

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 21

Nombre de représentés : 09

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 23

Nombre de représentés : 09

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2024-088

RENOUVELLEMENT URBAIN DES
QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR
HAUTE

APPROBATION DU COMPTE
RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITÉ 2023

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 24 juin 2024.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le
3 juillet 2024.



LE MAIRE

Olivier HOARAU

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 2 juillet 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi
2 juillet, 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, Mme Karine Mounien
5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme
Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint,
M. Jean-Paul Babef, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Jean-Claude
Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard,
Mme Véronique Bassonville, Mme Barbara Saminadin,
Mme Aurélie Testan, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par
M. Franck Jacques Antoine, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint
par Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Jean-Paul Babef, Mme Catherine Gossard
11^{ème} adjointe par Mme Jasmine Béton, Mme Claudette
Clain Maillot par M. Armand Mouniata, M. Fayzal Ahmed
Vali par Mme Annick Le Toullec, M. Didier Amachalla par
Wilfrid Cerveaux, Mme Honorine Lavielle par Mme
Barbara Saminadin, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie
Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Zakaria Ali à 17h08
(affaire n° 2024-087), M. Henry Hippolyte à 17h12 (affaire
n° 2024-088).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

.....
.....

Affaire n° 2024-088

RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ 2023

Arrivée de M. Henri Hippolyte à 17h12.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2023-064 du conseil municipal du 2 mai 2023 validant « le contrat de concession » avec la SPL Grand Ouest pour la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ;

Vu le traité de concession entre la Ville et la SPL Grand Ouest, signé le 12 juin 2023 et reçu en Préfecture le 14 juin suivant ;

Vu la délibération n° 2023-107 du conseil municipal du 5 septembre 2023 approuvant la convention d'avance de trésorerie ;

Vu l'article 23.1 du contrat de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un compte rendu annuel à la collectivité soumis à l'approbation du conseil municipal ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que l'approbation par la Commune du compte-rendu annuel à la collectivité fournie par le concessionnaire constitue un acte décisoire relevant du contrôle exercé par la collectivité concédante sur celui-ci ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 juin 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2023 de la concession d'aménagement du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute et notamment les points suivants :

- les charges et les produits de l'année 2023 ;
- les prévisions et le budget prévisionnel 2024 ;

- le bilan financier global actualisé soit **30 295 470 € HT** ;
- la participation globale actualisée de la Commune, au titre du rachat d'équipement, de **16 737 725 € HT** ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à verser à la SPL Grand Ouest la participation communale pour l'année 2023 ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE



Olivier HOARAU

RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2023

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2023 de l'opération « Renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ».

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

Par délibération n° 2023-064 du 15 juillet 2023, la commune de Le Port a confié à la SPL Grand Ouest la conduite du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute, dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement signé le 12 juin 2023.

Une convention d'avance de trésorerie, a été signée le 27 septembre 2023 conformément à la délibération du conseil municipal du 5 septembre 2023.

Pour rappel, le contrat de concession comporte une tranche ferme, d'une durée de 7 ans, basée sur le conventionnement passé par la Ville et l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) qui acte notamment une participation financière de l'ANRU aux opérations d'aménagement d'un montant global de **12 804 229 €**.

A ce titre, c'est la SPL Grand Ouest qui perçoit directement la contribution de l'ANRU au prorata de l'avancement opérationnel.

Le contrat comporte également une tranche conditionnelle, d'une durée de 15 ans qui concerne les travaux d'aménagement du périmètre NPNRU non pris en compte à ce jour par l'ANRU.

Les missions confiées au concessionnaire concernent :

- Les acquisitions foncières auprès de la Ville, de bailleurs sociaux et de particuliers et le montage, le suivi du dossier de Déclaration d'Utilité Publique ;
- Le pilotage des études de maîtrises d'œuvre, d'études techniques ;
- La maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement des espaces publics, voiries et réseaux ;
- La maîtrise d'ouvrage des opérations de dépollution / déconstruction ;
- La commercialisation des fonciers acquis et libérés ;
- La recherche, la formalisation, la demande et le suivi de subventions.

Le contrat de concession fait apparaître, au titre de la tranche ferme un bilan prévisionnel d'un montant de **25 835 447 €** réparti comme suit :

DEPENSES	Montant HT		RECETTES	Montant HT
Foncier	4 497 545 €		Cessions foncières	2 438 296 €
Démolitions	2 162 679 €		Autres recettes	144 000 €
Travaux	15 654 817 €		Subventions ANRU	12 804 229 €
MOE	1 781 750 €		Ville	10 448 922 €
Frais généraux	1 738 656 €			
TOTAL	25 835 447 €		TOTAL	25 835 447 €

Conformément à l'article 23.1 du contrat, la SPL Grand Ouest soumet à la Commune le CRAC 2023 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Les dépenses et les recettes 2023 :

Les dépenses réalisées en 2023 s'élèvent à **2 161 619 € HT**. Elles concernent principalement :

- Les travaux de requalification de l'avenue Monseigneur Roméro (tranche 1) pris en compte, à compter du transfert de maîtrise d'ouvrage lié à la signature du contrat de concession soit **1 901 969 € HT** ;
- Les honoraires de MOE et CSPPS soit **37 537€ HT** ;
- La rémunération du concessionnaire soit **212 637 €** ;
- Les frais divers : foncier, publications.

Les recettes perçues en 2023 s'élèvent à **1 200 000 € HT** constituées exclusivement de l'avance de trésorerie versées par la Ville.

En effet, le versement des subventions de l'ANRU, attendues au titre de la première tranche des travaux de requalification de l'avenue Monseigneur Roméro soit **648 586 €**, est conditionné au transfert de Maîtrise d'ouvrage Ville/SPL, validé en Comité d'Engagement de l'ANRU du 20/11/2023. Celui-ci, pour être effectif, doit faire l'objet d'un avenant n° 2 à la convention ANRU, en cours d'élaboration.

Les prévisions 2024 :

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à **5 526 600 € HT**. Elles concernent :

- Poste Travaux pour un montant de **4 325 000 € HT** :
 - o Monseigneur Roméro tranche 1 (remboursement du solde des avances entreprises versée par la Ville ;
 - o Monseigneur Roméro tranche 2 (rue de la Guadeloupe, Guyane, venelle Port 212 et Port 13, place Hélicoptère) ;
 - o Aménagement du mail piéton Hibiscus ;
- Etudes pour un montant de **384 000 € HT** : honoraires de MOE (démolition et VRD), diagnostics (réseaux et avant démolitions) ;
- Acquisitions foncières pour un montant de **416 000 € HT** : privés et foncier bailleur ;
- Rémunération de l'aménageur : **347 000 €** ;
- Frais financiers : **54 000 €** (prêt bancaire en cours).

Les recettes prévisionnelles s'élèvent à **3 637 000 € HT**. Elles concernent :

- La cession d'équipement public (rachat des voiries requalifiées) à la Commune soit **1 871 300 € HT** ;
- Subvention ANRU : **1 765 600 € HT** (Travaux Monseigneur Roméro T1 et T2, avance sur démolitions).

Le différentiel entre dépenses et recettes soit **2 055 300 € HT** sera financé par un emprunt contracté par la SPL.

La participation de la Collectivité :

La participation de la collectivité en 2024 s'élève à **3 471 300 € HT** répartie comme suit :

- Rachat d'équipement public (rachat des voiries requalifiées) : **1 871 300 €**
- Avance de trésorerie : **1 600 000 €**.

Evolution du bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel passe d'un montant initial de **25 835 447 €** à **30 295 470 €** soit un différentiel positif de **4 460 023 €**, selon le prévisionnel suivant :

DEPENSES	Montant HT		RECETTES	Montant HT
Foncier	4 616 157 €		Cessions foncières	2 371 086 €
Démolitions	2 317 178 €		Autres recettes	9 819 €
Travaux	18 511 817 €		Subventions ANRU	11 176 839 €
MOE	2 041 747 €		Ville	16 737 725 €
Frais généraux	2 258 770 €			
Frais financiers	549 799 €			
TOTAL	30 295 470 €		TOTAL	30 295 470 €

En dépenses, l'évolution du bilan se justifie par :

- Les évolutions du poste travaux (+3 010 000 € HT) soit :
 - o Les travaux complémentaires sur Monseigneur Roméro suites aux doléances des riverains
 - o Travaux complémentaires d'enfouissement des réseaux sur les venelles de Port 19
 - o L'extension du périmètre travaux hors périmètre conventionné par l'ANRU
- L'évolution de la rémunération de la SPL selon les règles du contrat
- Les frais financiers

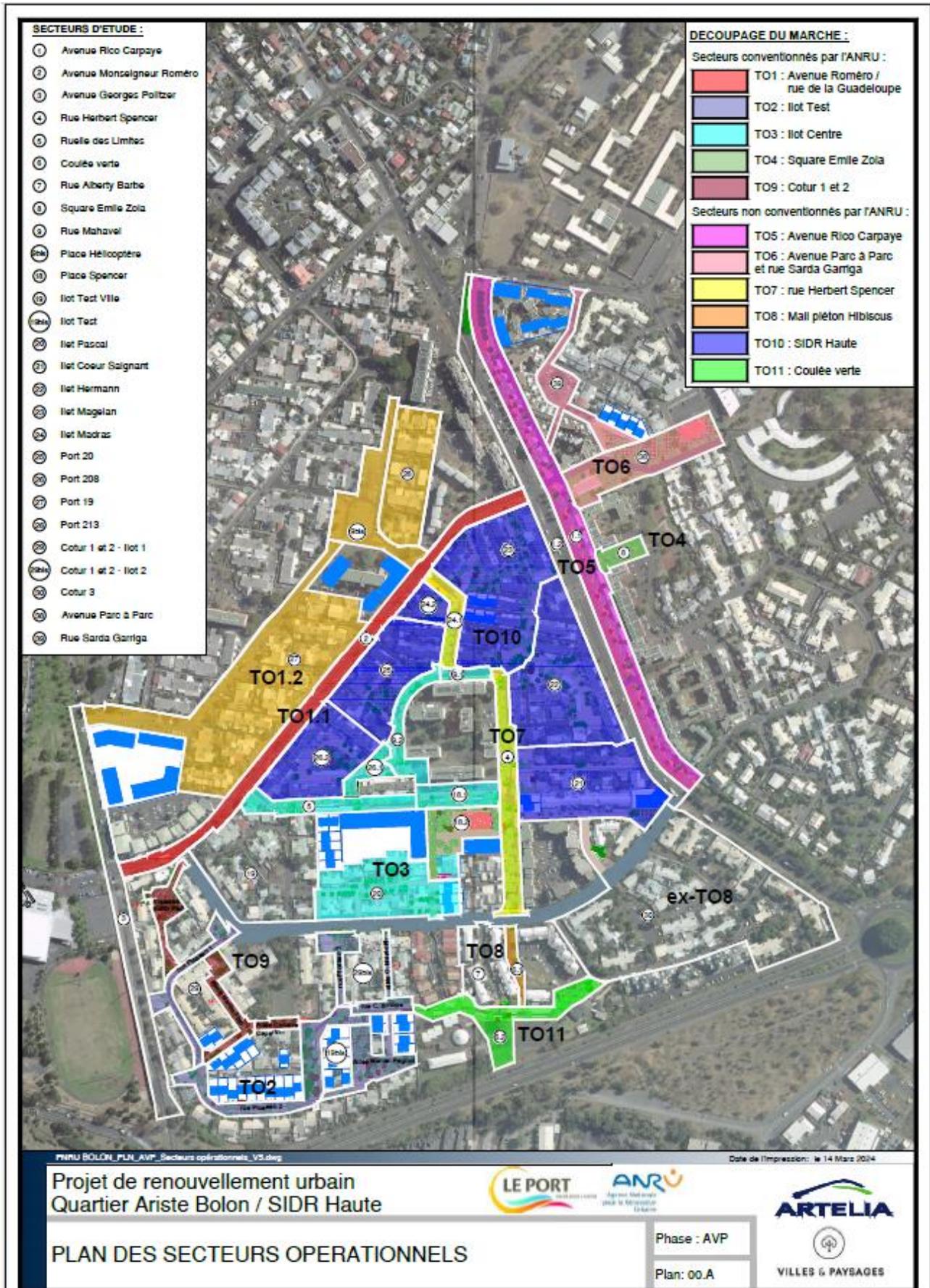
En recette, l'évolution du bilan se justifie par :

