

**OBJET RHI SAINT FRANCOIS LE BRULE**  
**CRAC 2015**

---

## **I - CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION**

Conformément à l'article 18 de la convention publique d'aménagement approuvée en Conseil Municipal du 18/06/2004 (reçue en Préfecture le 15 Juillet 2004) et signée le 28/07/2004, la SODIAC transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La convention prévoit :

### **OBJECTIFS DE L'OPERATION**

- Acquérir des fonciers à potentialité identifiée
- Aménager ces terrains pour les rendre constructibles
- Accompagner d'un point de vue social et technique les familles pour l'amélioration et/ou la reconstruction des LTS, logements en diffus

### **PROGRAMME ET PERSPECTIVES**

## Rapport n°16/6-03

Tranche	Quartier	Site	LES			LLTS			Amélioration en Diffus			LTS (Sortie Insalubrité)			TOTAL		
			programme initial du site	réalisé au 31/12/15	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/15	Reste à réaliser	programme initial du site	Dossiers traités au 31/12/15	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/15	Reste à réaliser	programme global initial	réalisé au 31/12/15	Reste à réaliser
TRANCHE 1	Total T1		29	29	9	31	31	0	49	42	0	58	58	0	168	153	0
	SAINT-FRANÇOIS	Bougainvilliers	3	3	0										3	3	0
		Chatel	4	4	0										4	4	0
		Ruelle Bertil - Ex 140p			3										0	0	3
		Chemin Mazéru - Cp171/347			6										0	0	6
		Saint-François 3				31	31	0							31	31	0
		LTS Framboises 1										24	24	0	24	24	0
		LTS Cascavels										13	13	0	13	13	0
	Diffus								30	22	0				30	22	0
	BRULE	CM 333	8	8	0										8	8	0
		CM 52	2	2	0										2	2	0
		CM 282	6	6	0										6	6	0
		LTS Muriers										6	6	0	6	6	0
		LTS Azalées										11	11	0	11	11	0
		LTS Goyaviers										4	4	0	4	4	0
Diffus									19	19	0				19	19	0
TRANCHE 2	Total T2		6	6	0	22	0	24	41	1	40	25	25	0	94	32	24
	SAINT-FRANÇOIS	EW 47	4	4	0										4	4	0
		Sapin/Sabatier							0	0	0				31	0	0
		LTS Framboises 2										12	12	0	12	12	0
		LTS Framboises 3										13	13		13	13	0
	Diffus													0	0	0	
	BRULE	Azalées - CM 473	2	2	0										2	2	0
		Fushias - CM 68/363				22		24							22	0	24
		Diffus							10	1	0				10	1	0
	TOTAL			29	29	9	53	31	24	90	42	40	83	83	0	255	185

## II - BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

## Rapport n°16/6-03

Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (k€ H.T)	CRAC 2015 (k€ H.T)	ECARTS Nouv-Der	Synthèse Evolutions
<b>DEPENSES</b>					
Etudes générales		36	36	0	
Acquisitions et frais sur acq.		920	920	-1	Frais sur acquisition euro symbolique Bertil + Mazérieux
Participations et taxes		17	17	0	Provisions taxes foncières (1 704 € - 2013)
Travaux Infra. primaires			0		
Travaux Infra. secondaires		6 253	6283	31	Provisions Remise en Etat + Aléas + Démolition (Mazérieux+Brulé) en 2017
Equipements superstructure			0		
Etudes, Honoraires, BET		868	904	36	Honoraires Moe / Frais Géomètre nouvelles opérations Bertil+Mazérieux
Autres dépenses rémunérables (divers)		77	94	18	Imprévu
Autres dépenses non rémunérables		52	55	3	
Frais financiers sur emprunt		202	202	0	
Frais/Produits financiers de C.T.		11	12	0	Provisions Frais Découverts Individualisés en attente encaissement subventions
TVA résiduelle si Prorata					
<b>Sous-total C.O.</b>		<b>8 436</b>	<b>8522</b>	<b>86</b>	
Hono. Sté proportionnels / DEP.		360	364	4	Augmentation proportionnelle Total Dépenses éligibles
Hono. Sté proportionnels / REC.		30	30	0	Augmentation proportionnelle Total Dépenses éligibles
Hono. Sté Forfait de gestion		1 073	1073	0	
Hono. Sté Clôture opération		30	30	0	
Hono. Forfait MOUS		500	500	0	Arrêt MOUS au 31/12/2012, Accompagnement dossiers engagés sans rem sup
<b>Sous-total honoraires</b>		<b>1 993</b>	<b>1997</b>	<b>4</b>	
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>10 429</b>	<b>10519</b>	<b>90</b>	<b>0,87%</b>
<b>RECETTES</b>					
Cessions de charges fonc. Logement LES		516	516	0	Valorisation Cession Foncier Constructible Ville (brulé) : CM654p3 268 m² + 654p2 1591 m² + 653p2 418 m² * 80 €/m² Ville
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS		487	487	0	24 LLTS Fushias
Cessions de charges foncières LTS		9	9	0	
Participation collectivité		3 319	3410	91	Participation complémentaire Communale Pour Equilibre Hypothèse maintien sub DEAL avec affectation Lotissement Mazérieux = T1, Chemin Mazérieux+Parking Marnei = T2
Subventions CIV - Etat DEAL		5 506	5506		
Subventions FRAFU		592	592	0	
Autres Recettes		1	1	0	
TVA remboursée					
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>10 429</b>	<b>10519</b>	<b>90</b>	

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation de 90 k€ H.T, en dépenses et en recettes (soit +0,87% par rapport à 2014).

De ce fait, la participation communale augmente de 91 k€ (+0,97%), somme qui sera appelée en 2018.

### III. PERSPECTIVES 2016 - 2018

#### III.1 Secteur Le Brûlé

##### Acquisitions Foncières :

Pas de nouvelles acquisitions foncières au Brûlé.

##### Etudes :

Pas de nouvelles Etudes au Brûlé.

##### Cessions :

- Rétrocession Ville Voiries et Espaces publics aménagés et non aménagés :
  - Fushias : CM 797, 804, 793, 796, 806, 803, 805, 362, 814, 515,
  - Azalées : CM 762, 763, 765, 768, 770,
  - Rue Général de Gaulle : CM625 + CM310p,
  - Allée des bambous : CM654p1,p5, p4,
- Rétrocession Ville Foncier Constructible allée des bambous : CM654p3 (268 m<sup>2</sup>), p2 (1 591 m<sup>2</sup>), 653p2 (418 m<sup>2</sup>) : estimation France domaines : 80 €/m<sup>2</sup>.

#### III.2 Secteur Saint François

##### Acquisitions foncières :

- Acquisition foncière Ville->SODIAC à 1 € symbolique pour 6 parcelles viabilisées au Chemin Mazérieux CP171p+CP347p (fin 2016).

##### Etudes :

- Pas de nouvelles Etudes à Saint François.

##### Travaux :

- 2016 : Chemin Mazérieux : Travaux aménagement / viabilisation parcelles + réaménagement Chemin Mazérieux + Aménagement Parking Mairie Annexe.

##### Cessions :

- 2016 : Ruelle Bertil – EX140pSite 4 : Préparation et signature acte de vente avec opérateur SICA (3 LES) : EX 236, 237, 238 ;
- 2016/2017 : Chemin Mazérieux – CP171/347p : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur SICA (2\*3 LES).

