARTICIPATION SHLMR	1 506 580	1 506 580	-	1 506 580	-
Requalification d'îlots anciens dégradés	1 261 582	1 261 582	-	1 261 582	-
Aménagement	244 998	244 998	-	244 998	-
TOTAL	19 281 261	18 524 095	840 468	19 364 563	83 301

3.2.1. COMMENTAIRES SUR LE BILAN ACTUALISE

Les dépenses :

Au bilan financier prévisionnel annexé à la concession en **2011**, le montant total des dépenses HT s'élevait à **18 445 181 €**.

De 2012 à 2021, le bilan financier a connu des réajustements des dépenses lié :

- aux évolutions du programme de démolitions de logements
- à l'augmentation du poste « travaux VRD » suite à une modification réglementaire du traitement des matériaux amiantés sur les canalisations et les logements à démolir
- à l'actualisation des prix
- à la suppression des coûts d'assurance spécifique
- au réajustement de certains postes (imprévus et maîtrise d'œuvre).

Au 31/12/2021, le montant total des dépenses s'élevait à 19 281 262 €HT.

En 2022, le bilan financier connaît une augmentation de 83 301 €HT, pour s'établir à 19 364 563 €HT.

Cette variation s'explique par l'actualisation des dépenses prévisionnelles sur l'année 2023, à savoir :

- le raccordement électrique basse tension de l'îlot 4 pour un montant de 28 800 €HT, incluant 20 000 €HT pour les travaux et 8 800 € de suivi MOE par le bet COTEL. Ces dépenses supplémentaires ne figuraient pas au précédent CRAC dans la mesure où celles-ci devaient être prises en compte par EDF dans le cadre d'une extension de réseau. Les études ont précisé qu'il ne s'agit pas d'une extension, les travaux incombent donc à l'aménageur ;

- l'actualisation de la ligne « frais financiers » pour un montant de 20 000 €HT, prenant en compte l'augmentation du taux du livret A sur lequel se base le calcul des frais financiers (évoluant de 1 à 3% entre février 2022 et février 2023) ;
- la rémunération de l'aménageur pour un montant de 30 000 €HT conformément à l'avenant n°7 au contrat de concession (prorogation au 31/12/2023).

Le présent rapport étant un document de préclôture financière de l'opération d'aménagement, les montants définitifs seront actualisés au prochain CRAC et pourraient être revus à la baisse (notamment le montant des frais financiers).

Les recettes :

Au bilan initial, les recettes s'élevaient à un montant total de 18 445 181 €HT. Elles étaient composées par une participation prévisionnelle communale s'élevant à 4 943 617 €, ainsi que par d'autres subventions (ANRU, TCO, Département, SHLMR, et vente de charges foncières) à hauteur de 13 501 564 €.

Entre **2012 et 2021**, tenant compte de l'évolution des charges, les produits connaissent également des réajustements successifs, détaillés comme suit :

	Bilan traité initial 2012	Bilan HT validé au 31/12/21	Delta
Cessions charges foncières	1 374 500 €HT	2 823 466 €HT	+ 1 448 966 €HT
Subvention ANRU	6 022 771 €HT	5 778 209 €HT	- 244 562 €HT
Subvention TCO	4 260 674 €	4 378 482 €HT	+ 117 807 €HT
Subvention Département	345 000 €HT	-	- 345 000 €HT
Participation communale	4 943 617 €HT	4 794 524 €HT	- 149 093 €HT
Participation SHLMR	1 498 619 €HT	1 506 580 €HT	+ 7 961 €HT
TOTAL RECETTES	18 445 181 €HT	19 281 262 €HT	+ 836 080 €HT

Au 31/12/2021, le montant total des recettes s'élevait à 19 281 262 €HT.

Comparativement aux augmentations des ventes de charges foncières, de la subvention du TCO et de la participation de la SHLMR, seules la subvention ANRU et l'aide de la Commune ont diminué entre 2012 et 2021.

Afin de compenser l'évolution des dépenses prévisionnelles pour l'année 2023, l'aménageur propose d'augmenter la participation communale pour un montant de 83 301 €HT, portant sa participation totale à 4 877 826 €HT. Il est à noter que, malgré cette hausse, le montant ajusté demeure inférieur à celui indiqué au bilan financier initial.

En 2022, le montant total des recettes s'établit à 19 364 563 €HT.