- La diminution du poste « cession de lots libres » liés aux évolutions de programme de la convention ANRU (7 acquisitions privées de moins sur le secteur Roméro) ;
- L'augmentation du poste « accession à prix maîtrisé » par la cession à la SIDR du foncier de la place Hélicoptère pour réaliser un programme de 11 PSLA ;
- L'augmentation du poste « cession d'équipements publics » liés aux extensions de périmètre des travaux : travaux supplémentaires sur Roméro, rue Spencer sur l'îlot central, rue Picasso sur îlot test, mail piéton Hibiscus, intégration des frais financiers dans le coût de l'équipement racheté ;
- La diminution de la subvention ANRU suivant les modifications de programme actées dans l'avenant n° 2.

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

- d'approuver le CRAC 2023 de la concession d'aménagement du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute et notamment les points suivants :
 - o les charges et les produits de l'année 2023 ;
 - o les prévisions et le budget prévisionnel 2024 ;
 - o le bilan financier global actualisé soit **30 295 470 € HT** ;
 - o la participation globale actualisée de la Commune, au titre du rachat d'équipement, de **16 737 725 € HT** ;
- d'autoriser le Maire à verser la participation de la commune à l'opération à la SPL Grand Ouest ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Annexe 1 : Secteur Travaux



ANNEXE 2 : COMPARAISON DES BILANS INITIAL ET REACTUALISE AU 31/12/2023**DEPENSES**

Intitulé	Bilan		différence entre nouveau et initial
	Initial	Nouveau	
DEPENSES	25 835 447	30 295 470	4 460 023
FONCIER	4 497 545	4 616 157	118 612
Acquisitions Bailleurs Sociaux	223 076	223 076	0
Acquisitions Collectivités	1 400 000	1 513 000	113 000
Acquisitions Privées	2 640 000	2 640 000	-
Frais de notaire	234 469	239 469	5 000
Autres frais sur acquisition	-	612	612
ETUDES OPERATIONNELLES	1 781 750	2 041 747	259 997
MOE VRD et Paysage	1 781 750	721 940	- 1 059 810
Maitrise d'oeuvre Démolition	-	220 766	220 766
Maitrise d'oeuvre Batiment	-	-	-
Etudes techniques	-	958 681	958 681
SPS	-	135 031	135 031
Autres Études opérationnelles	-	4 812	4 812
Révisions	-	517	517
TRAVAUX	17 817 496	20 827 565	3 010 069
Travaux de voirie, réseau et espaces publics	15 654 817	18 458 838	2 804 021
Travaux causés par un tiers (contentieux)	-	-	-
Autres travaux	-	-	-
Travaux de libération du foncier	2 162 679	2 317 178	154 499
Provisions	-	44 116	44 116
Révisions	-	7 433	7 433
FRAIS DIVERS	-	1 430	1 430
Frais reprographie, publication, affichages, etc...	-	1 430	1 430
REMUNERATION SPL	1 738 656	2 258 770	520 114
Etude pré-opérationnelles	30 000	30 000	-
Négociations foncières	90 616	90 616	-
Réalisation et coordination générale des études OPE et TRX	943 147	1 465 654	522 507
Gestion administrative, comptable et financière	449 807	449 808	1
Gestion des ventes et locations	104 602	85 259	- 19 343
Liquidation	120 484	137 434	16 950
FRAIS FINANCIERS	-	549 799	549 799
long terme	-	229 500	229 500
court terme	-	320 299	320 299

RECETTES

Intitulé	Bilan		différence entre nouveau et initial
	Initial	Nouveau	
RECETTES	25 835 447	30 295 469	4 460 022
CESSIONS FONCIERES	2 438 298	2 371 088	- 67 210
Lots libres-logt	1 238 550	1 148 550	- 90 000
Accession à prix maîtrisé	742 538	800 038	57 500
Logements sociaux	-	-	-
LLI	150 010	150 000	- 10
Locaux commerciaux	240 200	240 000	- 200
Equipements publics	-	-	-
Terrains bâtis	-	-	-
Autres	89 000	34 500	- 54 500
CESSION EQUIPEMENTS PUBLICS	10 448 922	16 737 725	6 288 803
VRD et Espaces publics	10 448 922	16 737 725	6 288 803
frais financiers	-	-	-
PARTICIPATIONS	144 000	-	- 144 000
Constructeur	-	-	-
Participations autres	144 000	-	- 144 000
AUTRES PRODUITS	-	9 819	9 819
Vente de travaux	-	-	-
Loyers	-	-	-
produits financiers	-	9 819	9 819
Produits divers	-	-	-
PARTICIPATIONS COCONTRACTANT	-	-	-
Apport en nature	-	-	-
Participation aux équipements publics	-	-	-
SUBVENTION	12 804 229	11 176 839	- 1 627 390
ANRU	12 804 229	11 176 839	- 1 627 390



NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON / SIDR HAUTE LE PORT

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

CONCESSION D'AMENAGEMENT

<i>Concession d'aménagement – Opération C23-001</i>		
<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
<i>0</i>	<i>Document initial</i>	<i>19/04/2024</i>



Nom de la société : SPL GRAND OUEST
Collectivité Contractante : Commune de Le Port
Désignation de l'opération : Projet de Renouvellement Urbain des quartiers Ariste Bolon / SIDR Haute
Nature de l'opération : Concession d'aménagement

Actes administratifs	
DCM d'attribution de la concession	02/05/2023
Contrôle de légalité	11/05/2023
Signature du contrat	12/06/2023
Fin de validité du contrat :	
▪ <i>Tranche ferme seule</i>	11/06/2030
▪ <i>y-c Tranche conditionnelle</i>	11/06/2045

Financier	
Approbation du bilan initial	02/05/2023
Date d'approbation du présent CRAC*	
Convention d'Avance de Trésorerie (CAT) :	
Date d'approbation de la CAT	05/09/2023
Signature de la CAT	28/09/2023
Contrôle de légalité de la CAT	02/10/2023
Financement :	
Date d'approbation Convention de financement ANRU	
Date Convention de financement ANRU	13/03/2020

Programme opérationnel actualisé au 31/12/2023 :	
Secteurs conventionnés ANRU	
Secteur Roméro (av Romero, Rues Guadeloupe, Tours, Guyane et venelles)	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides
Secteur ilot test	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides. Déconstruction maisons
Secteur ilot Central	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides. Déconstruction maisons
Secteur square Emile Zola	Aménagements espaces publics
Secteur Rico Carpaye Ecole	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides et déconstruction / dépollution ancienne école
Secteur Rico Carpaye Est	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides
Secteurs non conventionnés	<i>Initialement dans tranche conditionnelle de la concession</i>
Secteur ilot test élargi	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides
Secteur Rue Herbert Spencer	Aménagements voiries et espaces publics, renouvellement des réseaux secs et humides
Secteur Hibiscus	Aménagement chemin piétonnier et paysagers

*Date de la DCM à rajouter de façon manuscrite

NOUVEAU BILAN €TTC (arrêté au 31/12/2023)

Intitulé	Bilan	2023	2024		Total	différence entre nouveau et initial
	Initial	Année	Année	Au-dela	Nouveau	
DEPENSES	25 835 447	2 161 619	5 526 605	22 607 246	30 295 470	4 460 023
FONCIER	4 497 545	612	416 003	4 199 542	4 616 157	118 612
ETUDES OPERATIONNELLES	1 781 750	37 537	384 291	1 619 919	2 041 747	259 997
TRAVAUX	17 817 496	1 909 402	4 324 857	14 593 306	20 827 565	3 010 069
FRAIS DIVERS	-	1 430	-	-	1 430	1 430
REMUNERATION SPL	1 738 656	212 637	347 453	1 698 680	2 258 770	520 114
FRAIS FINANCIERS	-	-	54 000	495 799	549 799	549 799
RECETTES	25 835 447	-	3 636 914	26 658 556	30 295 469	4 460 022
CESSIONS FONCIERES	2 438 296	-	-	2 371 086	2 371 086	67 210
CESSION EQUIPEMENTS PUBLICS	10 448 922	-	1 871 335	14 866 391	16 737 725	6 288 803
PARTICIPATIONS	144 000	-	-	-	-	144 000
AUTRES PRODUITS	-	-	-	9 819	9 819	9 819
PARTICIPATIONS COCONTRACTANT	-	-	-	-	-	-
SUBVENTION	12 804 229	-	1 765 579	9 411 260	11 176 839	1 627 390

*Les montants indiqués étant arrondis, les totaux peuvent faire apparaître un écart de 1 à 2 € par rapport à ce qui est reporté.