## IV - AVANCEMENT ET PERSPECTIVES

Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (k€ H.T.)	TOTAL CUMULE (k€ H.T.)	PREV 2016	PREV 2017	PREV 2018	CRAC 2015 (k€ H.T.)
<b>DEPENSES</b>							
Etudes générales		36	36				36
Acquisitions et frais sur acq.		920	920				920
Participations et taxes		17	13	2	2		17
Travaux Infra. primaires			0				0
Travaux Infra. secondaires		6 253	4 984	858	441		6 283
Equipements superstructure			0				0
Etudes, Honoraires, BET		868	807	65	32		904
Autres dépenses rémunérables (divers)		77	83	6	5		94
Autres dépenses non rémunérables		52	53	1	1		55
Frais financiers sur emprunt		202	202	0	0		202
Frais/Produits financiers de C.T.		11	4	4	4		12
TVA résiduelle si Prorata							
<b>Sous-total C.O.</b>		<b>8 436</b>	<b>7 101</b>	<b>937</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>8 522</b>
Hono. Sté proportionnels / DEP.		360	299	46	24	-5	364
Hono. Sté proportionnels / REC.		30	22	1	6	1	30
Hono. Sté Forfait de gestion		1 073	998	50	25	0	1 073
Hono. Sté Clôture opération		30	0			30	30
Hono. Forfait MOUS		500	500	0	0	0	500
<b>Sous-total honoraires</b>		<b>1 993</b>	<b>1 819</b>	<b>97</b>	<b>55</b>	<b>25</b>	<b>1 997</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>10 429</b>	<b>8 920</b>	<b>1 034</b>	<b>540</b>	<b>25</b>	<b>10 519</b>
<b>RECETTES</b>							
Cessions de charges fonc. Logement LES		516	257	26	208	26	516
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS		487	487				487
Cessions de charges foncières LTS		9	0	9			9
Participation collectivité		3 319	3 051	0	0	359	3 410
Subventions CIV - Etat DEAL		5 506	4 457	531	518		5 506
Subventions FRAFU		592	592				592
Autres Recettes		1	1				1
TVA remboursée							
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>10 429</b>	<b>8 844</b>	<b>565</b>	<b>725</b>	<b>384</b>	<b>10 519</b>
<b>ANALYSE DE TRESORERIE</b>							
Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (k€ H.T.)	TOTAL CUMULE (k€ H.T.)	PREV 2016	PREV 2017	PREV 2018	CRAC 2015 (k€ H.T.)
1 Dépenses y compris frais fin.	"."	-10 429	-8 920	-1 034	-540	-25	-10 519
2 Recettes	"+"	10 429	8 844	565	725	384	10 519
3 Fournisseurs	"+"		0	0	0	0	
4 Clients	"."		0	0	0	0	
5 Divers	"."		0	0	0	0	
6 Emprunts mobilisés	"+"		2 000	0	0	0	
7 Remb. d'emprunts en K seult	"."		-2 000	0	0	0	
8 Avances recues ou DI	"+"		2 200	800	800	0	
9 Rembours. d'avances	"."		-1 400	-800	-800	-800	
<b>SOLDE</b>			<b>725</b>	<b>-469</b>	<b>185</b>	<b>-441</b>	
<b>SOLDE CUMULE</b>			<b>725</b>	<b>256</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	

## V - VALIDATION MODALITES CESSIONS / RETROCESSIONS

A l'approche de la fin de la concession, il est proposé de préparer les rétrocessions foncières constituant des biens de retour à la collectivité suivant les dispositions prévues dans le traité de concession. Dans cette perspective, il est proposé de valider les cessions ci-après avec des frais d'acte imputés à la charge de la concession :

### LE BRULE - FUCHIAS

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Voiries	CM797 + CM804 + CM793p	391+600+866 = 1 857 m <sup>2</sup>	1 €
Espaces publics	CM515 + CM796 + CM806 + CM803	357+207+125+786 = 1 475 m <sup>2</sup>	1 €
Espaces non aménagés	CM 805 + CM814 + CM 362	2021+28+3151 = 5 200 m <sup>2</sup>	1 €
	<b>Ss-total rétrocessions Ville Fushias</b>	<b>8 532 m<sup>2</sup></b>	<b>1 €</b>
Régul Riverain CM501	CM793p1	5 m <sup>2</sup>	1 €
Régul Riverain CM502/398	CM793p2 + CM 809	25+18= 43 m <sup>2</sup>	1 €
Régul Riverain CM47	CM 811 + CM 812	2+2 = 4 m <sup>2</sup>	1 €

### LE BRULE - AZALEES

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Régul Riverain CM477	CM764	15 m <sup>2</sup>	1200 € + 120,19 TVA/marge

### LE BRULE - ALLEE DES BAMBOUS

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Voiries	CM654p1+p4+p5	1021+93+87 = 1 201 m <sup>2</sup>	1 €
Espaces publics	CM653p1	32 m <sup>2</sup>	1 €
Foncier constructible	CM654p2+p3 + CM653p2	1 591+268+418 = 2 277 m <sup>2</sup>	182 160 € HT (80 €/m <sup>2</sup> )

### LE BRULE - RUE GENERAL DE GAULLE

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Voiries	CM625+CM310p	413 + 27 = 440 m <sup>2</sup>	1 €

### SAINT FRANCOIS - RAMPES DE SAINT FRANCOIS

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Regul riverain ET 272	ET 273	18 m <sup>2</sup>	1 €

## VI - PROPOSITIONS

Au vu de ces informations, nous vous demandons d'approuver le CRAC 2015 de la Concession RHI SAINT FRANCOIS-LE BRULE et notamment les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel mis à jour qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 519 k€ H.T,
- La participation communale mise à jour pour un montant de 3 410 k€ avec un appel du solde de participation de 359 k€ en 2018,
- Les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'année 2016,
- Les objectifs opérationnels pour les années 2016 à 2018, les dépenses et recettes afférents,
- Les cessions foncières à la Ville de Saint Denis (Voiries, espaces publics, espaces non aménagés, foncier constructible Allée des Bambous au Brûlé) suivant les modalités détaillées précédemment,
- Les régularisations foncières avec les riverains suivant les modalités détaillées précédemment.
- De m'autoriser à signer les actes et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB :** Le CRAC 2015 de la RHI Multisites SAINT FRANCOIS –LE BRULE peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement, Grands Projets et Mobilité (DAGPM) à l'Hôtel de Ville au 1<sup>er</sup> étage. Tél : 0262 40 04 35 et fax : 0262 40 05 29.



Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 26/11/2016 00:02

**OBJET RHI SAINT FRANCOIS LE BRULE**  
**CRAC 2015**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements, et des Régions, modifiée,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5,

Vu la Délibération n°04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant sur l'approbation de la convention publique d'aménagement pour la résorption de l'habitat insalubre des deux quartiers Saint François et du Brûlé,

Vu la Délibération n°04/4-16 du Conseil Municipal en séance du 20 août 2004 portant sur l'approbation de l'ouverture de la procédure de concertation préalable de l'opération de RHI,

Vu la Délibération n° 04/5-59 du Conseil Municipal en séance du 12 novembre 2004 portant sur l'approbation de l'avenant n°1 à la Convention publique d'aménagement pour la commercialisation des LTS sur les secteurs de Saint François et du Brûlé,

Vu la Délibération n°05/3-17 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2005 portant sur l'approbation de la clôture de concertation préalable et de l'engagement des procédures opérationnelles de l'opération de RHI,

Vu la Délibération n°05/04- 04 du Conseil Municipal en séance du 20 mai 2005 portant sur l'approbation du lancement de l'étude préalable à l'opération de structuration de bourg du Brûlé,

Vu la Délibération n° 05/6-70 du Conseil Municipal en séance du 15 septembre 2005 portant sur l'approbation du CRAC 2004,

Vu la Délibération n° 05/7-11 du Conseil Municipal en séance du 3 novembre 2005 portant sur l'approbation de la première tranche opérationnelle de la RHI multi sites Saint François – le Brûlé,

Vu la Délibération n°06/4-43 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant sur le financement de l'opération « St François 3 » de 31 LLTS par le dispositif FRAFU Secondaire,

Vu la Délibération n° 06/4-44 du Conseil Municipal en séance du 22 juin 2006 portant la cession de terrains communaux à la SODIAC à l'euro symbolique,

Vu la Délibération n°06/6-13 du conseil municipal en séance du 4 décembre 2006 approuvant le CRAC 2005,

## **Délibération n°16/6-03**

Vu la Délibération n°07/2-58 du conseil municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant le bilan global réactualisé, la demande de subvention de la seconde tranche de la RHI ainsi que l'avenant n°2 à la CPA,

Vu la Délibération n°07/2-57 du conseil municipal en séance du 25 juin 2007 approuvant la garantie partielle d'emprunt représentant 80 % d'un emprunt de 2 000 000 € contracté par la SODIAC auprès de la CDC,

Vu la Délibération n°08/6-27 du conseil municipal en séance du 6 septembre 2008 approuvant le CRAC 2007,

Vu la Délibération n°09/6-37 du conseil municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008,

Vu la Délibération n°10/7-30 du conseil municipal en séance du 18 décembre 2010 approuvant le CRAC 2009 ainsi que l'avenant n°3 à la CPA augmentant la participation communale et autorisant la prorogation de la MOUS avec mise en place d'une subvention complémentaire,

Vu la Délibération n°11/5-33 du conseil municipal en séance du 17 septembre 2011 approuvant le CRAC 2010,

Vu la Délibération n°12/7-40 du conseil municipal en séance du 15 décembre 2012 approuvant le CRAC 2011,

Vu la Délibération n°13/5-31 du conseil municipal en séance du 26 octobre 2013 approuvant le CRAC 2012 ainsi que l'avenant n°4 à la CPA qui proroge la durée de la convention jusqu'au 28 08 2016,

Vu la Délibération n°14/7-39 du conseil municipal en séance du 29 novembre 2014 approuvant le CRAC 2013 ainsi que l'avenant n°5 à la CPA qui proroge la durée de la convention jusqu'au 28 08 2018,

Vu la Délibération n°15/6-15 du conseil municipal en séance du 23 novembre 2015 approuvant le CRAC 2014,

Sur le RAPPORT N°16/6-03 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

### **ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2015 de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé notamment les éléments suivants :

## Délibération n°16/6-03

- Le bilan financier prévisionnel mis à jour qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 519 k€ H.T,
- La participation communale mise à jour pour un montant de 3 410 k€ avec un appel du solde de participation de 359 k€ en 2018,
- Les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour l'année 2016,
- Les objectifs opérationnels pour les années 2016 à 2018, les dépenses et recettes afférents,
- Les cessions foncières à la Ville de Saint Denis (Voiries, espaces publics, espaces non aménagés, foncier constructible Allée des Bambous au Brûlé) suivant les modalités détaillées précédemment,
- Les régularisations foncières avec les riverains suivant les modalités détaillées précédemment.