En synthèse, les produits actualisés s'établissent comme suit :

RECETTES				
POSTES	Bilan initial € HT	Bilan validé 31/12/21 €HT	Bilan actualisé 31/12/22 €HT	Bilan actualisé 31/12/22 € TTC
Charges foncières	1 374 500	2 823 466	2 823 466	3 063 461
Subventions / participations				
SHLMR	1 498 619	1 506 580	1 506 580	1 506 580
ANRU	6 022 771	5 778 209	5 778 209	5 778 209
TCO	4 260 674	4 378 482	4 378 482	4 378 482
Conseil Général	345 000	-	-	-
Ville	4 943 617	4 794 524	4 877 825	5 070 252
TVA sur participations affectées Ville (1)				394 631
Soit participation TOTALE Ville				5 464 883
Remboursement de TVA déductible				281 587
TOTAL RECETTES	18 445 181	19 281 260	19 364 561	20 473 201

	Taux de subvention / coût de revient des équip. Publics	Montant total de la subvention	Montant de la subvention affectée aux équipements publics HT	Montant TVA
TCO				
Aménagement	100%	2 894 055	2 894 055	245 995
Requalification des ilots anciens dégradés	25%	1 484 427	371 107	31 544

VILLE				
Aménagement	100%	244 998	244 998	20 825
Requalification des ilots anciens dégradés	25%	1 261 582	315 396	26 809

TOTAL TVA SUR PARTICIPATIONS AFFECTÉES				325 172
---	--	--	--	----------------

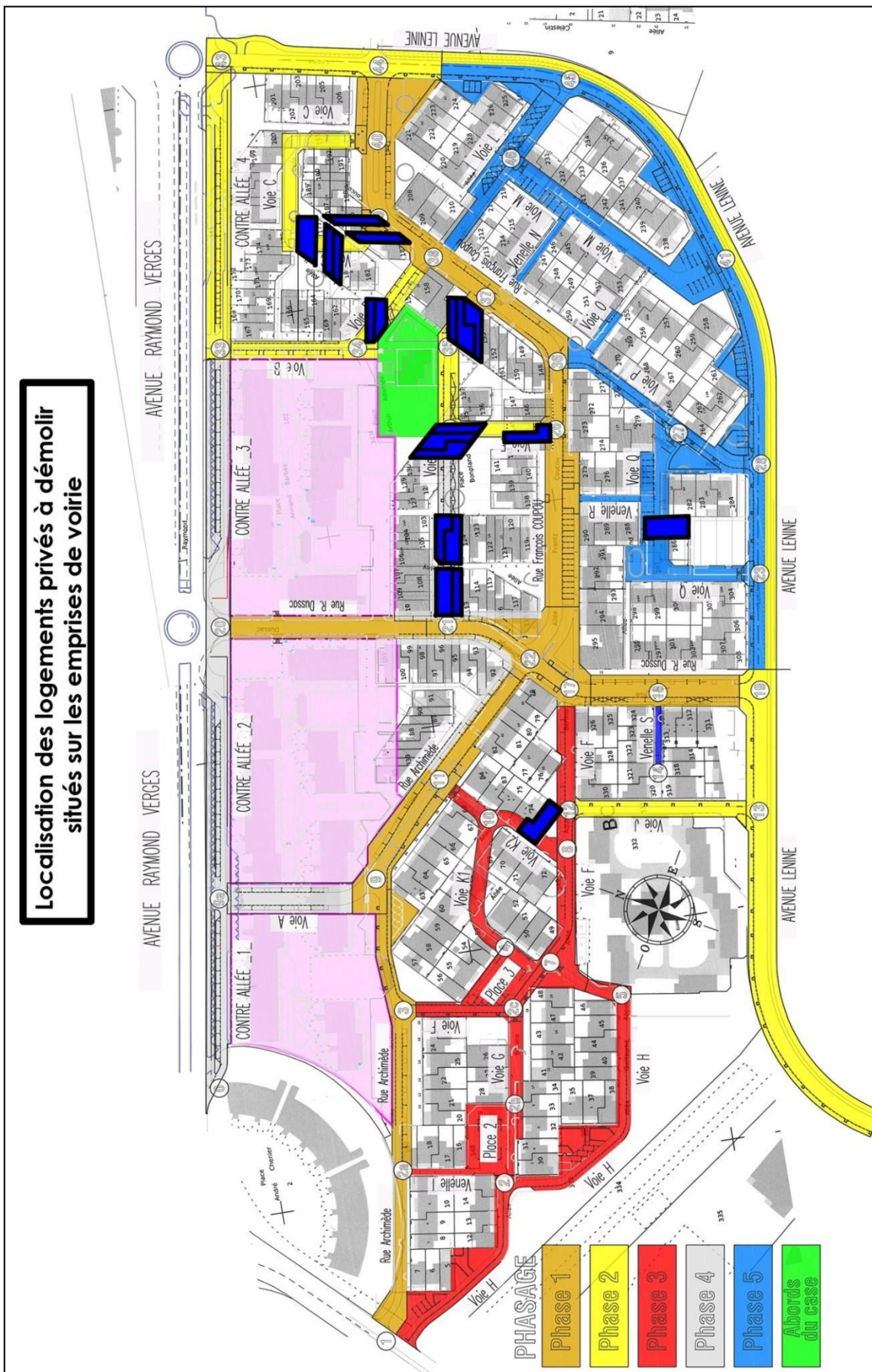
Le taux de 25% des subventions respectives TCO et Ville au titre de la « requalification d'îlots anciens dégradés » correspond aux 20 logements privés à acquérir et à démolir (sur un total de 80, donc 25%) situés sur l'emprise des voies qui seront à terme rétrocédées à la Ville.