Fait à Le Port, le

**Pour la SPL Grand Ouest,
Le Directeur Général,**

Franck SEITHER

**Pour la Commune de Le Port,
Le Maire,**

Olivier HOAREAU

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
1. PRESENTATION DE L'OPERATION.....	7
1 Périètres de l'opération.....	7
2 Programme de l'opération.....	8
Programme des acquisitions foncières	8
Programme de travaux	8
Le programme de constructions	9
Phasage de l'opération	9
2. CADRE JURIDIQUE, AMNISTRATIF ET FINANCIER DE L'OPERATION.....	10
2.1. Missions confiées à l'aménageur.....	10
2.2. Bilans prévisionnels de l'opération concédée	11
Bilan prévisionnel initial pour la tranche ferme	11
Bilan prévisionnel initial pour la tranche optionnelle.....	12
2.3. Modalités de financement de l'opération.....	13
Subventions	13
Convention d'avance de trésorerie.....	14
Financement bancaire.....	17
3. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2023	18
3.1. Acquisitions foncières.....	18
3.2. Études.....	18
3.3. Travaux.....	19
3.4. Cessions.....	19
4. ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES CONSTATEES AU 31/12/2023	20

4.1. Dépenses constatées au 31/12/2023	20
4.2. Recettes constatées au 31/12/2023	20
4.3. Solde au 31/12/2023	20
4.4. Explications sur l'évolution des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2023 par rapport au bilan prévisionnel initial	21
Explication des évolutions des dépenses	21
Explication des évolutions des recettes	22
5. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	24
5.1. Bilan prévisionnel pour l'année 2024	24
Dépenses prévisionnelles HT pour l'année 2024	24
Recettes prévisionnelles HT pour l'année 2024.....	24
Financement de l'opération en 2024.....	26
5.2. Bilan financier prévisionnel	27
Évolution des postes bilans en dépenses	27
Évolution des postes bilans en recettes	28
Précisions sur le poste Cessions équipements publics.....	29
Financement de l'opération	31
6. PLANNING DE L'OPERATION ACTUALISE	32
7. PROPOSITIONS AU CONSEIL MUNICIPAL	32
ANNEXES	34
Annexe n°1 : Bilan prévisionnel actualisé HT au 31/12/2023	35
Annexe n°2 : Prévisionnel des acquisitions d'équipements publics par la Ville de Le Port en TTC au 31/12/2023	36
Annexe n°3 : Détail des dépenses au 31/12/2023	37

PREAMBULE

Le projet s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'action posée lors du protocole de préfiguration signé avec l'ANRU en juin 2016. Le projet urbain reste au service du projet de développement social, culturel et économique du quartier avec pour ambition de :

- Restaurer du lien social en structurant le tissu associatif, en intervenant sur la parentalité, l'insertion sociale et professionnelle ;
- Développer ou redynamiser les services publics et commerces comme vecteur d'un changement d'image ;
- Bâtir le projet d'espace public avec les habitants en fonction des usages, besoins et spécificités de chaque « sous quartier » par les actions de co-construction ;
- Améliorer le cadre de vie en intervenant sur les logements et les résidences (diversification, améliorations, recompositions plus collective et qualitative des espaces publics, accent mis sur la Gestion Urbaine de Proximité) ;
- Initier une nouvelle politique de peuplement et préparer les conditions d'une mixité réussie ;
- Favoriser le désenclavement du quartier et développer la mobilité fonctionnelle des habitants.

Les enjeux du projet s'inscrivent dans la continuité de ceux définis dans le protocole de préfiguration :

- Un quartier participant pleinement au rééquilibrage de la commune en matière de diversification de l'habitat pour ramener de 70 à 50% la part de logements locatifs sociaux sur le périmètre NPNRU ;
- La reconstitution du parc de logement répartie entre logements locatifs intermédiaires, accession sociale ou accession libres ;
- Une reconstitution du parc locatif social hors Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) et à l'échelle de l'agglomération ;
- Une volonté de renouvellement du quartier passant par une mutation de l'image urbaine ;
- Une unité de référence « la kour urbaine » comme espace conçu à l'issue d'une démarche de co-construction active et combinant les principes vertueux d'un aménagement bioclimatique et d'un mode d'habiter « créole » ;
- Une volonté affirmée d'accueillir des nouveaux habitants ;
- Un quartier désirable et avenant, une forte attention à porter aux espaces publics ;
- Un quartier confortable, une exigence de qualité :
- Une approche écosystémique ;
- Un haut niveau d'exigence sur les formes urbaines ;
- Un quartier attractif avec des équipements et des services de qualité ;
- Une prise en considération, dès le départ d'un volet humain et social fort :
- Concertation continue ;
- Attirer les porteurs de projet ;
- Co-construction.

Une démarche d'innovation sociale au service des habitants : habitat participatif, économie circulaire, agriculture urbaine, auto-amélioration de l'habitat, Economie Sociale et Solidaire, mobilité, portée notamment au travers du PIA (AMI « ANRU+ volet 1 »).

Aux objectifs d'attractivité et de changement d'image qui illustrent les ambitions communales, s'ajoutent des ambitions sociales et culturelles fortes. Le volet développement durable imprègne également fortement le projet qui s'inscrit dans une démarche volontaire de labellisation Ecoquartier. L'opération est par ailleurs pleinement inscrite dans la démarche Ecocité insulaire et tropicale et de la Réunion et figure parmi les opérations d'aménagement prioritaires contractualisées au Projet partenarial d'aménagement (PPA).

Ainsi à travers le projet de renouvellement urbain, il s'agit ainsi de :

- Devenir attractif pour les classes intermédiaires ;
- Co-construire la Ville tropicale bioclimatique de demain ;
- Faire que les habitants soient co-acteurs du projet.

Ce rapport décrit l'avancement de l'opération tant sur le plan physique que financier et donne au concédant les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération, afin de lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser au mieux son évolution.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1 Périmètres de l'opération

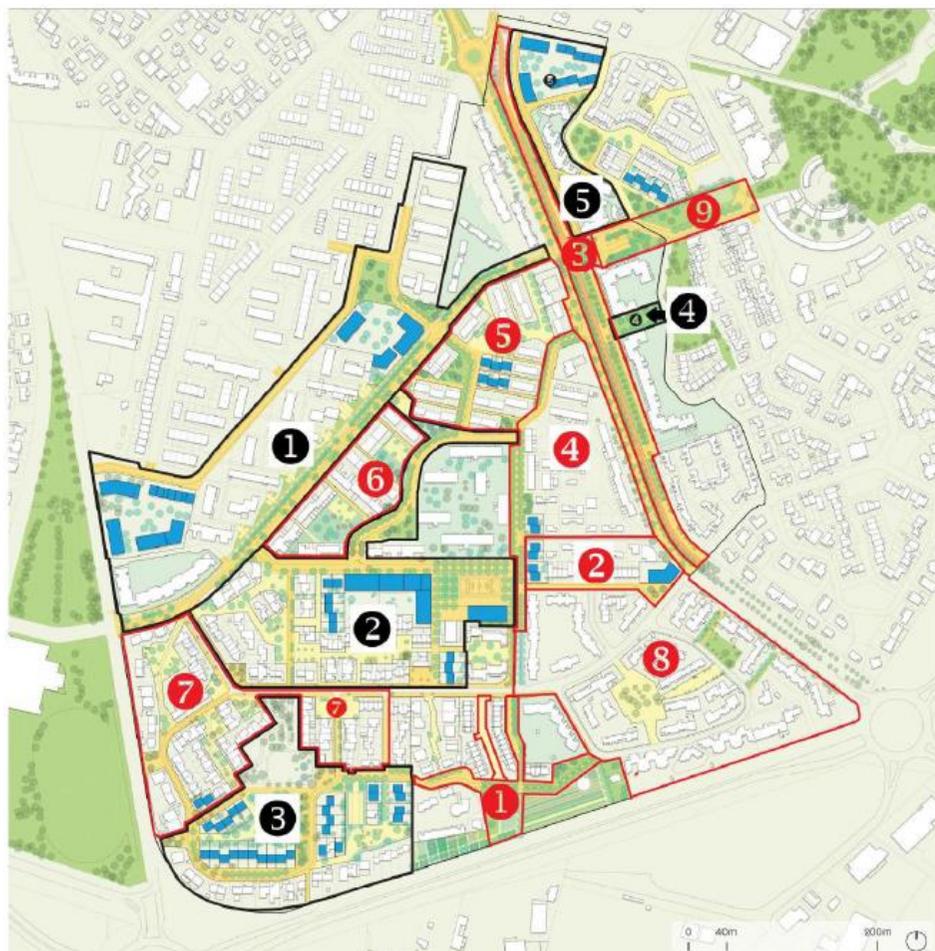


Figure 1 : Secteurs TF et TO de la concession

Les secteurs « noirs » concernent la tranche ferme et les secteurs « rouges » la tranche optionnelle de la concession.

Les secteurs de la tranche ferme correspondent aux secteurs conventionnés dans le cadre de la convention ANRU et son premier avenant.

2 Programme de l'opération

Programme des acquisitions foncières

Les acquisitions à réaliser concernent des fonciers actuellement propriété :

- De particuliers ;
- De la SHLMR et de la SEMADER après démolition ;
- De la Commune avant ou après démolition ;
- De la Commune, de copropriétés et des bailleurs de fonciers nus.

Programme de travaux

Le programme de travaux de l'opération concédée comporte :

- La réhabilitation des voiries ;
- L'enfouissement des réseaux secs ;
- Le renouvellement de l'éclairage public ;
- Le renouvellement des réseaux humides ;
- La création d'espaces publics ;
- La dépollution / démolition de constructions.

L'AVP des voiries et espaces publics présente les travaux envisagés sur l'ensemble du périmètre de l'opération (conventionnés et non conventionnés avec l'ANRU).

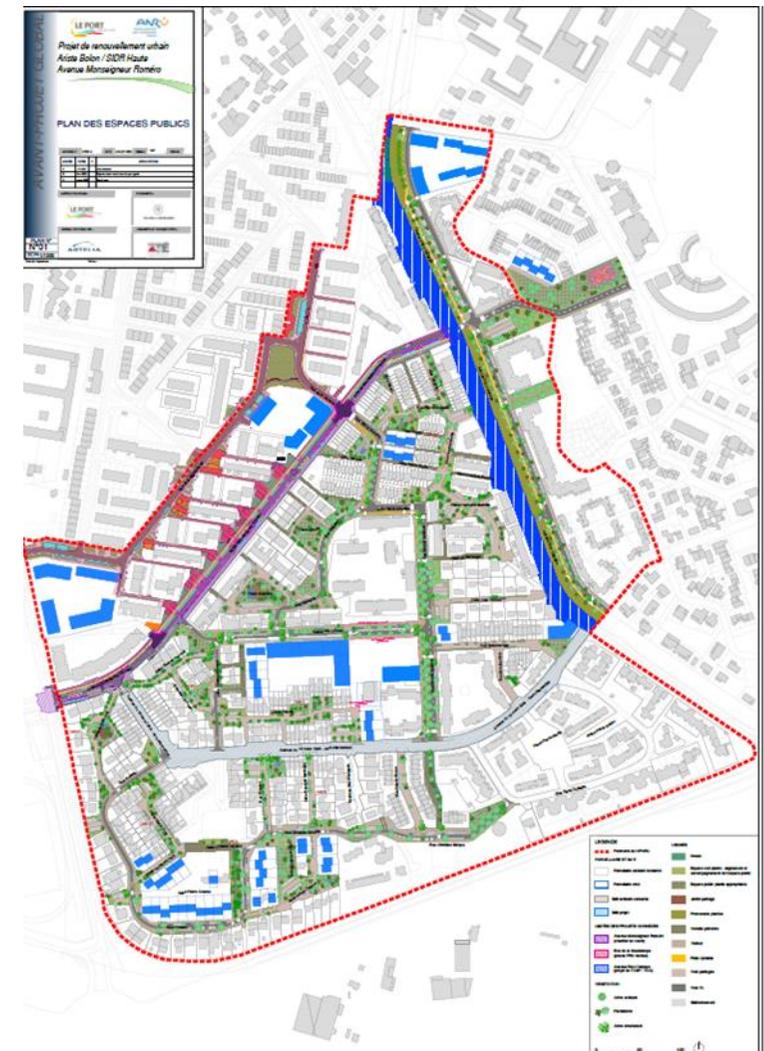


Figure 2 : AVP Espaces publics

Le programme de constructions

Le programme prévisionnel des constructions de la concession d'aménagement prévoit sur l'ensemble des secteurs conventionnés, la réalisation des constructions suivantes :

- 64 logements en PSLA (24 sur le secteur îlot central, 35 sur le secteur îlot test, 5 sur le secteur Romero)
- 10 logements LLI / PLS (secteur îlot central)
- 65 logements en individuel libre (3 sur le secteur îlot central, 17 sur le secteur îlot Test, 3 sur le secteur Romero, 20 sur le secteur Rico Carpaye Est, 2 sur le secteur Rico Carpaye École)
- 1 200 m² de commerces dans le secteur de l'îlot Central
- 6 logements en amélioration acquisition (50% dans l'îlot test et 50% dans le secteur Romero).