### ARTICLE 2

Autorise le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.



Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 26/11/2016 00:02



# RHI multi sites Saint-François - Le Brûlé



Août 2016

## **COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015**



AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20161119-16603-DE  
en date du 28/11/2016 ; REFERENCE ACTE : 16603

## SOMMAIRE

---

1. NOTE DE SYNTHÈSE.....	3
2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULE .....	5
3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT FRANCOIS .....	6
4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL .....	7
6. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI.....	9
7. ACQUISITIONS FONCIERES .....	10
8. AVANCEMENT OPERATIONNEL SAINT FRANCOIS .....	11
9. AVANCEMENT OPERATIONNEL LE BRULE .....	15
10. FRAIS FINANCIERS.....	18
11. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR.....	19
12. COMMERCIALISATION / CESSIONS.....	20
13. RETROCESSIONS.....	22

## 1. NOTE DE SYNTHÈSE

### 1.1 – Synthèse

Présentation :

Les quartiers de Saint François et du Brûlé sont situés dans les Hauts de Saint Denis et sont à dominante rurale. Les études menées sur ces quartiers ont mis en évidence les éléments suivants :

- une augmentation significative de l'habitat précaire et insalubre : 342 logements à Saint François et 309 logements au Brûlé en 2002,
- une topographie contraignante : plus de 50% du territoire est en zone inconstructible,
- des besoins en relogement pour les familles occupant des logements en zones à risques ou inconstructibles,
- des besoins en amélioration de l'habitat.

Objectifs :

- Eradication de l'habitat insalubre,
- Restructuration de secteurs occupés,
- Réalisation de programmes neufs sur les unités foncières disponibles pour répondre aux besoins en relogement,
- Insertion par l'habitat et l'économique des familles en difficulté.

Moyens et outils :

- Aménagement de terrains maîtrisés en partie par la SODIAC pour les relogements prioritaires,
- Mise en place d'un contrat de bourg, partenariat avec CAH sur le Brûlé,
- Mise en place d'une MOUS animée par la SODIAC.

### 1.2 – Intervenants

Chef Projet Aménagement	: Caroline MARTIN – Assistante : Betty GALMAR
Chargée d'affaires sociales	: Laurence GLAMPORT – Alexandra NOURRY
Correspondant Ville	: Nathalie COPETTE
Correspondant DEAL	: Aude PAYET / Corinne MARTEL
Elue de secteur (St François)	: Mme Geneviève BOMMALAIS
Elue de secteur (Brûlé)	: Mme Laëtitia VOLIA

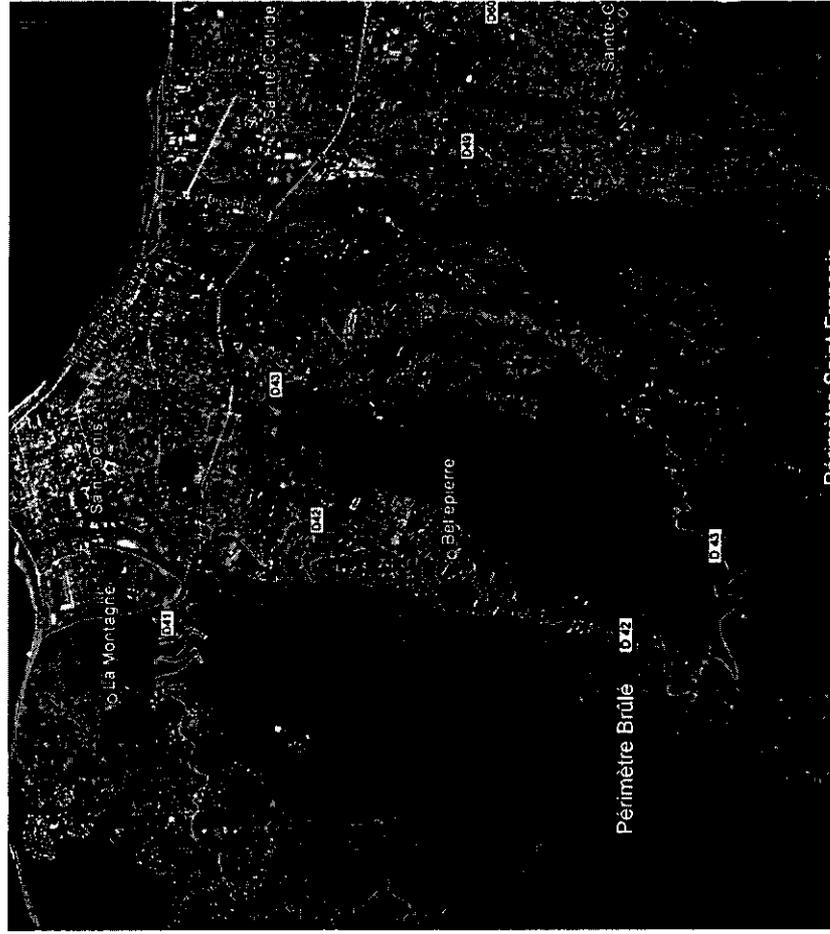
### 1.3 – Situation Administrative

Convention Publique d'Aménagement pour la résorption d'habitat insalubre en séance du conseil municipal le 18 juin 2004 (reçu en préfecture 15 juillet 2004 et signé le 28 juillet 2004).

### 1.4 – Missions MOUS

La mission MOUS s'est achevée au 31/12/2012. Cette mission a fait l'objet d'un rapport spécifique de clôture explicatif :

- L'accompagnement social des familles relogées (suivi Réunion Habitat, Appropriation du logement, travaux de finition...),
- L'accompagnement avec les opérateurs (SICA, ...) des familles attributaires des LES,
- Le recensement, l'étude et l'analyse des candidatures pour les opérations de locatif social avec un travail au préalable avec la Gestion Locative de la SODIAC et les partenaires sociaux de la MOUS,
- La poursuite de l'accompagnement des familles dans leurs démarches de recherche de logements hors secteur,
- L'accompagnement des familles dans leurs démarches d'amélioration et d'acquisition des L.TS.



1.5 – Programme et avancement au 31/12/2015

Tranche	Quartier	Site	programme initial du site		réalisé au 31/12/15		Reste à réaliser		programme initial du site		réalisé au 31/12/15		Reste à réaliser		programme global initial		réalisé au 31/12/15		Reste à réaliser	
			23	23	9	31	31	0	49	41	58	58	0	161	153	9				
TRANCHÉ 1		Total T1	23	23	9	31	31	0	49	41	58	58	0	161	153	9				
		Bougainvilliers	3	3	0										3	3	0			
		Chatel	4	4	0										4	4	0			
		Ruelle Bertil - Ex 140p			3										0	0	3			
		Chemil Mazérieux - Cp171/347			6										0	0	6			
		Saint-François 3				31	31	0							31	31	0			
		LTS Framboises 1									24	24	0		24	24	0			
		LTS Casvels									13	13	0		13	13	0			
		Diffus							30	22					30	22	0			
		CM 333		8	8	0									8	8	0			
BRULE		CM 52	2	2	0									2	2	0				
		CM 282	6	6	0									6	6	0				
		LTS Muriets									6	6	0		6	6	0			
		LTS Azalées									11	11	0		11	11	0			
		LTS Goyeviers									4	4	0		4	4	0			
		Diffus							19	19					19	19	0			
		Total T2	6	6	0	22	22	24	41	1	25	25	0	94	92	24				
TRANCHÉ 2		EW 47	4	4	0									4	4	0				
		Sopin/Sabatier							0	0				31	0	0				
		LTS Framboises 2									12	12	0		12	12	0			
		LTS Framboises 3									13	13			13	13	0			
		Diffus												0	0	0				
		Azalées - CM 473	2	2	0										2	2	0			
		Fushias - CM 68/363				22		24							22	0	24			
	Diffus							10	1					10	1	0				
	<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>9</b>	<b>53</b>	<b>24</b>	<b>40</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>255</b>	<b>185</b>	<b>33</b>							

## 2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULÉ

### 2.1 – Avancement 2015

#### Acquisitions Foncières :

Acquisition à venir CM 310p (27 m<sup>2</sup>) pour régularisation foncier lotissement rue du Général de Gaulle.