Les logements privés concernés sont les suivants :

- BC 073 : M. TECHER Christian
- BC 111 : M. LOUISE Evariste
- BC 112 : M. CELESTIN Daniel
- BC 125 : M. PIEMONT Jean François
- BC 126 : M. BAPTISTE Noël
- BC 132 : Mme. INFANTE Marie Jeanne
- BC 133 : M. HOARAU Gental
- BC 134 : Mme. TIMON Marie Louisa
- BC 144 : M. TAVEL Eugène
- BC 154 : M. LAGOURDE Noël
- BC 155 : Mme. PADRE Marie Gertrude
- BC 156 : M. DRONZIN Jean Yves
- BC 159 / 345 : Mme. CLOTAGATILDE Gilette
- BC 176 : M. BOUSSOL Luçel
- BC 178 : M. JARD Jean Paul
- BC 179 : M. CUVELIER Pierre
- BC 184 : M. ZEMAKEL Georges
- BC 186 : M. COUTAYE Serge
- BC 285 : Mme. LERIVAIN Lucette

Leur localisation est représentée au plan ci-après :

**Localisation des logements privés à démolir
situés sur les emprises de voirie**



3.2.2. LE PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

(voir annexe 4 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31/12/2022 - page 45)

Au 31 décembre 2022 la trésorerie de l'opération s'élève à - 761 667 €HT. Celle-ci est financée par les fonds propres de la SHLMR, et rémunérée dans le cadre du contrat.

In fine, ce déficit sera entièrement résorbé par les cessions foncières restant à réaliser, et par le mandatement des différentes subventions restant à verser par le TCO, et la Commune.

4. POINTS DE VALIDATION DU CRAC PAR LE CONSEIL MUNICIPAL :

- > Validation des dépenses et recettes arrêtées au 31/12/2022 ;
- > Approbation du bilan global à un montant global de 19 364 563 €HT (augmentation de +83 301 €HT, soit environ +0,43 % par rapport au CRAC 2021) ;
- > Approbation de l'augmentation de la participation communale de +83 301 €HT venant en compensation du déficit d'opération. Celle-ci évoluant de 4 794 524 €HT au CRAC 2021 à 4 877 825 €HT au CRAC 2022 (+1,74 %).

ANNEXES

- 5.1 SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE**
- 5.2 PLAN DE PROGRAMMATION PREVISIONNEL AU 31/12/2022**
- 5.3 TABLEAU DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022**
- 5.4 BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31/12/2022**
- 5.5 ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2022**
- 5.6 ETAT DES RECETTES – JOURNAL DES ECRITURES COMPTABLES AU 31/12/2022**
- 5.7 ETAT DES FRAIS FINANCIERS AU 31/12/2022**

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE



ANNEXE 1. SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date mise à jour
5 mai 2023

OP N°

100700

Nom

Rénovation Urbaine des Quartiers
Lépervanche, Vergès, Voie Triomphale

Resp. OP

DH

Adresse

LE PORT

TYPE D'OPERATION**Concession d'aménagement**

Date		Date	
Date d'échéance du contrat 31/12/2023	délib. CM	24/02/2011	Approbation convention
		17/05/2011	Signature du traité de concession
		19/05/2011	Réception Préfecture
	délib. CM	28/02/2013	Approbation av enant n°1
	délib. CM	05/04/2016	Approbation av enant n°2
	délib. CM	07/11/2017	Approbation av enant n°3
	délib. CM	07/11/2019	Approbation av enant n°4
délib. CM	03/11/2020	Approbation av enant n°5	
délib. CM	05/10/2021	Approbation av enant n°6	
délib. CM	06/12/2022	Approbation av enant n°7	