Phasage de l'opération

A la signature du contrat de concession, le phasage des travaux suivants était envisagé :

- 2023 : avenue Romero
- 2024 : Rues de la Guadeloupe, de Tours et de la Guyane
- 2024-2025 : îlot Test
- 2025-2026 : Square Emile Zola
- 2026-2027 : îlot Central
- 2025-2026 : Ilot Rico Carpaye Est
- 2026-2027 : îlot Rico Carpaye Ecole

Une carte va être ajoutée

2. CADRE JURIDIQUE, AMNISTRATIF ET FINANCIER DE L'OPERATION

La SPL Grand Ouest intervient en tant que concessionnaire de la Ville de Le Port dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement signé en date du 12 juin 2023.

Le contrat a été notifié le 06 juillet 2023 et reçu par l'aménageur le 10 juillet 2023.

Le contrat est organisé en une tranche ferme d'une durée prévisionnelle de 7 ans et d'une tranche conditionnelle pour une durée total de 15 ans.

La tranche conditionnelle sera affermie par décision du concédant.

2.1. Missions confiées à l'aménageur

La SPL Grand Ouest réalise dans le cadre du contrat de concession les missions suivantes :

- Les acquisitions foncières auprès de la ville, de bailleurs sociaux et de particuliers et le montage, le suivi du dossier de déclaration d'utilité publique ;
- Le pilotage des études de maîtrises d'œuvre, d'études techniques ;
- La maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement des espaces publics, voiries et réseaux ;
- La maîtrise d'ouvrage des opérations de dépollution / déconstruction ;
- la commercialisation des fonciers acquis et libérés ;
- la recherche, la formalisation, la demande et le suivi de subventions.

2.2. Bilans prévisionnels de l'opération concédée

Le contrat de concession présente en annexe un bilan prévisionnel pour la tranche ferme et un bilan prévisionnel pour la tranche conditionnelle.

Le bilan prévisionnel de la tranche ferme correspond aux secteurs conventionnés avec l'ANRU.

Bilan prévisionnel initial pour la tranche ferme

	secteur convention tranche 1										Avenant n°1						TOTAL						
	ILOT CENTRAL (15,20,5,18,19,9)					ILOT TEST (19bis)					Emile ZOLA (8)		ROMERO			RICO CARPAYE SECTEUR EST		RICO CARPAYE SECTEUR DE L'ECOLE					
	Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Quant	Unité	PU	Montant HT	%	Montant HT	%	Quant	Unité	PU	Montant HT		%		%		%	
POSTE DEPENSES	8 396 381 € 100,0%					7 157 016 € 100,0%					240 728 € 100,0%		7 546 963 € 100,0%			1 892 390 €		601 969 €		25 835 447 €			
1 - Foncier	1 548 243 €					2 189 702 €					0 € 7,9%		590 800 €			168 800 €		0 € 0,0%		4 497 545 €			
Acquisition SHLMR	9			107 529 €		11			115 547 €						0 €						223 076 €		
Acquisition Ville	10		40000	400 000 €		25		40000	1 000 000 €												1 400 000 €		
Acquisition Privé	12		80000	960 000 €		12		80000	960 000 €			7		80000	560 000 €		2		160 000 €			2 640 000 €	
Frais d'Acquisition			6%	80 714 €				6%	114 155 €					6%	30 800 €		6%		8 800 €			234 469 €	
2 - Démolitions	724 387 €					1 202 791 €					0 € 0		235 501 €			0 € 0		0 € 0		2 162 679 €			
Démolition hab privé				403 716 €				0	403 716 €		0,0%	7			235 501 €							1 042 933 €	
Démolition lgts ville forfait relogement	10			320 671 €		25			799 075 €						0 €							1 119 746 €	
3 - Travaux	4 987 507 €					2 875 087 €					204 116 € 84,8%		5 626 566 €			1 451 125 €		510 416 € 84,8%		15 654 817 €			
Travaux VRD				4 987 507 €					2 875 087 €		84,8%				5 626 566 €							15 654 817 €	
4 - MOE	571 189 €					407 788 €					20 412 € 8,5%		586 207 €			145 113 €		51 042 € 8,5%		1 781 750 €			
Bureaux d'études			10%	571 189 €				10%	407 788 €		8,5%			10%	586 207 €							1 781 750 €	
5 - Frais généraux	565 054 €					481 648 €					16 200 € 6,0%		507 890 €			127 353 €		40 511 € 6,7%		1 738 656 €			
Conduite d'opération				565 054 €	7,2%				481 648 €		7,2%				507 890 €	7,2%				7,2%		1 738 656 €	
POSTE RECETTES	8 396 381 € 100,0%					7 157 016 € 100,0%					240 728 € 100,0%		7 546 963 € 100,0%			1 892 390 € 100,0%		601 969 € 100,0%		25 835 447 €			
1 - Cession charges foncières	56 700 € 9,0%					955 560 € 13,4%					0 € 0,0%		182 000 € 2,4%			510 000 € 27,0%		36 550 € 6,1%		2 438 296 €			
Accession sociale / PSLA	24	logmt	11 500	273 976 €	3,3%	Logt	11500	411 060 €	5,7%	0 €	0,0%	5	Logt	11500	57 500 €	0,8%			0 €	0,0%		742 536 €	
PLS/LLI	10	logmt	15 000	150 010 €	1,8%	Logt		0 €	0,0%	0 €	0,0%		Logt		0 €	0,0%			0 €	0,0%		150 010 €	
Ind Libre	3	logmt	30 000	90 000 €	1,1%	17	Logt	30000	510 000 €	7,1%	0 €	0,0%	3	Logt	30000	90 000 €	1,2%	20,0		510 000 €	27,0%	2,0	36 550 €
Col Libre		logmt		0 €	0,0%	Logt		0 €	0,0%	0 €	0,0%		Logt		0 €	0,0%			0 €	0,0%		0 €	
Commerces	1200	m²sdp	200	240 200 €	2,9%	m2 sdp		0 €	0,0%	0 €	0,0%		m2 sdp		0 €	0,0%			0 €	0,0%		240 200 €	
Ferme urbaine				0 €	0,0%			0 €	0,0%	0 €	0,0%				0 €	0,0%			0 €	0,0%		0 €	
Amélioration/acquisition		logmt		0 €	0,0%	Logt	11500	34 500 €	0,5%	0 €	0,0%	3	Logt	11500	34 500 €	0,5%			0 €	0,0%		69 000 €	
2 - Autres recettes	68 000 € 0,8%					12 000 € 0,2%					0 € 0,0%		64 000 € 0,8%			0 € 0,0%		0 € 0,0%		144 000 €			
Participation amélioration	17	logmt	4000	68 000 €	0,8%	3	Logt	4000	12 000 €	0,2%	0 €	0,0%	16	Logt	4000	64 000 €	0,8%			0 €	0,0%		144 000 €
3 - Financements	7 574 195 € 90,2%					6 189 456 € 86,5%					240 728 € 100,0%		7 300 963 € 96,7%			1 382 390 € 73,0%		565 419 € 93,9%		23 253 151 €			
Le Port				2 579 217 €	30,72%				2 562 166 €	35,80%	73 557 €	30,56%				4 638 319 €	61,46%			422 690 €	22,34%		172 973 €
ANRU				4 994 977 €	59,49%				3 627 290 €	50,7%	167 171 €	69,4%				2 662 644 €	35,3%			959 700 €	50,7%		392 446 €

Bilan prévisionnel initial pour la tranche optionnelle

	COULEE VERTE (6)	Avenue Rico Carpaye	Rue A.Barbe (7)	Cœur saignant Beauharnais (21)	H.Melleville (22)	Magellan (23)	Madrass (24)	Port 20 (25)	Port 208 (26)	COTUR 1&2 (29,29bis)	Cotur 3 (30)	Ballanger (38)	TOTAL
POSTE DEPENSES	0	9 087 150	383 772	1 953 101	1 956 224	1 058 997	782 466	667 029	1 358 676	3 626 540	3 340 154	942 525	25 156 634
1 - Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80 000	684 800	0	764 800
Acquisition SHLMR													0
Acquisition Privé										80 000	640 000		720 000
Frais d'Acquisition										5600	44800		50 400
2 - Démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33 643	269 144	0	302 787
Démolition hab privé			0							33 643	269 144		302 787
3 - Travaux	7 862 876	255 028	1 626 819	1 629 549	863 183	623 763	523 817	1 107 217	2 987 003	1 978 042	715 357	20 172 654	
Travaux VRD	7 862 876	255 028	1 626 819	1 629 549	863 183	623 763	523 817	1 107 217	2 987 003	1 978 042	715 357	20 172 654	
4 - MOE	786 288	25 503	162 682	162 955	86 318	62 376	52 382	110 722	298 700	197 804	71 536	2 017 266	
Bureaux d'études	786 288	25 503	162 682	162 955	86 318	62 376	52 382	110 722	298 700	197 804	71 536	2 017 266	
5 - Frais généraux	0	437 987	103 241	163 600	163 720	109 495	96 327	90 830	140 738	227 194	210 364	155 632	1 899 127
Frais financier	0												0
Conduite commercialisation	0												0
conduite acquisitions foncières		0	0	0	0	0	0	0	0	2 400	20 544		22 944
Conduite d'opération proportionnelle		375 967	41 221	101 580	101 700	47 475	34 307	28 810	78 718	162 774	127 800	39 345	1 139 696
Conduite d'opération forfaitaire		62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	62 020	116 288	736 488
POSTE RECETTES	0	9 087 150	383 772	1 953 101	1 956 224	1 058 997	782 466	667 029	1 358 676	3 626 540	3 340 154	942 525	25 156 634
1 - Cession charges foncières	0	0											0
Accession sociale / PSLA	0	0											0
PLS	0	0											0
nd Libre	0	0											0
Col Libre	0	0											0
Commerces	0	0											0
Ferme urbaine		0											0
Amélioration/acquisition		0											0
2 - Autres recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation amélioration	0	0											0
3 - Financements	0	9 087 150	383 772	1 953 101	1 956 224	1 058 997	782 466	667 029	1 358 676	3 626 540	3 340 154	942 525	25 156 634
ville Le Port		2 794 695	118 027	600 664	601 624	325 688	240 642	205 140	417 852	1 115 319	1 027 243	289 867	7 736 762
ANRU	0	6 292 455	265 746	1 352 437	1 354 600	733 309	541 824	461 888	940 824	2 511 221	2 312 911	652 657	17 419 873

2.3. Modalités de financement de l'opération

Subventions

L'opération du PRU Ariste Bolon / SIDR Haute participe d'une convention pluriannuelle cofinancée par l'ANRU dans la cadre du NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain) signée le 13 mars 2020 par l'ensemble des partenaires : SIDR, SEMADER, SHLMR, Action Logement, CDC, TCO, la ville de Le Port, l'État, l'ANAH et l'ANRU.