#### Etudes :

Pas de nouvelles études en 2015.

#### Travaux :

Route des Azalées – Site 5 : Finition des travaux d'aménagement 2 LES SICA + réaménagement chemin azalées

Fushias / Allée Jacob – Site 4 :

- ✓ Finition Travaux aménagement et viabilisation parcelles (T1 2015)
- ✓ Travaux construction 24 Logements s. : T2 2015 -> T3 2016

#### Cessions :

- Route des Azalées – Site 5 : Signature acte de vente 2 LES SICA (signature actés Fev 2015)
- Fushias : Cession SODIAC assiette foncière opération 24 LLTS

### 2.2 – Perspectives 2016/ 2018

#### Acquisitions Foncières :

Pas de nouvelles acquisitions foncières au Brulé

#### Etudes :

Pas de nouvelles Etudes au Brulé

#### Cessions :

- Rétrocession Ville Voiries et Espaces publics aménagés et non aménagés :
  - Fushias : CM 797, 804, 793, 796, 806, 803, 805, 362, 814, 515,
  - Azalées : CM 762, 763, 765, 768, 770
  - Rue Général de Gaulle : CM625 + CM310p
  - Allée des bambous : CM654p1.p5, p4
- Rétrocession Ville Foncier Constructible allée des bambous : CM654p3 (268 m<sup>2</sup>), p2 (1 591 m<sup>2</sup>), 653p2 (418 m<sup>2</sup>) : estimation France domaines : 80 €/m<sup>2</sup>

### 2.3 – Administratif

- mission MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.
- Préparation des listes de familles potentielles pour le programme des 24 LLTS.

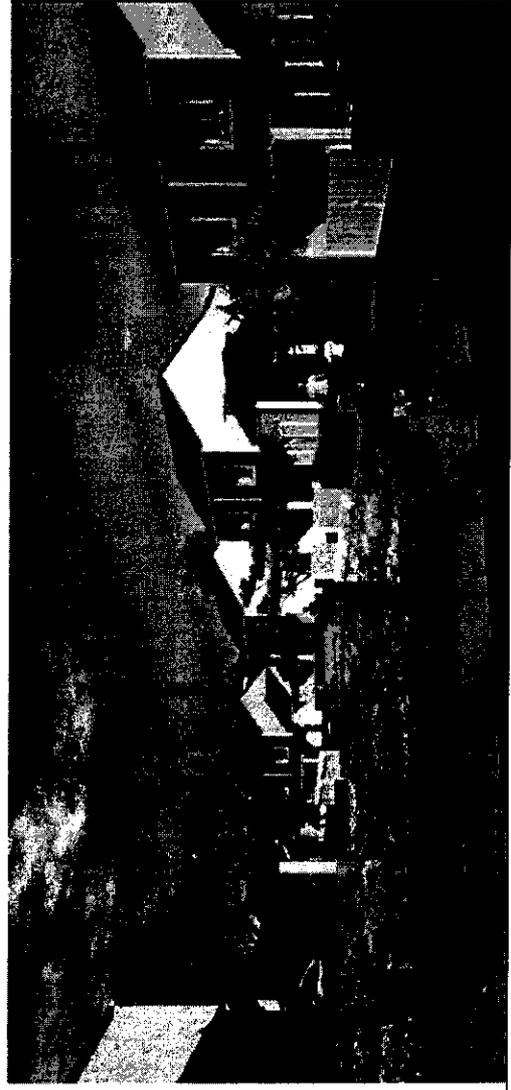


Plan de synthèse et d'avancement - Octobre 2012



"RHI Multistates quartier du Brulé"

SODIAC  
Syndicat d'Origine et de Défense des Interêts des Amateurs de la Construction  
100 Avenue de la République  
92000 Nanterre  
Tél : 01 47 37 11 11  
www.sodi.ac



### 3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT-FRANCOIS

#### 3.1 – Avancement 2015

##### Acquisitions Foncières :

- Acquisition foncière Ville->SODIAC 1 € symbolique 3 parcelles viabilisées ruelle Bertil EX140p (2014)

##### Etudes :

- Chemin Mazérieux (2014) : Concentration riverains pour rectification foncières / empiètements. Etudes Préalables (EP), Avant Projet (AVP), Permis aménager (PA), PRO/DCE/AO viabilisation 6 LES + réaménagement chemin Mazérieux jusqu'au raddillon Saint François

##### Travaux :

- 2014 + 2015 : Ruelle Bertil EX140 : Travaux aménagement / viabilisation parcelles + réaménagement Ruelle Bertil

##### Cessions :

- 2014/2015 CP171/347 : accompagnement Ville régularisation foncières empiètements riverains

#### 3.2 – Perspectives 2016 / 2018

##### Acquisitions foncières :

- Acquisition foncière Ville->SODIAC 1 € symbolique 6 parcelles viabilisées Chemin Mazérieux CP171p+CP347p (fin 2016)

##### Etudes :

- Pas de nouvelles Etudes à Saint-François.

##### Travaux :

- 2016 : Chemin Mazérieux : Travaux aménagement / viabilisation parcelles + réaménagement Chemin Mazérieux + Aménagement Parking Mainie Annexe

##### Cessions :

- 2016 : Ruelle Bertil – EX140p Site 4 : Préparation et signature acte de vente avec opérateur SICA (3 LES) : EX 236.237.238
- 2016/2017 : Chemin Mazérieux – CP171/347p : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur SICA (2\*3 LES)

#### 3.3 – Administratif

- Poursuite de la Mission MOUS sur les dossiers engagés de Bertil, Mazérieux. Nota : mission MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.
- Adaptation durée Concession (+ 2 ans soit fin concession juin 2018) pour intégration nouveau projet aménagement Chemin Mazérieux CP171/347 suite démolition rond de coq et décision CINOR extension réseau EU collectif. Etudes aménagements/concentration riverains en 2014, travaux aménagement en 2015, travaux CINOR réseau EU en 2015/2016, accompagnement technique/administratif/coordination relogements SICA : 2016/2017, clôture en 2018.



#### 4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (k€ H.T)	CRAC 2015 (k€ H.T)	ECARTS Nouv-Der	Synthèse Evolutions
<b>DEPENSES</b>					
Etudes générales	36	36	36	0	
Acquisitions et frais sur acq.	920	920	920	-1	Frais sur acquisition euro symbolique Bertil + Mazérieux
Participations et taxes	17	17	17	0	Provisions taxes foncières (1 704 € - 2013)
Travaux Infra. primaires			0		
Travaux Infra. secondaires	6 253	6 253	6 283	31	Provisions Remise en Etat + Aléas + Démolition (Mazérieux+Brulé) en 2017
Equipements superstructure			0		
Etudes, Honoraires, BET	868	868	904	36	Honoraires Moe / Frais Géomètre nouvelles opérations Bertil+Mazérieux
Autres dépenses rémunérables (divers)	77	77	94	18	Imprévus
Autres dépenses non rémunérables	52	52	55	3	
Frais financiers sur emprunt	202	202	202	0	
Frais/Produits financiers de C.T.	11	11	12	0	Provisions Frais Découverts Individualisés en attente encaissement subventions
TVA résiduelle si Prorata					
<b>Sous-total C.O.</b>	<b>8 436</b>	<b>8 436</b>	<b>8 522</b>	<b>86</b>	
Hono. Sté proportionnels / DEP.	360	360	364	4	Augmentation proportionnelle Total Dépenses éligibles
Hono. Sté proportionnels / REC.	30	30	30	0	Augmentation proportionnelle Total Dépenses éligibles
Hono. Sté Forfait de gestion	1 073	1 073	1 073	0	
Hono. Sté Clôture opération	30	30	30	0	
Hono. Forfait MOUS	500	500	500	0	Arrêt MOUS au 31/12/2012, Accompagnement dossiers engagés sans rem sup
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>1 993</b>	<b>1 993</b>	<b>1 997</b>	<b>4</b>	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>10 429</b>	<b>10 429</b>	<b>10 519</b>	<b>90</b>	<b>0,87%</b>
<b>RECETTES</b>					
Cessions de charges fonc. Logement LES	516	516	516	0	Valorisation Cession Foncier Constructible Ville (brulé) : CM654p3 268 m² + 654p2 1591 m² + 653p2 418 m² * 80 €/m² Ville
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	487	487	487	0	24 LLTS Fushias
Cessions de charges foncières LTS	9	9	9	0	
Participation collectivité	3 319	3 319	3 410	91	Participation complémentaire Communale Pour Equilibre
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	5 506	5 506	0	Hypothèse maintien sub DEAL avec affectation Lotissement Mazérieux = T1, Chemin Mazérieux+Parking
Subventions FRAFU	592	592	592	0	Marnei = T2
Autres Recettes	1	1	1	0	
TVA remboursée					
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>10 429</b>	<b>10 429</b>	<b>10 519</b>	<b>90</b>	