PARAMETRES ADMINISTRATIFS**Date d'effet**

. Procédures administrativ es	ZAC Création	12/02/2009
	ZAC Réalisation	25/04/2013
. Procédures foncières	DUP	30/08/2011
. Procédures réglementaires	Arrêté Loi eau	05/05/2010
. Convention ANRU		19/10/2007
	ANRU	5 778 209 €
	TCO	4 378 482 €
	Commune	4 877 825 €
	SHLMR	1 506 580 €

ELEMENTS PHYSIQUES - PROGRAMME

Superficie 7,4 ha SP constructible réelle : 17 100 m²

ELEMENTS FINANCIERS**Date envoi****Date approbation**

CRAC exercice 2019	29/05/2020	délib. CM	03/11/2020
CRAC exercice 2020	06/10/2021	délib. CM	05/10/2021
CRAC exercice 2021	30/06/2022	délib. CM	04/10/2022

MODALITES DE REMUNERATION

	Total	Déjà perçu	Reste à percevoir
Forfaitaire	1 623 000 €	1 593 000 €	30 000 €

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

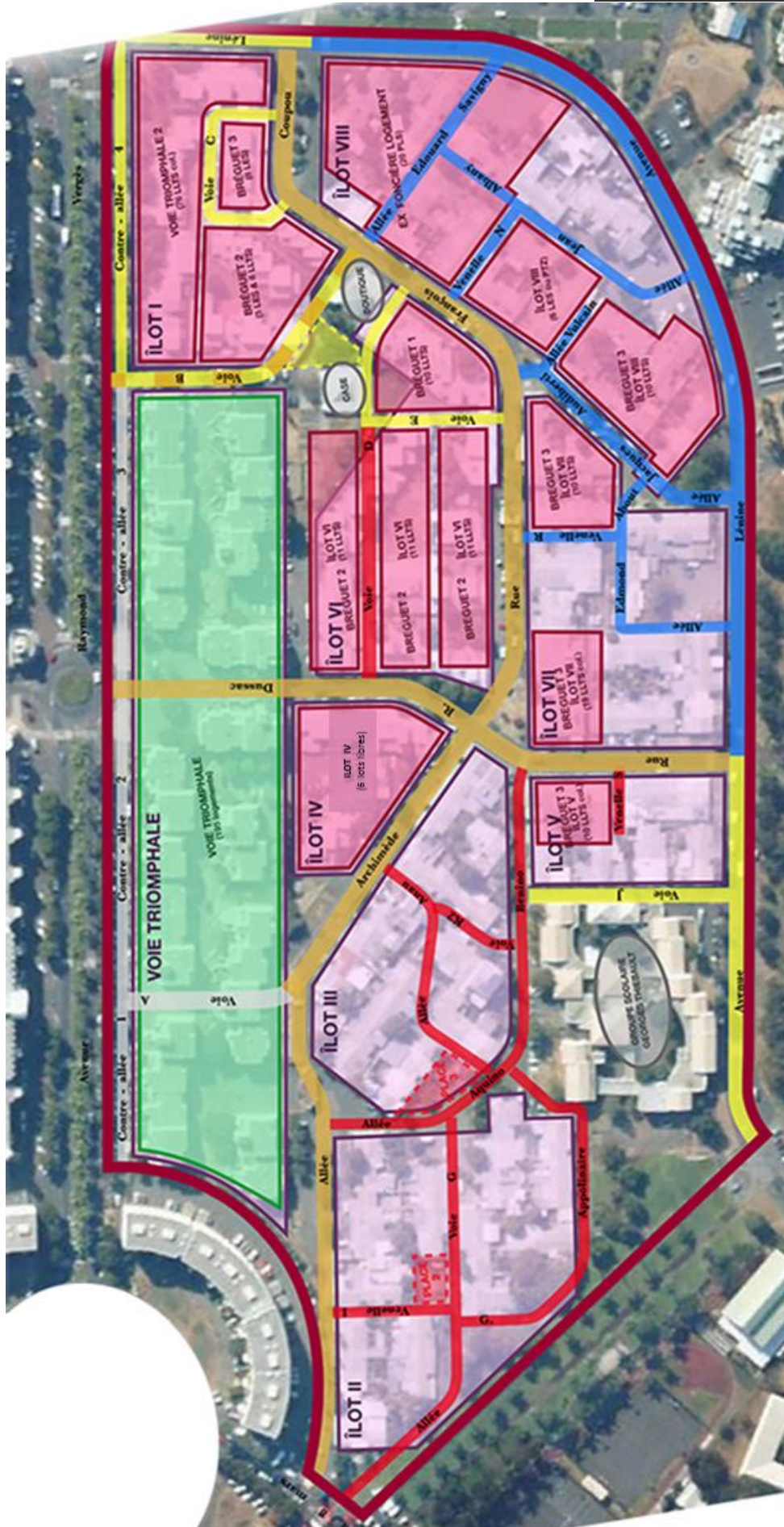
Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE



ANNEXE 2. PLAN DE PROGRAMMATION PREVISIONNEL AU 31/12/2022



Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE



ANNEXE 3. TABLEAU DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022

LISTE DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2022

acquisitions antérieures à l'année 2022
acquisitions réalisées sur l'année 2022

Vendeur	Parcelle	Phase - secteur	Désignation	Acte date	Superficie m ²	Prx au m ²	Montant vente
TECHER Christian	BC 73	Phase 5 - secteur III	-Logement n° 68	12/02/14	143 m ²	440 €/m ²	62 965 €
MEGARUS Sosthène	BC 88	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 105	07/11/11	131 m ²	782 €/m ²	102 451 €
COLLET Sébastien	BC 95	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 115	12/07/11	73 m ²	745 €/m ²	54 420 €
GRENOUX / LESTAL Carole	BC 120	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 152	31/12/12	128 m ²	84 €/m ²	10 420 €
OMERALLY M.Noëlla	BC 103	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 134	27/01/14	127 m ²	620 €/m ²	78 740 €
TURPIN Henry	BC 105	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 132	25/07/11	63 m ²	836 €/m ²	52 690 €
NOURRY Louis	BC 106	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 131	24/08/11	127 m ²	890 €/m ²	113 000 €
TREPORT Gabriel	BC 107	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 130	20/11/13	91 m ²	876 €/m ²	79 734 €
LAGOURDE Cédric	BC 108	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 129	12/11/13	99 m ²	998 €/m ²	98 780 €
ABDALLAH Jeanne	BC 110	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 127	27/01/14	127 m ²	772 €/m ²	98 052 €
LOUËSE Evariste / RICHARD	BC 111	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 126	09/09/13	153 m ²	603 €/m ²	92 192 €
CELESTIN Daniel	BC 112	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 125	09/04/10	76 m ²	921 €/m ²	70 000 €
ABDALLAH / TECHER Fabiola	BC 113	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 124	23/12/14	108 m ²	532 €/m ²	57 471 €
GARCIN Rose May	BC 114	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 123	12/02/14	132 m ²	629 €/m ²	83 081 €
TATEL Simone	BC 118	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 119	15/05/14	130 m ²	657 €/m ²	85 366 €
KASSM Mahozéna	BC 119	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 153	28/01/14	153 m ²	538 €/m ²	82 252 €
DAHY Ali	BC 122	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 150	12/11/14	76 m ²	788 €/m ²	59 910 €
BILON Amélie	BC 123	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 149	12/02/14	153 m ²	803 €/m ²	122 800 €
BALTHAZARD Jean Pierre	BC 125	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 147	12/08/11	129 m ²	807 €/m ²	104 100 €
PEMONT Jean François	BC 126	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 146	12/02/14	99 m ²	559 €/m ²	55 335 €
BAPTESTE Noël	BC 128	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 136	12/08/11	106 m ²	808 €/m ²	85 700 €
GAGE Paul	BC 132	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 140	24/08/11	113 m ²	741 €/m ²	83 700 €
NFANTE Marie Jeanne	BC 133	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 141	12/08/11	124 m ²	610 €/m ²	75 600 €
HOARAU Gentil	BC 134	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 142	30/03/11	80 m ²	745 €/m ²	59 600 €