Un avenant n°1 a été signé le 13 avril 2022.

La convention pluriannuelle dans le cadre du NPNRU concerne l'ensemble des signataires.

La concession d'aménagement est concernée par les opérations conventionnées suivantes :

- Ilot central ;
- Ilot Romero ;
- Ilot Test ;
- Square Émile Zola ;
- Rico Carpaye Est (avenant n°1) ;
- Rico Carpaye École (avenant n°1) ;
- Démolition logements sociaux ilot test ;
- Démolition ilot central.

Convention d'avance de trésorerie

Le plan de trésorerie annexé au contrat de concession prévoit le versement d'avances de trésorerie et leur remboursement selon les besoins et les capacités de l'opération.

DEPENSES								
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Total
1- FONCIER	342 469 €	1 241 978 €	1 520 498 €	1 392 600 €	0 €	0 €	0 €	4 497 545 €
2 - Démolitions	123 172 €	484 239 €	779 495 €	705 235 €	286 807 €	0 €	0 €	2 378 947 €
ETUDES ET TRAVAUX- INFRA	492 113 €	3 097 083 €	4 421 100 €	2 460 614 €	3 700 588 €	2 746 415 €	302 386 €	17 220 299 €
Aménagement Roméro	296 983 €	2 982 080 €	2 910 159 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 189 222 €
Aménagement Ilot Central	60 865 €	0 €	0 €	199 500 €	2 506 222 €	2 445 358 €	274 313 €	5 486 258 €
Aménagement Ilot Test	35 793 €	115 003 €	1 444 731 €	1 408 938 €	158 130 €	0 €	0 €	3 162 596 €
Aménagement Square E.zola	5 542 €	0 €	8 165 €	102 568 €	97 026 €	11 226 €	0 €	224 527 €
Aménagement Carpaye Est	46 465 €	0 €	58 045 €	729 190 €	682 726 €	79 812 €	0 €	1 596 238 €
Aménagement Carpaye Ecole	46 465 €	0 €	0 €	20 417 €	256 484 €	210 020 €	28 073 €	561 458 €
REM	126 434 €	257 046 €	330 173 €	262 670 €	279 722 €	255 632 €	226 978 €	1 738 656 €
FRAIS DIVERS								
FRAIS FINANCIERS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPENSES TOTALES	1 084 188 €	5 080 347 €	7 051 266 €	4 821 118 €	4 267 117 €	3 002 047 €	529 364 €	25 835 447 €

RECETTES

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Total
Commercialisation des lots	0 €	0 €	0 €	0 €	605 330 €	1 200 873 €	632 093 €	2 438 296 €
Secteur Roméro	0 €	0 €	0 €	0 €	91 000 €	91 000 €	0 €	182 000 €
Secteur Ilot Central	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	377 093 €	377 093 €	754 186 €
Secteur Ilot Test	0 €	0 €	0 €	0 €	477 780 €	477 780 €	0 €	955 560 €
Secteur Carpaye Est	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	255 000 €	255 000 €	510 000 €
Secteur Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	0 €	36 550 €	0 €	0 €	36 550 €
Financements du programme ANRU	648 586 €	2 472 631 €	7 816 515 €	2 357 809 €	5 504 895 €	1 373 718 €	3 078 997 €	23 253 151 €
Ville Le Port - rachat des équipements publics de retour	0 €	0 €	5 789 826 €	0 €	2 680 398 €	0 €	1 978 698 €	10 448 922 €
Aménagement Roméro	0 €	0 €	5 789 826 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 789 826,56 €
Aménagement Ilot Central	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 978 698 €	1 978 698,18 €
Aménagement Ilot Test	0 €	0 €	0 €	0 €	2 680 398 €	0 €	0 €	2 680 398,27 €
Aménagement Square E zola	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Carpaye Est	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Ville (TCO)	0 €							
Aménagement Roméro	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Ilot Central	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Ilot Test	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Square E zola	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Carpaye Est	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Aménagement Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00 €
Ville (FEDER)	0 €							
Ville (Région)	0 €							
ANRU	648 586 €	2 472 631 €	2 026 689 €	2 357 809 €	2 824 496 €	1 373 718 €	1 100 299 €	12 804 229 €
Démolition	116 057 €	232 114 €	116 057 €	87 043 €	29 014 €	0 €	0 €	580 285,75 €
Aménagement Roméro	532 529 €	1 597 586 €	399 397 €	133 132 €	0 €	0 €	0 €	2 662 644,00 €
Aménagement Ilot Central	0 €	0 €	0 €	965 466 €	1 930 932 €	965 466 €	965 466 €	4 827 329,42 €
Aménagement Ilot Test	0 €	642 931 €	1 285 861 €	642 931 €	482 198 €	160 733 €	0 €	3 214 652,50 €
Aménagement Square E zola	0 €	0 €	33 434 €	66 868 €	33 434 €	25 076 €	8 359 €	167 170,84 €
Aménagement Carpaye Est	0 €	0 €	191 940 €	383 880 €	191 940 €	143 955 €	47 985 €	959 700,18 €
Aménagement Carpaye Ecole	0 €	0 €	0 €	78 489 €	156 978 €	78 489 €	78 489 €	392 445,89 €
Participation Amélioration							144 000 €	144 000 €
RECETTES TOTALES	648 586 €	2 472 631 €	7 816 515 €	2 357 809 €	6 110 225 €	2 574 591 €	3 855 090 €	25 835 447 €
DEPENSES TOTALES	1 084 188 €	5 080 347 €	7 051 266 €	4 821 118 €	4 267 117 €	3 002 047 €	529 364 €	25 835 447 €
Excedent/déficit	-435 602 €	-3 043 318 €	-2 278 070 €	-4 741 379 €	-2 898 271 €	-3 325 726 €	-0 €	0 €

Plan de financement							
Avances Ville	600 000 €	2 600 000 €	-800 000 €	2 500 000 €	-1 900 000 €	500 000 €	-3 500 000 €
Participation concédant							
Emprunt2							
Emprunt3							
Emprunt4							
Trésorerie Nette hors financement	164 398 €	156 682 €	121 930 €	158 621 €	101 729 €	174 274 €	0 €

Le plan de financement présentait le versement échelonné de 6,2 M€ mobilisé et remboursé sur plusieurs exercices comptables.

Ce plan de trésorerie a évolué pour répondre aux besoins de financement de 2023 au regard du temps nécessaire à l'ANRU pour affecter la maîtrise d'ouvrage à la SPL Grand Ouest et verser les acomptes sur les opérations conventionnées. Il est annexé à une convention d'avance de trésorerie présentée et adoptée lors du conseil municipal du 5 septembre 2023.

Plan de financement							
Avances Ville	1 200 000 €	2 600 000 €	-800 000 €	1 900 000 €	-1 900 000 €	500 000 €	-3 500 000 €
Participation concédant							
Emprunt2							
Emprunt3							
Emprunt4							
Trésorerie Nette hors financement	74 159 €	5 739 604 €	2 327 613 €	1 498 717 €	560 204 €	1 226 587 €	0 €

La convention d'avance de trésorerie prévoit les versements suivants :

- 1,2 M€ en 2023
- 2,6 M€ en 2024
- 1,9 M€ en 2026
- 0,5 M€ en 2028

Les remboursements de la SPL Grand Ouest à la Ville sont programmés dans cette convention selon le calendrier suivant :

- 0,8 M€ en 2025
- 1,9 M€ en 2027
- 3,5 M€ en 2029

Financement bancaire

Au stade de la signature du contrat de concession, aucun financement bancaire n'est envisagé.

3. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2023

La ville de Le Port a transféré la maîtrise d'ouvrage des acquisitions foncières, études et travaux à la SPL Grand Ouest a posteriori de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre VRD et Paysage et des marchés de travaux relatifs à l'aménagement de l'avenue Roméro.

L'avancement opérationnel et financier présenté dans le présent CRAC se concentre sur les actions menées sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Grand Ouest.

Les dépenses comme les recettes exécutées sous maîtrise d'ouvrage de la Ville antérieurement à la signature du contrat de concession et aux transferts de marché sont explicités dans l'article 4.4.

3.1. Acquisitions foncières

Aucune acquisition n'a été réalisée.

Le dossier de DUP a été établi à 80%. L'évaluation des dépenses restent à compléter selon les estimations à recevoir.

Le dossier d'étude d'impact est en cours de complétude : études potentiel énergies renouvelables et étude d'optimisation de la densité, études menées sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Le Port.

Les estimations de France Domaines ont été sollicitées pour les acquisitions à mener, la majeure partie a été reçue.

3.2. Études

En 2023, les études suivantes ont été menées :

- Étude de circulation pour compléter l'étude d'impact
- Les études PRO des rues de la Guadeloupe, de Tours et de la Guyane (2nde phase de travaux du secteur Romero) ont été menées :
 - La consultation des entreprises a abouti en décembre 2023.

3.3. Travaux

En 2023, les travaux de l'avenue Monseigneur Romero ont été achevés à l'exception des clous à l'approche des passages piétons (fourniture indisponible).

3.4. Cessions

Aucune cession de foncier ou de charges foncières n'a été effectuée en 2023.

4. ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES CONSTATEES AU 31/12/2023

4.1. Dépenses constatées au 31/12/2023

Au 31 décembre 2023, les dépenses constatées s'élèvent à **2 161 619 €HT**.

Elles se décomposent comme suit :

- Foncier : 612 €HT correspondant à des demandes de renseignements au Service de la Publicité Foncière ;
- Études : 37 537 €HT correspondant aux honoraires de maîtrise d'œuvre et CSPS pour le suivi des travaux de l'avenue Roméro, à un diagnostic des réseaux humides sur les rues de la Guadeloupe, de Tours et de la Guyane ;
- Travaux : 1 901 969 €HT correspondant aux travaux de l'avenue Roméro ;
- Frais divers : 1 430 €HT relatifs aux publications pour la consultation des entreprises des travaux des Rues de la Guadeloupe, de Tours et de la Guyane ;
- Rémunération du concessionnaire : 212 637€ ventilée comme suit :
 - Études pré-opérationnelles : 25 000 €
 - Mission de réalisation et coordination générale des études et travaux : 155 507 €
 - Gestion administrative, comptable et financière : 32 130 €.

4.2. Recettes constatées au 31/12/2023

Aucune recette de commercialisation n'a été réalisée au cours de l'année 2023.

Au titre de la convention d'avance de trésorerie, la Commune de Le Port à verser 1,2 M€ au bilan de la concession.

4.3. Solde au 31/12/2023

Au 31/12/2023, le solde de trésorerie de l'opération s'élève à : **- 961 618 €**.