## 5. ECHEANCIER PREVISIONNEL

Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (K€ H.T.)	TOTAL CUMULE 31/12/2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	PREV 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	PREV 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	PREV 2017	PREV 2018
<b>DEPENSES</b>																			
Etudes générales	36	36	36					3											
Acquisitions et frais sur acq.	920	920	917			3	2	2										2	
Participations et taxes	17	17	11																
Travaux Infra. primaires																			
Travaux Infra. secondaires	6 253	6 253	4 336	191	191	356	-91	648	134	131	239	364	858	178	178	85	0	441	
Equipements superstructure																			
Etudes, Honoraires, BET	868	868	750	21	21	23	-8	57	16	8	16	24	65	16	16			32	
Autres dépenses rémunérables (divers)	77	77	57	4		5	17	26		1			6					5	
Autres dépenses non rémunérables	52	52	52				1	1					1					1	
Frais financiers sur emprunt	202	202	202				4	0					0					0	
Frais/Produits financiers de C.T.	11	11	-1				4	4					4					4	
TVA résiduelle si Prorata																			
<b>Sous-total C.O.</b>		<b>8 438</b>	<b>6 381</b>	<b>217</b>	<b>212</b>	<b>386</b>	<b>-76</b>	<b>740</b>	<b>150</b>	<b>141</b>	<b>255</b>	<b>390</b>	<b>937</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>85</b>	<b>12</b>	<b>488</b>	<b>0</b>
Frais Financiers de C.T. à 6%				11	8	4	11	11	8	6	2	4	4	3	0	7	7	7	0
Hono. sur acquisitions																			
Hono. Sté proportionnels / DEP.	360	360	252	11	11	19	6	47	2	7	13	19	46	10	10	4	0	24	-5
Hono. Sté proportionnels / REC.	30	30	16	1	0	6	0	6	0	1	0	0	1	5	1	0	0	6	1
Hono. Sté Forfait de gestion	1 073	1 073	948	13	13	13	13	50	13	13	13	13	50	13	13	13	13	25	0
Hono. Sté Clôture opération	30	30	0					0					0					0	30
Hono. Forfait MOUS	500	500	500					0					0					0	0
<b>Sous-total honoraires</b>		<b>1 993</b>	<b>1 716</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>103</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>97</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>25</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>10 429</b>	<b>8 077</b>	<b>241</b>	<b>235</b>	<b>424</b>	<b>-57</b>	<b>843</b>	<b>164</b>	<b>162</b>	<b>280</b>	<b>422</b>	<b>1 034</b>	<b>222</b>	<b>217</b>	<b>89</b>	<b>12</b>	<b>540</b>	<b>25</b>
<b>RECETTES</b>																			
Cessions de charges fonc. Logement LES	516	516	240	17				17		26			26	182	26			208	26
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	487	487	295					192					9						
Cessions de charges foncières LLTS	9	9	0					0		9			9						
Participation collectivité	3 319	3 319	3 051					0					0					0	359
Subventions CM- Etat DEAL	5 506	5 506	4 083				375	375				531	531			518		518	
Subventions FRAFU	592	592	592				0	0					0					0	
Autres Recettes	1	1	1					0					0					0	
TVA remboursée																			
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>10 429</b>	<b>8 281</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>375</b>	<b>884</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>531</b>	<b>565</b>	<b>182</b>	<b>26</b>	<b>518</b>	<b>0</b>	<b>725</b>	<b>384</b>

ANALYSE DE TRESORERIE																			
Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (K€ H.T.)	TOTAL CUMULE 31/12/2014	T1 2015	T2 2015	T3 2015	T4 2015	PREV 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	PREV 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	PREV 2017	PREV 2018
1 Dépenses y compris frais fin.	"H"	-10 429	-8 077	-241	-235	-424	57	-843	-164	-162	-280	-422	-1 034	-222	-217	-89	-12	-540	-25
2 Recettes	"H"	10 429	6 261	17	0	182	375	584	0	34	0	531	565	182	26	518	0	725	384
3 Fournisseurs	"H"		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Clients	"H"		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Divers	"H"		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Emprunts mobilisés	"H"		2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Remb. d'emprunts en K seuil	"H"		-2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Avances reçues ou DI	"H"		1 400	800	0	0	0	800	800	0	0	0	800	800	0	0	0	800	0
9 Rembours. d'avances	"H"		0	-1 400	0	0	0	-1 400	-1 400	-800	0	0	-800	-800	0	0	0	-800	-800
<b>SOLDE</b>	"H"		<b>1 584</b>	<b>-824</b>	<b>-235</b>	<b>-232</b>	<b>432</b>	<b>725</b>	<b>-164</b>	<b>-128</b>	<b>-280</b>	<b>109</b>	<b>-469</b>	<b>-40</b>	<b>-192</b>	<b>428</b>	<b>-12</b>	<b>188</b>	<b>-441</b>
<b>SOLDE CUMULE</b>			<b>1 584</b>	<b>760</b>	<b>524</b>	<b>293</b>	<b>725</b>	<b>725</b>	<b>560</b>	<b>433</b>	<b>152</b>	<b>282</b>	<b>256</b>	<b>222</b>	<b>30</b>	<b>459</b>	<b>447</b>	<b>441</b>	<b>-0</b>

## 6. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date mise à jour

31/12/2015

OP N°

1036

Nom

Opération de RHI multi sites Saint François / le Brûlé

Resp. OP

Nicolas DESPRES

Adresse

Périmètres multi sites à Saint François et au Brûlé

### TYPE D'OPERATION

### Convention Publique d'aménagement RHI Saint François le Brûlé

Date d'échéance de la convention : 28/07/2018	délib. CM	18-juin-04	Concession confiée à la SODIAC
			Réception en Préfecture le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004
	délib. CM	12-nov-04	Signature avenant n° 1 sur la commercialisation des LTS
	délib. CM	25-juin-07	Signature avenant n° 2 sur la réactualisation du bilan ainsi que l'engagement de la seconde tranche opérationnelle
	délib. CM	18-déc-10	Signature avenant n° 3 sur l'augmentation de la participation communale et l'autorisation de proposer la MOUS avec mise en place d'une subvention complémentaire
	délib. CM	10-déc-13	Signature avenant n° 4 sur l'augmentation de la durée de la concession
	délib. CM	29-nov-14	Signature avenant n° 5 sur l'augmentation de la durée de la concession (expiration 28/07/2018)

### ELEMENTS FINANCIERS

CRAC	exercice : 2004	Approuvé le :	15-sept-05
CRAC	exercice : 2005	Approuvé le :	04-déc-06
CRAC	exercice : 2006	Approuvé le :	14-déc-07
CRAC	exercice : 2007	Approuvé le :	06-sept-08
CRAC	exercice : 2008	Approuvé le :	14-nov-09
CRAC	exercice : 2009	Approuvé le :	18-déc-10
CRAC	exercice : 2010	Approuvé le :	17-sept-11
CRAC	exercice : 2011	Approuvé le :	15-déc-12
CRAC	exercice : 2012	Approuvé le :	26-oct-13
CRAC	exercice : 2013	Approuvé le :	29-nov-14
CRAC	exercice : 2014	Approuvé le :	01-déc-15

### MODALITES DE REMUNERATION (base avenant n°4 à la CPA signé le 10 décembre 2013)

Convention publique d'aménagement	Réalisation	5 % HT sur les dépenses constatées 3 % HT sur les recettes de charges foncières constatées	335 283 24 855
Rémunération forfaitaire	Forfait de gestion Forfait MOUS Forfait Clôture opération		1 073 000 500 000 29 600