TMON M. Louisa	BC 136	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 144	12/08/11	74 m ²	646 €/m ²	47 800 €
BERNARDIN Thierry	BC 137	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 145	11/01/12	138 m ²	739 €/m ²	102 000 €
TOUCOLA Renaud	BC 138	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 154	27/01/14	149 m ²	529 €/m ²	78 800 €
BERPROI François	BC 139	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 155	21/11/13	74 m ²	857 €/m ²	63 400 €
CAMATCHY Marie Jacqueline	BC 141	Phase 3 - secteur VI	-Logement n° 157	07/11/11	121 m ²	609 €/m ²	73 700 €
SATROU Bahri Sofifa	BC 144	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 160	12/08/11	95 m ²	897 €/m ²	85 200 €
TAVEL Eugène	BC 146	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 162	12/08/11	76 m ²	684 €/m ²	52 000 €
DAGARD Marie Daisy	BC 150	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 166	24/08/11	129 m ²	465 €/m ²	60 000 €
MÉRALD Carole	BC 151	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 167	01/02/11	87 m ²	736 €/m ²	64 000 €
CERVEAUX Philippe	BC 152	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 168	07/11/11	88 m ²	689 €/m ²	60 600 €
TOUCOLA Axo	BC 153	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 169	12/08/11	84 m ²	786 €/m ²	66 000 €
AROUMOUGOM Gemane	BC 154	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 170	24/08/11	122 m ²	705 €/m ²	86 000 €
LAGOURDE Noël	BC 155	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 171	12/08/11	127 m ²	654 €/m ²	83 100 €
PADRE Marie Gertrude	BC 156	Phase 1 - secteur VI	-Logement n° 172	12/08/11	72 m ²	790 €/m ²	56 900 €
DRONZN Jean Yves	BC 159 / 345	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 173	07/11/11	139 m ²	646 €/m ²	89 800 €
CLOTAGATIDE Gilette / TZOMBA	BC 162	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 177	11/05/11	68 m ²	941 €/m ²	64 000 €
ROCHELAND Raymond	BC 164	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 178	24/06/11	111 m ²	841 €/m ²	93 400 €
RÉBARA Jean Luc	BC 166	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 180	12/08/11	142 m ²	779 €/m ²	110 600 €
SNAN M. Mélanie / YÉBO J. Alain	BC 167	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 181	05/07/11	149 m ²	605 €/m ²	90 200 €
VALIN Jean Marie	BC 174	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 188	24/06/11	75 m ²	639 €/m ²	47 900 €
MAROUVIN Rosemène	BC 176	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 190	24/08/11	136 m ²	641 €/m ²	87 200 €
BOUSSOL Lucel	BC 178	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 192	11/05/11	78 m ²	786 €/m ²	61 300 €
JARD Jean Paul	BC 179	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 193	12/08/11	77 m ²	844 €/m ²	65 000 €
CUVELER Pierre	BC 182	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 196	24/08/11	112 m ²	618 €/m ²	69 200 €
PÉTRYE Régine	BC 183	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 197	23/09/11	130 m ²	542 €/m ²	70 500 €
CAMLO Rosane	BC 184	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 198	07/11/11	87 m ²	683 €/m ²	59 400 €
ZÉMAKEL Georges	BC 186	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 200	23/09/11	84 m ²	785 €/m ²	65 900 €