4.4. Explications sur l'évolution des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2023 par rapport au bilan prévisionnel initial

Explication des évolutions des dépenses

Intitulé	Réalisé	prévisionnel	Cumul 2023 2024	Bilan initial			
	2023 Année	2024 Année		Année 1	Année 2	Année 1+2	
DEPENSES	2 161 619	5 526 605	7 688 223	DEPENSES	1 084 188 €	5 080 347 €	6 164 535 €
FONCIER	612	416 003	416 615	1- FONCIER	342 469 €	1 241 978 €	1 584 447 €
Acquisitions Bailleurs Sociaux	-	26 316	26 316	Acquisition SHLMR	44 615 €	89 230 €	133 846 €
Acquisitions Collectivités	-	-	-	Acquisition ville	280 000 €	560 000 €	840 000 €
Acquisitions Privées	-	368 000	368 000	Acquisition Privé	0 €	528 000 €	528 000 €
Apport en nature	-	-	-	Frais d'Acquisition	17 854 €	64 748 €	82 602 €
Frais de notaire	-	21 687	21 687				0
Autres frais sur acquisition	612	-	612				0
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	-	-	-	2 - Démolitions	123 172 €	484 239 €	607 411 €
Etudes urbaines préalables	-	-	-	Démolition hab privé	0 €	104 293 €	104 293 €
Géomètre	-	-	-	Démolition lgts ville	111 975 €	335 924 €	447 899 €
Etudes / autorisations environnementales	-	-	-				0
ETUDES OPERATIONNELLES	37 537	384 291	421 828				0
MOE VRD et Paysage	11 000	196 910	207 910	MOEU	11 197 €	44 022 €	55 219 €
Maîtrise d'oeuvre Démolition	-	20 000	20 000				0
Maîtrise d'oeuvre Batiment	-	-	-				0
Etudes techniques	24 300	124 381	148 681				0
SPS	1 720	43 000	44 720				0
Autres Études opérationnelles	-	-	-				0
Révisions	517	-	517	ETUDES ET TRAVAUX- INFRA	492 113 €	3 097 083 €	3 589 196 €
TRAVAUX	1 909 402	4 324 857	6 234 259	Aménagement Roméro	296 983 €	2 982 080 €	3 279 063 €
Travaux de voirie, réseau et espaces publics	1 901 969	4 261 782	6 163 751	Aménagement Ilot Central	60 865 €	0 €	60 865 €
Travaux causés par un tiers (contentieux)	-	-	-	Aménagement Ilot Test	35 793 €	115 003 €	150 797 €
Autres travaux	-	-	-	Aménagement Square E zola	5 542 €	0 €	5 542 €
Travaux de libération du foncier	-	63 075	63 075	Aménagement Carpaye Est	46 465 €	0 €	46 465 €
Provisions	-	-	-	Aménagement Carpaye Ecole	46 465 €	0 €	46 465 €
Révisions	7 433	-	7 433	FRAIS DIVERS			0 €
FRAIS DIVERS	1 430	-	1 430	REM	126 434 €	257 046 €	383 481 €
Frais reprographie, publication, affichages, etc...	1 430	-	1 430	I. Etudes préalables	30 000 €	0 €	30 000 €
REMUNERATION SPL	212 637	347 453	560 090	II. Acquisitions foncières	1 412 €	19 535 €	20 947 €
Etude pré-opérationnelles	25 000	5 000	30 000	III. Etudes MOE et travaux infra	30 764 €	173 253 €	204 017 €
Négociations foncières	-	11 829	11 829	IV. Pilotage, gestion	64 258 €	64 258 €	128 516 €
Réalisation et coordination générale des études OPE et TRX	155 507	266 366	421 873	V. Commercialisation	0 €	0 €	0 €
Gestion administrative, comptable et financière	32 130	64 258	96 388	VI Cloture			0 €
Gestion des ventes et locations	-	-	-	FRAIS FINANCIERS	0 €	0 €	0 €
Liquidation	-	-	-				
FRAIS FINANCIERS	-	54 000	54 000				

Foncier : aucune acquisition n'a été réalisée

Démolition : aucune démolition n'a été réalisée ni de mission de maîtrise d'œuvre

Le bilan prévisionnel cumulait les honoraires techniques et les travaux. Une partie des honoraires ont été honorés directement par la commune. Seuls les travaux de l'avenue Romero ont été menés en 2023 et le seront en 2024. Dans le bilan initial, ces travaux s'étaient sur 3 années et une partie a également été payée directement par la commune. Par ailleurs, leur valeur est plus importante que l'estimation dans le bilan initial (résultat consultation et demande de la commune de travaux modificatifs/supplémentaires)

La rémunération de la SPL est recalée selon les conditions du contrat notamment en fonction du niveau de dépenses plus important sur les deux premières années qu'au bilan initial.

Le bilan prévisionnel initial prévoyait des dépenses en année 1 et 2 dans l'hypothèse où la concession aurait été attribuée dès 2022. Il était également envisagé un rachat des dépenses effectuées sur les marchés engagés par la Commune (MOE, CSPS, Travaux Romero phase 1). Après analyse, il a été identifié l'incapacité juridique de mener cette transaction de racheter les dépenses antérieures. Aussi, la SPL Grand Ouest a poursuivi l'exécution des marchés engagés après transfert.

Explication des évolutions des recettes

Le bilan initial présentait des recettes en années 1 et 2 de : 3 121 217 €, correspondant à la perception d'acompte de la subvention ANRU.

La Commune a déjà perçu des recettes : ANRU et fonds de concours du TCO, également formalisé dans le cadre de la convention ANRU.

Le bilan nouveau ne présente aucune recette à l'exception des avances versées par la commune car le transfert de MOA pour l'ANRU n'a pas été entériné.

Pour mémoire, la Commune a réalisé les dépenses suivantes antérieurement aux transferts de maîtrise d'ouvrage et des marchés à la SPL Grand Ouest :

- Maîtrise d'œuvre (Artelia et Ville & Paysages Paris) : 293 K€HT environ ;
- CSPS : 3,7 K€ ;
- Travaux :
 - GTOI : 1,61 M€HT y-compris avance pour partie résorbée sous gestion Ville et dont la partie résorbée sous gestion SPL sera remboursée à la Ville en 2024,
 - SAPEF : 62K€ correspondant à l'avance versée par la ville et qui sera remboursée par la SPL à la ville en 2024.

La Commune a également perçu ou percevra les financements suivants :

- ANRU : pour le secteur Roméro – 40% de la subvention allouée à ce secteur soit $40\% \times 2\,662\,644\text{€} = 1\,065\,057,601\text{€}$:

¹ Sous réserve des modalités retenues par l'ANRU de l'achèvement de l'opération conventionnée Roméro au nom de la Ville et du nouvel engagement sur la poursuite de l'opération sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Grand Ouest

- Les fonds de l'ANRU suivants seront perçus directement par la SPL Grand Ouest, une fois acté par l'ANRU les transferts de maîtrise d'ouvrage des opérations conventionnées
- FEDER : 1 889 808,21 € montant maximum à percevoir selon justificatifs en cours d'analyse par le service instructeur ;
- TCO :

Secteurs	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Romero	126 056,00 €	252 113,00 €	252 113,00 €	252 113,00 €	378 619,00 €	1 261 014,00 €
Ilot Test	68 885,00 €	137 771,00 €	137 771,00 €	137 771,00 €	206 656,00 €	688 854,00 €
Ilot Central	103 443,00 €	206 886,00 €	206 886,00 €	206 886,00 €	310 328,00 €	1 034 429,00 €
Square E Zola	3 832,00 €	7 164,00 €	7 164,00 €	7 164,00 €	10 747,00 €	36 071,00 €
Total	302 216,00 €	603 934,00 €	603 934,00 €	603 934,00 €	906 350,00 €	3 020 368,00 €

- Le TCO poursuivra le versement directement à la commune de son fonds de concours, puisqu'il s'agit d'une relation entre les deux collectivités.

5. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

5.1. Bilan prévisionnel pour l'année 2024

Dépenses prévisionnelles HT pour l'année 2024

Ligne	Intitulé	2024				Année
		Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	
	DEPENSES	246 562	1 138 280	1 689 970	2 451 793	5 526 605
A	FONCIER	-	-	-	416 003	416 003
A001	Acquisitions Bailleurs Sociaux				26 316	26 316
A002	Acquisitions Collectivités					-
A003	Acquisitions Privées				368 000	368 000
A013	Frais de notaire				21 687	21 687
A014	Autres frais sur acquisition					-
C	ETUDES OPERATIONNELLES	63 716	122 216	108 905	89 455	384 291
C02	MOE VRD et Paysage	22 340	70 840	63 840	39 890	196 910
C03	Maitrise d'oeuvre Démolition	-	10 000	5 000	5 000	20 000
C04	Maitrise d'oeuvre Batiment	-	-	-	-	-
C05	Etudes techniques	31 750	31 750	30 441	30 441	124 381
C11	SPS	9 626	9 626	9 625	14 125	43 000
C13	Autres Études opérationnelles	-	-	-	-	-
C20	Révisions	-	-	-	-	-
D	TRAVAUX	161 782	1 000 000	1 565 000	1 598 075	4 324 857
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publics	161 782	1 000 000	1 565 000	1 535 000	4 261 782
D09	Travaux causés par un tiers (contentieux)	-	-	-	-	-
D10	Autres travaux	-	-	-	-	-
D14	Travaux de libération du foncier	-	-	-	63 075	63 075
D98	Provisions	-	-	-	-	-
D99	Révisions	-	-	-	-	-
F	FRAIS DIVERS	-	-	-	-	-
F01	Frais reprographie, publication, affichages, etc...	-	-	-	-	-
H	REMUNERATION SPL	21 065	16 065	16 065	294 260	347 453
H01	Etude pré-opérationnelles	5 000	-	-	-	5 000
H02	Négociations foncières	-	-	-	11 829	11 829
H03	Réalisation et coordination générale des études OPE et TRX	-	-	-	266 366	266 366
H04	Gestion administrative, comptable et financière	16 065	16 065	16 065	16 065	64 258
H05	Gestion des ventes et locations	-	-	-	-	-
H06	Liquidation	-	-	-	-	-
I	FRAIS FINANCIERS	-	-	-	54 000	54 000
I01	long terme	-	- €	-	54 000	54 000
I02	court terme	-	-	-	-	-

Recettes prévisionnelles HT pour l'année 2024

En 2024, sont prévues les dépenses suivantes pour un montant total de 5 526,6 K€ :

- Foncier : 416 K€ + frais, d'acquisitions auprès de particuliers et de bailleurs à l'amiable ;
- Études : 384 K€HT environ :
 - honoraires de MOE VRD et paysage et déconstruction-dépollution en phase conception
 - honoraires de MOE VRD et paysage de conduite de travaux
 - diagnostics techniques avant démolition,
 - diagnostics réseaux
- Travaux : 4 325 K€HT environ :
 - Secteur Romero phase 1 : remboursement du solde de avances aux entreprises versées par la Ville, clous passage piétons avenue Roméro, entretien des espaces verts avenue Roméro
 - Secteur Romero phase 2 : travaux VRD et paysage sur les rues de la Guadeloupe, de Tours et Guyane **y compris travaux d'enfouissement des réseaux secs dans les venelles non prévus au 31/12/2023 (environ 400K€HT de plus-value)**
 - Travaux mail en lien avec la résidentialisation d'Hibiscus menée par la SHLMR
- Rémunération de l'aménageur : 347 K€ ;
- Frais financiers : 54 K€, générés par le financement bancaire à obtenir.