## 7. ACQUISITIONS FONCIERES

Commune de St Denis	EW 47	9 435		618 000			
Commune de St Denis	ET 114- 115	1 612		115 000			
Commune de St Denis	CP 241	1 770		160 000		27/10 et 09/11	Etude Locate
Commune de St Denis	CM 52	1 641		50 000			
Commune de St Denis	CM 333	4 357		120 000			
Commune de St Denis	CM757	165		20			
Commune de St Denis	EX236+237+238	1 069		128 000			
Commune de St Denis	CP171p+347p	1 886		226 000			
<b>S/ total foncier communal</b>		<b>29 949</b>		<b>1 577 132</b>	<b>0</b>		
<b>Foncier privé</b>							
Jean Yves Vauthier	CM 362-363	9 340		500		23/12/2008	
Dumegnil	CM 68	4 836		352		29/12/2010	
<b>S/ total foncier privé</b>		<b>14 176</b>		<b>0</b>	<b>852</b>		
<b>TOTAL réalisé au 31/12/2014</b>		<b>44 125</b>		<b>1 577 132</b>	<b>852</b>		
<b>Total frais + participations + taxes</b>					<b>44</b>		
<b>TOTAL foncier au 31/12/2014</b>					<b>896</b>		
<b>COMMENTAIRES</b>							
Ce foncier communal valorisé à hauteur de 1 223 112 € HT constitue un apport en nature de la collectivité à l'opération.							
<b>Réalisé au cours de l'exercice 2015</b>							
<b>Physique et Financier</b>							
<b>Références</b>	<b>Nature</b>	<b>Cadastre</b>	<b>Surfaces (m²)</b>	<b>Date acte</b>	<b>Réalisé (K€ HT)</b>	<b>Observations</b>	
<b>TOTAL EXERCICE 2015</b>			<b>0</b>		<b>0</b>		
<b>COMMENTAIRES</b>							
<b>PREVISIONS 2016/2018</b>							
<b>Physique et financier</b>							
<b>Références</b>	<b>Cadastre</b>	<b>Surface (m²)</b>	<b>Valeur FD</b>	<b>Montant (€)</b>	<b>Total (K€ HT)</b>	<b>Année 2016</b>	<b>Année 2018</b>
<b>Foncier privé</b>							
<b>S-total</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Foncier communal		0					
PRIME	CM310p	27					
<b>S-total</b>		<b>27</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
Frais sur acquisitions					2		
Participations et taxes							
<b>TOTAL 2016/2018</b>					<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMENTAIRES</b>							
<b>Foncier communal</b>							
Ce foncier communal valorisé à hauteur de 354 000 € HT constitue un apport en nature de la collectivité à l'opération.							

Il est prévu :

- En 2016, l'acquisition par la SODIAC auprès de la Commune, à l'euro symbolique, des 6 parcelles viabilisées Chemin Mazérieux.
- En 2016, l'acquisition par la SODIAC auprès d'un riverain d'un reliquat foncier de 27 m<sup>2</sup> permettant une régularisation de voirie publique au Brulé (CM310p)

Ces dernières acquisitions seraient réalisées par la SODIAC avant cession à la SICA :

- conformément aux dispositions prévues dans les financements DEAL/Etat,
- à l'euro symbolique afin de ne pas augmenter la participation communale.

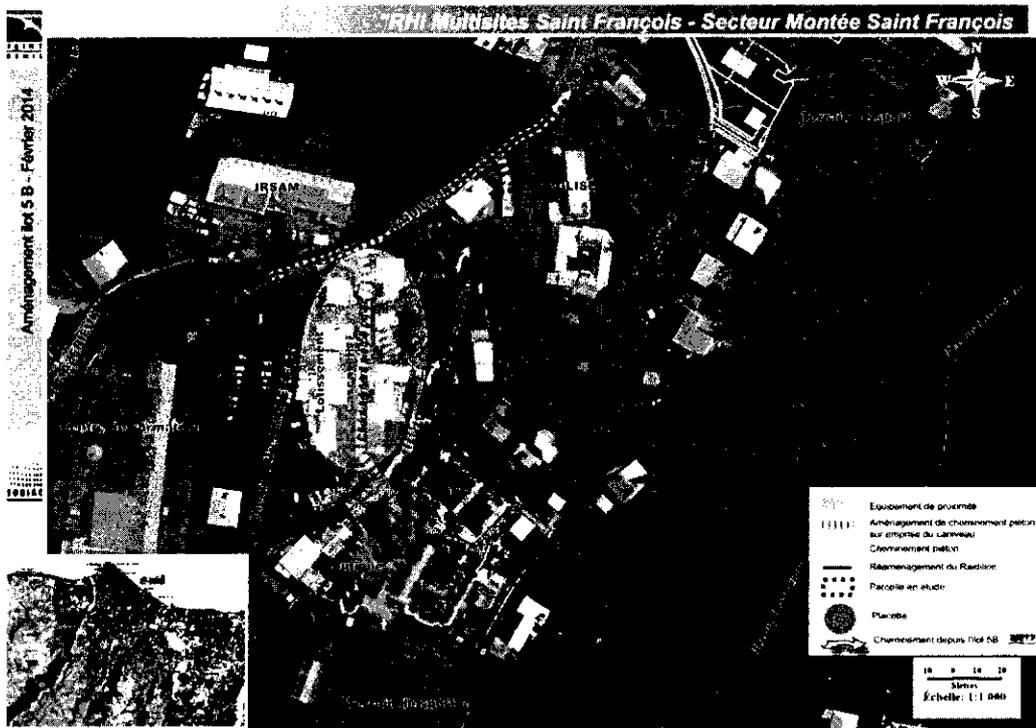
## 8. AVANCEMENT OPERATIONNEL SAINT FRANCOIS

### 8.1 – Ruelle Bertil – EX236-237-238 (ex EX140p)



3 Parcelles EX 140p	Acteur	Délai
<b>Aménagement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réunion Démarrage avec Ville + Mairie Annexe + Diffusion Tract riverains</li> <li>- Travaux Aménagement</li> <li>- Raccordement Réseau EU sur extension réseaux EU CINOR</li> </ul>	<p style="text-align: center;">SODIAC</p> <p style="text-align: center;">SODIAC</p> <p style="text-align: center;">CINOR</p>	<p style="text-align: center;">04/03/2014</p> <p style="text-align: center;">Mars-&gt;Nov 2014</p> <p style="text-align: center;">2015</p>
<b>Procédure</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déclaration de Projet (procédure lotissement « simplifiée »)</li> <li>- DMPC sur foncier communal (EX140) / Création Nouveaux numéros (achèvement Travaux)</li> </ul>	<p style="text-align: center;">SODIAC</p> <p style="text-align: center;">SODIAC/Ville</p>	<p style="text-align: center;">04/03/2013</p> <p style="text-align: center;">T1 2015</p>
<b>Commercialisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Validation Liste Attribution</li> <li>- CELES</li> <li>- Arrêté PC</li> <li>- Dépôt + Instruction Arrêté Financement DEAL</li> <li>- Cession Ville -&gt; SODIAC (Juillet 2015) puis SODIAC-&gt;SICA</li> <li>- Travaux construction 3 LES</li> <li>- Cession SICA-&gt;Familles</li> </ul>	<p style="text-align: center;">DLS</p> <p style="text-align: center;">SODIAC</p> <p style="text-align: center;">SICAVILLE</p> <p style="text-align: center;">SICA/DEAL</p> <p style="text-align: center;">Notaire</p> <p style="text-align: center;">SICA</p> <p style="text-align: center;">SICA</p>	<p style="text-align: center;">18/08/2014</p> <p style="text-align: center;">05/05/2015</p> <p style="text-align: center;">09/03/2015</p> <p style="text-align: center;">T2 2015</p> <p style="text-align: center;">21/07/2015</p> <p style="text-align: center;">2017/2018</p> <p style="text-align: center;">2017/2018</p>

## 8.2 – Chemin Mazérieux – CP171/347



Aménagement 6 LES		
- Visite Concertations Riverains :	SODIAC/Ville	14+21 Jan 2014
- Débroussaillage / Complément relevé topo	SODIAC	T2 2014
- Bornage contradictoire Riverains / Explication projets / Servitudes	SODIAC	15/04/2014
- Avant Projet / Préparation Permis aménager CP171/347	Idems	Juin 2014
- Instruction Permis aménager	Ville	21/07->T4 2014
- PRO/DCE (Lotissement + Mazérieux)	Idems	Sept 2014
- Appel Offres	SODIAC	S1 2015
- Travaux Aménagement + Préparation 3 parcelles CP171	SODIAC	T2 ->T4 2016
- DMPC / Création Parcelles sur foncier communal	Ville/SODIAC	T4 2016
- Travaux démolition + Préparation 3 parcelles CP347 (après déménagement familles Maillot)	SODIAC	2018
<b>Construction</b>		
- Préparation PréListe Attribution	DLS	18/08/2014
- PréCELES + Demande programmation DEAL 2015	SODIAC	25/09/2014
- Synthèse / Enquête Familles / Présimulation	SICA	T4 2014 + 2015
- CELES	Ville	T4 2016
- Dépôt + Instruction + Arrêté PC		
- Dépôt + Instruction + Arrêté Financement DEAL	DEAL	S1 2017
- Cession Ville->SODIAC puis SODIAC-> SICA	Notaire	T2 2017
- Travaux construction Logements : 3 LES CP171 (Lot 4 à 6) dont 2 pour familles Maillot (Véronique 1 Ad+2 enfants, Nadège 3 Adultes)	SICA	T2 ->T4 2017
- Relogement familles Maillot dans lots 4+5		T1 2018
- Travaux construction Logements : 3 LES CP347 après démolition 2 cases existantes	SICA	2018/2019