COUTAYE Serge	BC 188	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 202	11/08/11	115 m ²	590 €/m ²	67 800 €
DIOUX Ange / PETCHY Beuk	BC 189	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 203	12/08/11	125 m ²	548 €/m ²	68 500 €
LUCAN Jean Luc	BC 191	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 205	12/08/11	93 m ²	722 €/m ²	67 100 €
SOLEHO Ludine	BC 194	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 220	18/08/11	155 m ²	594 €/m ²	92 000 €
RICQUEBOURG Joseph	BC 199	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 215	12/08/11	156 m ²	613 €/m ²	95 600 €
MREL Henry	BC 200	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 214	20/01/12	140 m ²	611 €/m ²	85 600 €
ROMANOS Jocelyne	BC 203	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 211	23/09/11	117 m ²	700 €/m ²	81 900 €
PETCHY Expédit	BC 205	Phase 1 - secteur I	-Logement n° 209	24/08/11	121 m ²	650 €/m ²	78 600 €
GASTRN Maryline	BC 242	Phase 10 - secteur V III	-Logement n° 289	07/11/11	123 m ²	611 €/m ²	75 200 €
ALLAMELOU Philippe	BC 279	Phase 9 - secteur V II	-Logement n° 252	20/08/13	135 m ²	741 €/m ²	100 000 €
COMMUNE	BC 323	Phase 7 - secteur V	-Logement n° 87	31/12/11	122 m ²	604 €/m ²	73 660 €
TZOMBA Jean Marcel	BC 327	Phase 7 - secteur V	-Logement n° 83	26/02/14	124 m ²	593 €/m ²	73 570 €
DELNARD / ADEKALOM Johnny	BC 285	Phase 8 - secteur V II	-Logement n° 247	30/12/15	183 m ²	587 €/m ²	107 431 €
BENARD Marie Jessie	BC 86	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 103	13/09/16	86 m ²	1074 €/m ²	92 377 €
BRENNUS Ahi	BC 295	Phase 8 - secteur V II	-Comm erce	14/09/16	371 m ²	310 €/m ²	115 000 €
COMMUNE	BC 278	Phase 9 - secteur V II	-Logement n° 253	25/05/16	153 m ²	817 €/m ²	124 981 €
Vve.MOULATOUA TELN	BC 271	Phase 9 - secteur V II	-Logement n° 257	31/05/16	143 m ²	555 €/m ²	79 331 €
ATTE Léon	BC 225	Phase 10 - secteur V III	-Logement n° 304	11/03/16	123 m ²	883 €/m ²	108 646 €
KONDOKI Jean Yves	BC 328	Phase 7 - secteur V	-Logement n° 82	24/01/17	122 m ²	882 €/m ²	107 634 €
MOREAU Gsèkè	BC 97	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 113	11/06/18	135 m ²	1108 €/m ²	149 538 €
DIOUX Jean Marie	BC 85	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 101	08/03/18	117 m ²	910 €/m ²	106 442 €
LUCEN Rochel	BC 339	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 102	08/03/18	93 m ²	802 €/m ²	74 541 €
SANT BLANCARD Yvon	BC 213	Phase 10 - secteur V III	-Logement n° 282	08/03/18	87 m ²	902 €/m ²	78 506 €
ADREN Any Marie Claude	BC 96	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 114	27/02/19	87 m ²	1162 €/m ²	101 074 €
VERBARD Jean Baptiste	BC 219	Phase 10 - secteur V III	-Logement n° 308	27/02/19	79 m ²	1118 €/m ²	88 351 €
PLESSÈSE Marie Thérèse	BC 90	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 107	27/02/19	80 m ²	1102 €/m ²	88 165 €
HANG LAW / JARD Josian	BC 91	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 108	27/02/19	91 m ²	1342 €/m ²	122 155 €
CATHERINE Anne Marie	BC 99	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 111	28/02/19	85 m ²	866 €/m ²	73 585 €
VEFOUR Jean Em Ilèn	BC 94	Phase 6 - secteur IV	-Logement n° 116	19/06/20	89 m ²	1197 €/m ²	106 534 €
LAPORTE Marie Suzelle							
TOTAL					9 215 m²		6 380 022 €