Intitulé	2024				
	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année
RECETTES	-	-	-	3 636 914	3 636 914
CESSIONS FONCIERES	-	-	-	-	-
Lots libres-logt	-	-	-	-	-
Accession à prix maîtrisé	-	-	-	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-
LLI	-	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-	-
Equipements publics	-	-	-	-	-
Terrains bâtis	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
CESSION EQUIPEMENTS PUBLICS	-	-	-	1 871 335	1 871 335
VRD et Espaces publics	-	-	-	1 871 335	1 871 335
frais financiers	-	-	-	-	-
PARTICIPATIONS	-	-	-	-	-
Constructeur	-	-	-	-	-
Participations autres	-	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS	-	-	-	-	-
Vente de travaux	-	-	-	-	-
Loyers	-	-	-	-	-
produits financiers	-	-	-	-	-
Produits divers	-	-	-	-	-
PARTICIPATIONS COCONTRACTANT	-	-	-	-	-
Apport en nature	-	-	-	-	-
Participation aux équipements publics	-	-	-	-	-
SUBVENTION	-	-	-	1 765 579	1 765 579
ANRU	-	-	-	1 765 579	1 765 579

Les recettes prévisionnelles envisagées en 2024 pour un montant d'environ 3 637 K€ sont composées des éléments suivants :

- Cessions d'équipements publics à la commune 1 871,3 K€HT ²
- Valeur patrimoniale : 2,871 M€HT ³
- Perception ANRU : 1 765,6 K€ (opérations Romero, acompte sur opérations démolitions)

² Sous réserve des modalités de financement contractée avec un organisme bancaire et non compris travaux dans les venelles

³ Idem note précédente

Financement de l'opération en 2024

Intitulé	2024				
	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 246 562	- 1 138 280	- 1 689 970	1 185 121	- 1 889 691
TRESORERIE	- 808 181	- 1 546 461	263 569	248 690	248 690
FINANCEMENT	400 000	400 000	3 500 000	- 1 200 000	3 100 000
AMORTISSEMENTS	-	-	-	1 200 000	1 200 000
Emprunts remboursement			-		-
Avance remboursement		-	-	1 200 000	1 200 000
MOBILISATIONS	400 000	400 000	3 500 000	-	4 300 000
Emprunts encaissement			2 700 000	-	2 700 000
Avance encaissement	400 000	400 000	800 000		1 600 000

La Commune versera 1,6 M€ d'avances de trésorerie échelonnée comme suit :

- 400 K€ en mars 2024
- 400 K€ en avril 2024
- 800 K€ en juillet 2024.

La SPL Grand Ouest remboursera à la Commune l'avance de 1,2 M€ perçue en 2023 en septembre 2024 lors de la cession des ouvrages réalisés sur l'avenue Romero.

Un financement bancaire va être mobilisé auprès de la Banque des Territoires à la fin du premier semestre 2024 afin d'assurer les dépenses de l'opération. Le montant envisagé du prêt s'élève à 2 700 000 €.

Le solde prévisionnel à la fin 2024 s'élèvera alors à 248 690 €.

5.2. Bilan financier prévisionnel

Le bilan s'équilibre au montant de 30 295 470 €HT. Le bilan prévisionnel est consultable dans l'annexe n°1.

Évolution des postes bilans en dépenses

Le poste foncier évolue pour intégrer l'acquisition à la Commune d'une partie de la place Hélicoptère vouée à être commercialisée à la SIDR et les frais de notaire associés. (+118 K€).

Le poste études opérationnelles est ventilé entre les différentes MOE, études techniques, CSPS. Il évolue au global au regard de l'évolution du programme de travaux qui induit des honoraires complémentaires des Hommes de l'art et de conseil. (+260 K€HT).

Le poste travaux évolue (+3 010 K€HT) au regard :

- Travaux complémentaires Romero suite à la décision de M. le Maire de répondre aux doléances des riverains ;
- Travaux complémentaires d'enfouissement des réseaux secs sur les venelles entre l'avenue Romero et la rue de la Guadeloupe et de la convention établie par le SIDELEC ;
- Secteurs non conventionnés avec l'ANRU (rue Hebert Spencer, ilot test élargi, mail hibiscus, ...).

Un poste frais divers est présenté pour affecter les dépenses diverses (publications, assurances, frais juridiques, ...).

Le poste rémunération de la SPL Grand Ouest évolue selon l'application des règles de rémunération du contrat et qui suivent l'évolution du montant d'études et de travaux pilotés (+ 520 K€).

Le poste frais financiers, initialement sans valeur, est abondé au regard des financements bancaires à obtenir. (+ 549,8 K€).

Intitulé	Bilan		différence entre nouveau et initial
	Initial	Nouveau	
DEPENSES	25 835 447	30 295 470	4 460 023
FONCIER	4 497 545	4 616 157	118 612
Acquisitions Bailleurs Sociaux	223 076	223 076	-
Acquisitions Collectivités	1 400 000	1 513 000	113 000
Acquisitions Privées	2 640 000	2 640 000	-
Frais de notaire	234 469	239 469	5 000
Autres frais sur acquisition	-	612	612
ETUDES OPERATIONNELLES	1 781 750	2 041 747	259 997
MOE VRD et Paysage	1 781 750	721 940	-
Maitrise d'oeuvre Démolition	-	220 766	220 766
Maitrise d'oeuvre Batiment	-	-	-
Etudes techniques	-	958 681	958 681
SPS	-	135 031	135 031
Autres Études opérationnelles	-	4 812	4 812
Révisions	-	517	517
TRAVAUX	17 817 496	20 827 565	3 010 069
Travaux de voirie, réseau et espaces publics	15 654 817	18 458 838	2 804 021
Travaux causés par un tiers (contentieux)	-	-	-
Autres travaux	-	-	-
Travaux de libération du foncier	2 162 679	2 317 178	154 499
Provisions	-	44 116	44 116
Révisions	-	7 433	7 433
FRAIS DIVERS	-	1 430	1 430
Frais reprographie, publication, affichages, etc...	-	1 430	1 430
REMUNERATION SPL	1 738 656	2 258 770	520 114
Etude pré-opérationnelles	30 000	30 000	-
Négociations foncières	90 616	90 616	-
Réalisation et coordination générale des études OPE et TRX	943 147	1 465 654	522 507
Gestion administrative, comptable et financière	449 807	449 808	1
Gestion des ventes et locations	104 602	85 259	-
Liquidation	120 484	137 434	16 950
FRAIS FINANCIERS	-	549 799	549 799
long terme	-	229 500	229 500
court terme	-	320 299	320 299

Évolution des postes bilans en recettes

Intitulé	Bilan		différence entre nouveau et initial
	Initial	Nouveau	
RECETTES	25 835 447	30 295 469	4 460 022
CESSIONS FONCIERES	2 438 296	2 371 086	- 67 210
Lots libres-logt	1 236 550	1 146 550	- 90 000
Accession à prix maîtrisé	742 536	800 036	57 500
Logements sociaux	-	-	-
LLI	150 010	150 000	- 10
Locaux commerciaux	240 200	240 000	- 200
Equipements publics	-	-	-
Terrains bâtis	-	-	-
Autres	69 000	34 500	- 34 500
CESSION EQUIPEMENTS PUBLICS	10 448 922	16 737 725	6 288 803
VRD et Espaces publics	10 448 922	16 737 725	6 288 803
frais financiers	-	-	-
PARTICIPATIONS	144 000	-	- 144 000
Constructeur	-	-	-
Participations autres	144 000	-	- 144 000
AUTRES PRODUITS	-	9 819	9 819
Vente de travaux	-	-	-
Loyers	-	-	-
produits financiers	-	9 819	9 819
Produits divers	-	-	-
PARTICIPATIONS COCONTRACTANT	-	-	-
Apport en nature	-	-	-
Participation aux équipements publics	-	-	-
SUBVENTION	12 804 229	11 176 839	- 1 627 390
ANRU	12 804 229	11 176 839	- 1 627 390

Le poste cessions Lots libres diminuent en conséquence de l'abandon des acquisitions sur le secteur Romero qui après démolition auraient été commercialisées en lot libre.
(-90 K€).

Le poste accession à prix maîtrisé augmente par la cession à la SIDR d'une emprise foncière de l'actuelle place Hélicoptère pour la réalisation de PSLA (+57,5K€).

Le poste LLI diminue de 10€ après identification d'une erreur d'addition.
Le poste locaux commerciaux diminue de 200€ après identification d'une erreur d'addition.

Le poste cession d'équipements publics évolue au regard des secteurs de travaux supplémentaires affectés à la concession (+ 6 288,8 K€HT) :

- Travaux complémentaires Romero, venelles ;
- secteurs non conventionnés avec l'ANRU (rue Hebert Spencer, ilot test élargi, mail hibiscus, ...) ;
- intégration des frais financiers générés par le financement bancaire.

Le poste participation autres (amélioration) est mis à 0€ car correspond à la taxe d'aménagement qui serait payée par les propriétaires dans le cas de demande de permis de construire pour extension/grosse réhabilitation de constructions existantes.

Le poste subvention ANRU évolue au regard des sommes déjà perçues par la Ville et du CE Mandat de novembre 2023 qui diminue la subvention allouée à l'opération ilot central et l'identification d'erreurs dans le bilan initial sur les montants alloués dans la convention ANRU (incohérences de montants entre partie littéraire, tableau récapitulatif et FAT annexées).

Précisions sur le poste Cessions équipements publics

Les valeurs des équipements publics cédés à la commune ont été déterminés selon la méthode suivante.

Définition de la quote-part de de chaque secteur dans le montant de travaux

	Travaux infra	% par rapport au montant total des travaux infra
Romero	2 063 751 €	11,18%
Guadeloupe/Guyane	3 730 000 €	20,21%
Ilot Test	2 875 000 €	15,58%
Ilot Central	4 270 000 €	23,13%
Square E. Zola	160 000 €	0,87%
Rico Carpaye Est	1 000 000 €	5,42%
Rico Carpaye Ecole	910 000 €	4,93%
ilot central NC : rue spencer et ilet madras 24.1	1 655 000 €	8,97%
ilot test nc	1 425 000 €	7,72%
Hibiscus	370 000 €	2,00%
	18 458 751 €	100,00%

Calcul du prix de revient des équipements publics : total des dépenses – foncier car pas affectés aux aménagements d'espaces publics et de réseaux

$$30\,295\,470 \text{ €HT} - 4\,616\,157 \text{ €HT} = 25\,679\,312,76 \text{ €}$$

Application de la quote-part de chaque secteur au prix de revient qui détermine la valeur patrimoniale de chaque secteur cédés à la commune

	25 679 312,76 €
Romero	2 871 034,31 €
Guadeloupe/Guyane	5 189 074,63 €
Ilot Test	3 999 621,87 €
Ilot Central	5 940 307,96 €
Square E. Zola	222 587,65 €
Rico Carpaye Est	1 391 172,82 €
Rico Carpaye Ecole	1 265 967,27 €
ilot central NC	2 302 391,02 €
ilot test nc	1 982 421,27 €
Hibiscus	514 733,94 €