**RHI SAINT-FRANCOIS – LE BRULE**  
**Des travaux pour mieux vivre à Saint-Denis**

Opération CP 171 Chemin Mazérieux  
 Quartier de Saint-François



Avant



Après



Avant



Après



**6 logements LES SICA – Chemin Mazérieux rénové**



**RHI SAINT-FRANCOIS – LE BRULE**  
**Des travaux pour mieux vivre à Saint-Denis**

Opération CP 171 Chemin Mazérieux  
 Quartier de Saint-François



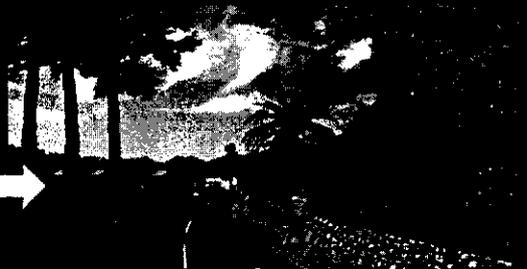
Avant



Après



Avant

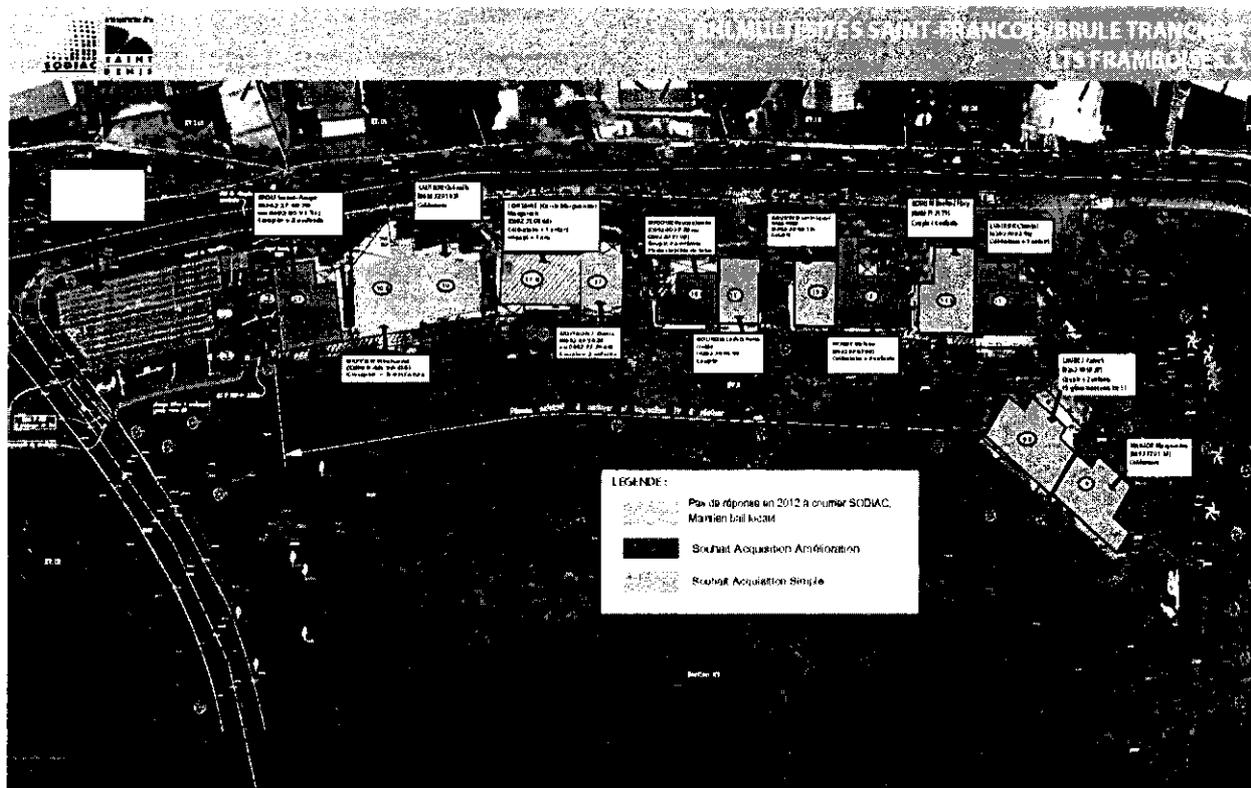


Après



**6 logements LES SICA – Chemin Mazérieux rénové**

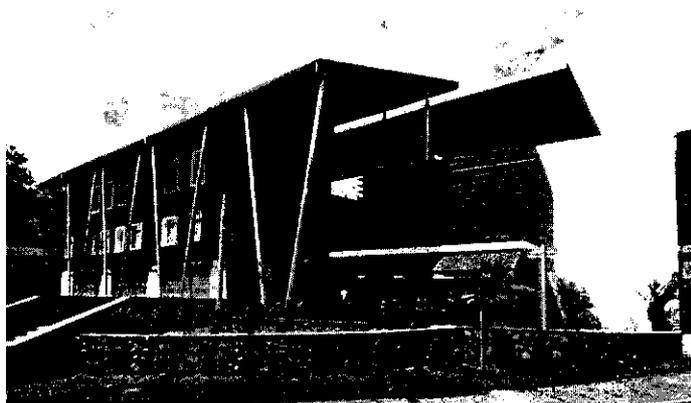
### 8.3 – LTS Framboises 3



Les travaux de mise aux normes de l'assainissement collectif ont été réceptionnés en juillet 2013. Après plusieurs relances écrites des familles, seule une famille est aujourd'hui devenue propriétaire de son logement (famille MORBY Mylène).

### 8.4 –AU CŒUR DES BAMBOUS (ex SAINT FRANCOIS VILLAGE)

Les travaux de l'opération « Au cœur des Bambous » ont été achevés le 28/01/2015 (DAT).



Les consultations de travaux ont permis de préciser les coûts des travaux d'aménagements de l'opération Saint François Village et notamment les prestations de démolition, nettoyage, préparation des terrains pris en charge par l'opération de RHI :

- \* le marché de travaux de démolition confiés à MBTP : 81 k€ HT
- \* les travaux de terrassements généraux confiés à GTPOI : 93 k€ HT
- \* les travaux de Soutènements et clôtures confiés à GTPOI : 52 K€ HT
- \* les travaux de Fosse septique provisoire dans l'attente du réseau EU collectif mis en œuvre par la CINOR à GTPOI : 22 K€ HT

En 2016, des dépenses de travaux VRD sont prévues pour un montant de 169 K€ HT.