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE



ANNEXE 4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31/12/2022

	Bilan HT validé au 31/12/21	Bilan HT actualisé au 31/12/22	réalisation au 31/12/21	prévision 2022	réalisation 2022	réalisation au 31/12/22	prévision 2023
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
PRODUITS							
CESSIONS	2 823 466	2 823 466	1 799 072	1 024 394	447 285	2 246 357	577 109
Charge foncière LES	32 000	32 000	32 000	-	-	32 000	-
Charge foncière PTZ	-	-	-	-	-	-	-
Charge foncière LLTS	1 034 700	1 034 700	1 034 700	-	-	1 034 700	-
Produits SHLMR constructeur (op. Bréguet / Voie Triom.)	438 800	438 800	438 800	-	-	438 800	-
Vente lots libres	1 317 966	1 317 966	293 572	1 024 394	447 285	740 857	577 109
SUBVENTION ANRU	5 778 209	5 778 209	5 778 209	-	-	5 778 209	-
Requalification d'îlots anciens dégradés	2 466 682	2 466 682	2 466 682	-	-	2 466 682	-
Aménagement	3 311 527	3 311 527	3 311 527	-	-	3 311 527	-
SUBVENTION TCO	4 378 482	4 378 482	4 030 106	348 375	168 317	4 198 424	180 058
Requalification d'îlots anciens dégradés	1 553 557	1 588 122	1 518 992	34 565	33 477	1 552 469	35 653
Aménagement	2 824 925	2 790 360	2 511 114	313 810	134 841	2 645 955	144 404
PARTICIPATION COMMUNE	4 794 524	4 877 825	4 794 525	-	-	4 794 525	83 301
Requalification d'îlots anciens dégradés	2 067 561	2 067 561	2 071 113	-	262 762	2 071 113	-262 762
dont affectations aux équipements publics	516 890	516 890	517 778	-	262 762	517 778	262 762
Aménagement	2 726 963	2 726 963	2 723 411	-	221 562	2 723 411	-221 562
Participation au déficit	-	83 301	-	-	221 562	-	221 562
Avance de trésorerie avenant n°1	2 595 082	2 595 082	2 595 082	-	-	2 595 082	-
Réaffectation de l'avance de trésorerie avenant n°1	-2 595 082	-2 595 082	-2 595 082	-	-	-2 595 082	-
Avance de trésorerie avenant n°2	460 829	460 829	460 829	-	-	460 829	-
Réaffectation de l'avance de trésorerie avenant n°2	-460 829	-460 829	-460 829	-	-	-460 829	-
PARTICIPATION SHLMR	1 506 580	1 506 580	1 483 512	23 068	23 068	1 506 580	-
Requalification d'îlots anciens dégradés	1 261 582	1 261 582	1 294 939	-	33 357	1 261 582	-
Aménagement	244 998	244 998	188 573	56 425	56 425	244 998	-
TOTAL DES PRODUITS	19 281 262	19 364 563	17 885 424	1 395 837	638 671	18 524 095	840 468
CHARGES							
MAITRISE DES SOLS	7 634 172	7 634 173	7 634 172	-	-	7 634 172	1
Libération des terrains privés (Phase 1 - secteurs I et VI)	3 238 038	3 238 038	3 238 038	-	-	3 238 038	-
Acquisition des terrains privés (Ph. 3 à 10 - sect. III à VIII)	3 834 534	3 834 534	3 834 534	-	-	3 834 534	-
Acquisition du foncier SHLMR à démolir	561 600	561 600	561 600	-	-	561 600	-
Acquisition du foncier SHLMR libre pour construire	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition du foncier SHLMR libre pour espaces publics	1	1	-	-	-	-	1
MISE EN ETAT DES SOLS	8 668 741	8 673 055	8 558 059	110 681	94 996	8 653 055	20 000
Travaux Voiries et Réseaux Divers	7 881 972	7 891 492	7 779 902	102 070	91 590	7 871 492	20 000
Démolitions des logements privés (Ph. 3 à 10 - sect. III à VIII)	497 281	497 281	497 281	-	-	497 281	-
Démolition d'un commerce	-	-	-	-	-	-	-
Frais de déménagements	105 728	105 728	105 728	-	-	105 728	-
Révisions de prix	60 760	60 760	60 760	-	-	60 760	-
Aléas et imprévus	123 000	117 794	114 389	8 611	3 406	117 794	-
HONORAIRES	652 956	665 787	639 587	13 369	17 400	656 987	8 800
Ingénierie VRD	284 285	293 085	276 485	7 800	7 800	284 285	8 800
Mission Coordination de Sécurité	32 970	32 970	32 970	-	-	32 970	-
Mission Pilotage coordination des travaux	37 260	37 260	37 260	-	-	37 260	-
Géomètre	95 000	99 031	89 431	5 569	9 600	99 031	-
MOUS relogement (Ph. 3 à 10 - sect. III à VIII)	194 734	194 734	194 734	-	-	194 734	-
Maîtrise d'œuvre démolition de logements privés (Ph. 3 à 10 -)	8 707	8 707	8 707	-	-	8 707	-
FRAIS DE GESTION	2 325 393	2 391 548	2 263 393	62 000	78 155	2 341 548	50 000
Assurances	-	-	-	-	-	-	-
Taxes diverses	-	-	-	-	-	-	-
Frais financier	624 530	660 691	594 530	30 000	46 160	640 691	20 000
Rémunération de l'aménageur	1 593 000	1 623 000	1 563 000	30 000	30 000	1 593 000	30 000
Divers	107 863	107 858	105 863	2 000	1 995	107 858	-
TOTAL DES CHARGES	19 281 262	19 364 563	19 095 211	186 051	190 551	19 285 762	78 801
Trésorerie cumulée HT			- 1 209 787			- 761 667	0

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024



ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE

ANNEXE 5. ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE



ANNEXE 6. ETAT DES RECETTES
JOURNAL DES ECRITURES COMPTABLES AU 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE



ANNEXE 7. ETAT DES FRAIS FINANCIERS AU 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 07/02/2024



ID : 974-219740073-20240201-DL_2024_013-DE