Valeur réellement payée par la commune pour chaque secteur y compris frais financiers

	prix ouvrages payés par la ville
Romero	1 871 334,51 €
Guadeloupe/Guyane	3 382 228,63 €
Ilot Test	2 606 945,66 €
Ilot Central	3 871 881,03 €
Square E. Zola	145 082,19 €
Rico Carpaye Est	906 763,71 €
Rico Carpaye Ecole	825 154,97 €
ilot central NC	1 500 693,94 €
ilot test nc	1 292 138,28 €
Hibiscus	335 502,57 €
	16 737 725,49 €

La différence entre la valeur réellement payée et la valeur patrimoniale est expliquée par la valeur des réseaux humides remis à titre gratuit à la commune qui les met ensuite à disposition du Territoire de l'Ouest dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

	valeur RH
Romero	999 699,80 €
Guadeloupe/Guyane	1 806 846,00 €
Ilot Test	1 392 676,21 €
Ilot Central	2 068 426,93 €
Square E. Zola	77 505,46 €
Rico Carpaye Est	484 409,12 €
Rico Carpaye Ecole	440 812,30 €
ilot central NC	801 697,09 €
ilot test nc	690 282,99 €
Hibiscus	179 231,37 €
	8 941 587,27 €

Financement de l'opération

AMORTISSEMENTS	-	13 500 000	13 500 000
Emprunts remboursement	-	2 700 000	2 700 000
Avance remboursement	-	10 800 000	10 800 000
MOBILISATIONS	-	13 500 000	13 500 000
Emprunts encaissement	-	2 700 000	2 700 000
Avance encaissement	-	10 800 000	10 800 000

L'hypothèse retenue est un prêt de 2 700 000 € contracté en 2024 amortissable sur 4 années avec échéances variables avec un taux de 4,5% et de la couverture du déficit de trésorerie par une autorisation de découvert dont les agios sont calculés selon le même taux. En fonction du prêt proposé par la Banque des Territoires, la demande de garantie d'emprunt à la Ville (80%) se fera à l'appui de la proposition de la banque et du bilan ajusté en conséquence.

6. PLANNING DE L'OPERATION ACTUALISE

En 2024 : travaux rues de la Guadeloupe, Guyane et de Tours / mail hibiscus.

En 2025 : travaux îlot Test, square Émile Zola, démolition école Rico Carpaye, abords ancienne école Rico Carpaye, démolitions, lancement secteur Rico Carpaye Est.

En 2026 : Poursuite travaux ilot test, démarrage travaux ilot central conventionnés et non conventionnés, achèvement travaux square Émile Zola Rico Carpaye École et Est, démolitions.

En 2027 : Poursuite travaux ilot test, ilot central conventionnés et non conventionnés.

En 2028 : Poursuite travaux ilot central conventionnés et achèvement travaux ilot central non conventionnés.

En 2029 : achèvement travaux ilot central conventionné.

7. PROPOSITIONS AU CONSEIL MUNICIPAL

Il est proposé de délibérer sur les points suivants :

- Approbation du CRAC au 31 décembre 2023 ;
- Approbation de l'avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement :
 - Modification du programme de travaux de la tranche ferme :
 - Secteur Romero : augmentation du coût des travaux à la suite de modifications de programme à la demande de la Ville de Le Port sur l'avenue Romero, intégration des travaux d'enfouissement des réseaux secs dans les venelles, diminution du poste acquisitions foncières ;
 - Intégration en tranche ferme de secteurs prévus en tranche conditionnelle

- Secteur ilot Central non conventionné : travaux sur rue Herbert Spencer rendus nécessaire par rapport à la desserte du nouveau groupe scolaire ;
 - Travaux le long de la résidentialisation du groupement immobilier Hibiscus (une partie du secteur coulée verte) ;
 - Travaux complémentaires aux travaux de l'ilot Test conventionné indispensables au regard de la continuité des réseaux et des aménagements de surface.
-
- Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie :
 - Le bilan prévisionnel actualisé et les capacités de la Commune à préfinancer évoluant, les modalités d'avances de trésorerie sont ajustées en conséquence.

ANNEXES

Annexe n°1 : Bilan prévisionnel actualisé HT au 31/12/2023

Annexe n°2 : Prévisionnel des acquisitions d'équipements publics par la Ville de Le Port en TTC au 31/12/2023

Annexe n°3 : Détail des dépenses au 31/12/2023

ANNEXE N°1 : BILAN PRÉVISIONNEL ACTUALISÉ HT AU 31/12/2023

Intitulé	Bilan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
	Initial	Année	Nouveau							
DEPENSES	25 835 447	2 161 619	5 526 605	4 842 371	5 089 029	6 988 291	3 976 991	1 541 001	169 563	30 295 470
FONCIER	4 497 545	612	416 003	1 164 712	595 669	1 571 950	867 210	-	-	4 616 157
Acquisitions Bailleurs Sociaux	223 076	-	26 316	152 144	44 615	-	-	-	-	223 076
Acquisitions Collectivités	1 400 000	-	-	313 000	200 000	330 000	670 000	-	-	1 513 000
Acquisitions Privées	2 640 000	-	368 000	640 000	320 000	1 160 000	152 000	-	-	2 640 000
Frais de notaire	234 469	-	21 687	59 568	31 054	81 950	45 210	-	-	239 469
Autres frais sur acquisition	-	612	-	-	-	-	-	-	-	612
ETUDES OPERATIONNELLES	1 781 750	37 537	384 291	414 360	426 408	380 263	338 482	60 406	-	2 041 747
MOE VRD et Paysage	1 781 750	11 000	196 910	103 250	159 300	121 000	101 000	29 480	-	721 940
Maitrise d'oeuvre Démolition	-	-	20 000	83 133	38 625	41 625	17 083	20 300	-	220 766
Maitrise d'oeuvre Batiment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etudes techniques	-	24 300	124 381	210 000	200 000	200 000	200 000	-	-	958 681
SPS	-	1 720	43 000	17 977	23 671	17 638	20 399	10 626	-	135 031
Autres Études opérationnelles	-	-	-	-	4 812	-	-	-	-	4 812
Révisions	-	517	-	-	-	-	-	-	-	517
TRAVAUX	17 817 496	1 909 402	4 324 857	2 850 000	3 695 203	4 475 671	2 335 000	1 237 432	-	20 827 565
Travaux de voirie, réseau et espaces publics	15 654 817	1 901 969	4 261 782	1 840 000	3 355 087	3 925 000	2 155 000	1 020 000	-	18 458 838
Travaux causés par un tiers (contentieux)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Travaux de libération du foncier	2 162 679	-	63 075	1 010 000	296 000	550 671	180 000	217 432	-	2 317 178
Provisions	-	-	-	-	44 116	-	-	-	-	44 116
Révisions	-	7 433	-	-	-	-	-	-	-	7 433
FRAIS DIVERS	-	1 430	-	-	-	-	-	-	-	1 430
Frais reprographie, publication, affichages, etc...	-	1 430	-	-	-	-	-	-	-	1 430
REMUNERATION SPL	1 738 656	212 637	347 453	305 298	318 061	374 847	303 509	227 401	169 563	2 258 770
Etude pré-opérationnelles	30 000	25 000	5 000	-	-	-	-	-	-	30 000
Négociations foncières	90 616	-	11 829	23 764	10 939	34 800	4 560	4 724	-	90 616
Réalisation et coordination générale des études OPE et TRX	943 147	155 507	266 366	213 826	242 864	272 237	184 939	129 914	-	1 465 654
Gestion administrative, comptable et financière	449 807	32 130	64 258	64 258	64 258	64 258	64 258	64 258	32 129	449 808
Gestion des ventes et locations	104 602	-	-	3 450	-	3 552	49 752	28 505	-	85 259
Liquidation	120 484	-	-	-	-	-	-	-	137 434	137 434
FRAIS FINANCIERS	-	-	54 000	108 000	53 687	185 560	132 790	15 763	-	549 799
long terme	-	-	54 000	108 000	40 500	22 500	4 500	-	-	229 500
court terme	-	-	-	-	13 187	163 060	128 290	15 763	-	320 299
RECETTES	25 835 447	-	3 636 914	6 759 585	4 530 069	4 057 801	5 149 654	4 041 602	2 119 846	30 295 469
CESSIONS FONCIERES	2 438 296	-	-	115 000	-	548 110	1 062 976	645 000	-	2 371 086
Lots libres-logt	1 236 550	-	-	-	-	186 550	705 000	255 000	-	1 146 550
Accession à prix maîtrisé	742 536	-	-	115 000	-	327 060	357 976	-	-	800 036
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LLI	150 010	-	-	-	-	-	-	150 000	-	150 000
Locaux commerciaux	240 200	-	-	-	-	-	-	240 000	-	240 000
Equipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrains bâtis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	69 000	-	-	-	-	34 500	-	-	-	34 500
CESSION EQUIPEMENTS PUBLICS	10 448 922	-	1 871 335	3 717 731	2 752 028	1 731 919	2 118 808	2 534 031	2 011 875	16 737 725
VRD et Espaces publics	10 448 922	-	1 871 335	3 717 731	2 752 028	1 731 919	2 118 808	2 534 031	2 011 875	16 737 725
frais financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PARTICIPATIONS	144 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constructeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participations autres	144 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS	-	-	-	9 819	-	-	-	-	-	9 819
Vente de travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loyers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
produits financiers	-	-	-	9 819	-	-	-	-	-	9 819
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PARTICIPATIONS COCONTRACTANT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apport en nature	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBVENTION	12 804 229	-	1 765 579	2 917 035	1 778 041	1 777 772	1 967 870	862 571	107 971	11 176 839
ANRU	12 804 229	-	1 765 579	2 917 035	1 778 041	1 777 772	1 967 870	862 571	107 971	11 176 839
RESULTAT D'EXPLOITATION	-	2 161 619	1 889 691	1 917 214	558 960	2 930 490	1 172 663	2 500 601	1 950 282	0
TRESORERIE	-	961 619	248 690	665 904	293 055	3 623 546	2 850 883	350 282	0	0
FINANCEMENT	-	1 200 000	3 100 000	1 500 000	400 000	400 000	400 000	-	1 600 000	-
AMORTISSEMENTS	-	-	1 200 000	3 100 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 600 000	1 600 000	13 500 000
Emprunts remboursement	-	-	-	1 500 000	400 000	400 000	400 000	400 000	-	2 700 000
Avance remboursement	-	-	1 200 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	10 800 000
MOBILISATIONS	-	1 200 000	4 300 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	-	13 500 000
Emprunts encaissement	-	-	2 700 000	-	-	-	-	-	-	2 700 000
Avance encaissement	-	1 200 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	-	10 800 000

ANNEXE N°2 : PRÉVISIONNEL DES ACQUISITIONS D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS PAR LA VILLE DE LE PORT EN TTC AU 31/12/2023

2024	2025	2026	2027
2 030 397,94 €	4 033 738,35 €	2 985 950,22 €	1 879 131,77 €

2028	2029	2030
2 298 906,40 €	2 749 423,37 €	2 182 884,11 €

Total
18 160 432,16 €

ANNEXE N°3 : DÉTAIL DES DÉPENSES AU 31/12/2023

NB : Le détail des dépenses présente des sommes en négatif sur les postes études opérationnelles et travaux. Comme les marchés ont été transférés en cours d'exécution, il s'est avéré nécessaire pour garantir leur suivi de renseigner les situations payées par la ville et de les annuler.