## 9. AVANCEMENT OPERATIONNEL LE BRULE

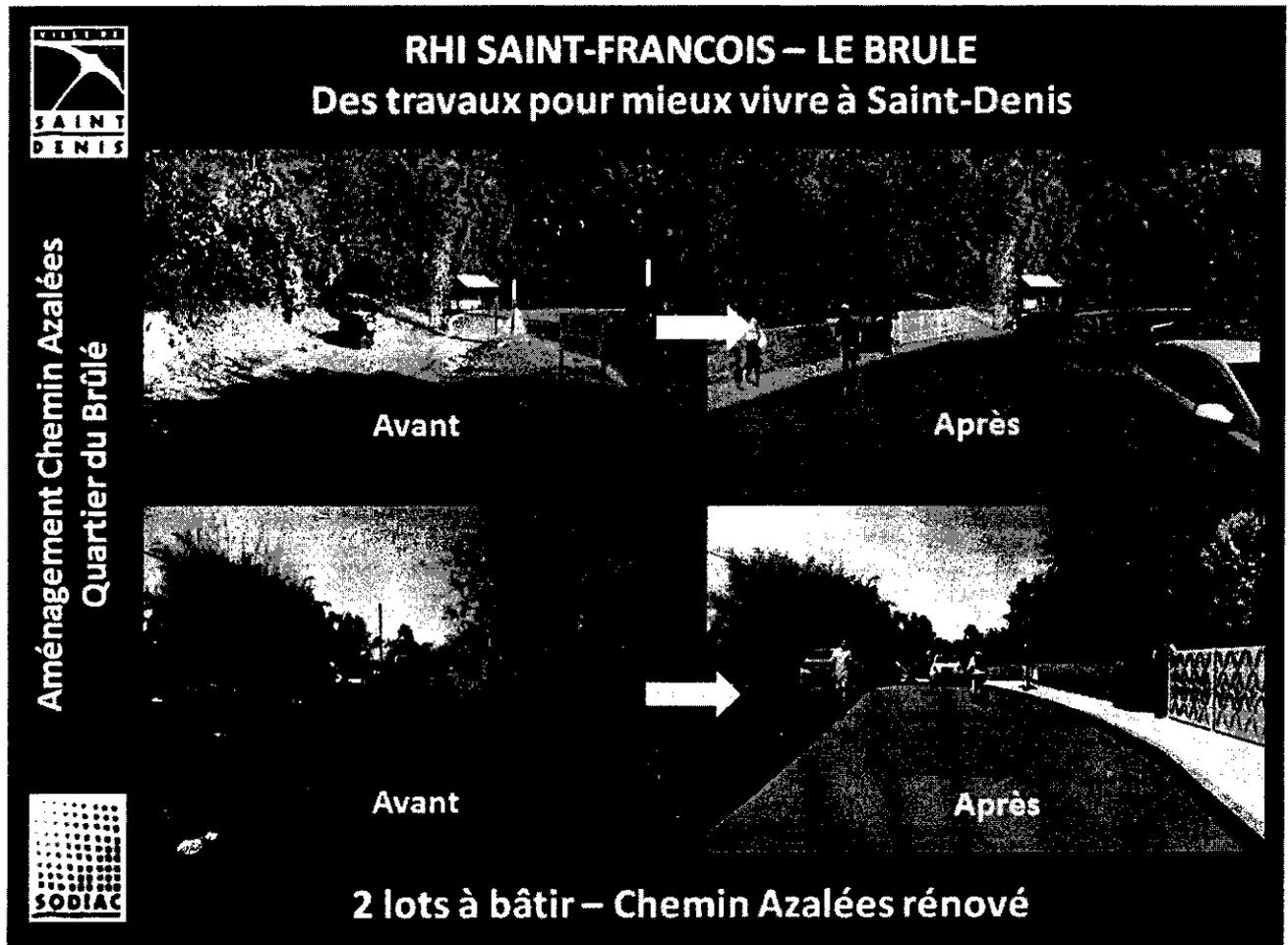
### 9.1 – Les Fushias (24 LLTS)



24 LLTS Les Fushias	Acteur	Décal
<b>Aménagement : Chantier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassements/Maçonneries : Oct 2013-&gt;Avril 2014</li> <li>- VRD / BT / EP / Clôtures / Paysages : T2-&gt;T2 2015</li> <li>- Aménagement Allée Jacob : T3 2014 -&gt;T2 2015</li> </ul>	SODIAC	
<b>Construction 24 Logements : Chantier</b>	SODIAC	T2 2015 => T3 2016
<b>Foncier Fushias</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rétrocession Ville Voiries, Espaces Publics aménagés, Espaces naturels</li> <li>- Ouverture au Public nouvelle voirie (allée des gaillettes) : après réception chantier et rétrocession Ville</li> </ul>	Notaire/SODIAC/DG PC  SODIAC/DGPC	T3 2016  T3 2016



9.2 – Azalées (2 LES SICA)



2 LES Azalées : Familles RASSABY + POLEYA	Acteur	Décal
Foncier : Cession SODIAC->SICA - Signature Acte SODIAC->SICA, - Signature Actes Cession SICA->Familles	SODIAC- SICA  SICA- Familles	27/02/2015  S1 2015
Construction : administratifs : - Arrêté PC 19/02/2009. DROC 21/11/2011. - Dossiers Financements RASSABY et POLEYA bouclés, à priori sans changements Ressources / Subventions	SICA/Ville	
Construction : chantier 2 Maisons : o Déblocage Ligne Crédit SICA o OS de démarrage o Chantier (6 mois hors intempéries + 1 mois préparation)	SICA	2015/2016

## 10. FRAIS FINANCIERS

### 10.1 – Emprunt – Frais financiers Long Terme

- Banque : CDC
- Nature : PRU
- Capital : 2 000 000 €
- Durée : 7 ans
- Différé : sans
- Taux : 3,20%
- Date de mobilisation : 01.07.07.

La Ville de St Denis, par délibération de son conseil municipal du 25 juin 2007, a validé la garantie partielle d'emprunt. Mis en place début 2007, cet emprunt a couvert les besoins de trésorerie jusqu'en 2013. Les intérêts sont remboursés à la banque à compter de 2008. Ce prêt a été intégralement remboursé au 31/12/2013.

### 10.2 – Autorisations Découvert – Frais financiers Court Terme

Des autorisations de découverts ont été et continuent d'être mobilisées auprès de la Caisse des Dépôts afin de faire face aux besoins de trésorerie ponctuels correspondant principalement aux délais de traitement et d'encaissement des subventions Etat :

- DI de 1 400 k€ en 2014
- DI de 800 k€ en 2015.
- DI de 800 k€ en 2016

Une provision pour les frais financiers de court terme a été intégrée dans le présent CRAC pour anticiper des découverts ponctuels liés à des délais de versement de subvention.

# 11. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

## 11.1 – Rappels Convention concession et avenants approuvés

### Rémunération sur dépenses

L'aménageur aura droit à une rémunération égale à **5% de l'ensemble des dépenses HT** payées dans l'opération sur les postes travaux, honoraires et dépenses diverses (frais rémunérables).

### Rémunération sur recettes

L'aménageur aura droit à une rémunération égale à **3% des montants HT** fixés dans les actes de cessions, de locations à long terme aux utilisateurs ou dans les fiches de transfert foncier interne lorsque le bénéficiaire de la cession est la SODIAC.

### Forfait de gestion

- \* Convention initiale : Forfait 100 000 € HT/an du 01.07.2004 jusqu'au 30.06.2010 : 600 000 €
- \* Avenant n° 3 (18 décembre 2010) : Forfait 100 000 € HT/an 01.01.2011 -> 30.06.2013 : 250 000 €
- \* Avenant n° 4 (10 décembre 2013) : Forfait 50 000 € H.T/an 01.07.2013 -> 30/06/2015. 100 000 €
- \* Avenant n° 5 (janvier 2015) : Forfait 50 000 € HT/an 01.07.2015 -> 30/06/2017. 100 000 €

### Forfait MOUS

- \* Convention initiale : Forfait 100 000 € HT/an du 01.07.2004 au 30.06.2006 : 200 000 €  
Forfait 50 000 € HT/an du 01.07.2006 au 30.06.2010 : 200 000 €
- \* Avenant n° 3 (18 décembre 2010) : Forfait 50 000 € HT/an 01.01.2011->30.12.2012. 100 000 €

Il n'est pas proposé de rémunération complémentaire pour la mission MOUS pour le suivi et l'accompagnement des familles dans les opérations en cours (EX140/Ruelle Bertil, CP171 Chemin Mazérieux).

### Rémunération de clôture

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, la société aura droit à une rémunération forfaitaire égale à 29 600 €. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

## 11.2 –Données financières

Désignation	K€ HT	CRAC 2014 approuvé (k€ H.T)	TOTAL CUMULE 31/12/2014	PREV 2 015	PREV 2 016	PREV 2 017	PREV 2 018	CRAC 2 015 (k€ H.T)	ECARTS Nouv-Der
Frais Financiers de C.T. à	6%			11	7	7	0		
Hono. sur acquisitions									
Hono. Sté proportionnels / DEP.		360	252	47	38	32	-5	364	4
Hono. Sté proportionnels / REC.		30	16	6	1	6	1	30	0
Hono. Sté Forfait de gestion		1 073	948	50	50	25	0	1 073	0
Hono. Sté Clôture opération		30	0	0		0	30	30	0
Hono. Sté de comm.								0	
Hono. Forfait MOUS		500	500	0	0	0	0	500	0
<b>Sous-total honoraires</b>		<b>1 993</b>	<b>1 716</b>	<b>103</b>	<b>89</b>	<b>64</b>	<b>25</b>	<b>1 997</b>	<b>4</b>

## 12. COMMERCIALISATION / CESSIONS

### Cessions réalisées au 31/12/2015

Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m <sup>2</sup>	Date Acte	Montant Cession € HT
SCI les fougères (Bourbon Bois) : 4 LES Chatel, 2 LES site 2, 3 LES Bougainvillées	CP 362 à 365 / ET 272, 275 / CM 589		25/06/2007	76 500
SCI les fougères (Bourbon Bois) : 8 LES - Tranche 1 - Site 1	CM 617 à 624 et 626 (ex CM333)		28/11/2007	68 500
Transfert interne SODIAC : 31 LLS Saint François 3 - Tranche 1	EW 47p		20/10/2008	294 500
DAVILLE Maurice (sentier des Bougainvillers - pK4 T1)	ET 277	411	30/09/2009	10 000
SCI Les fougères (Bourbon Bois) : 6 LES - Le Brulé - T1	CM 647 à 652 (ex CM 282)	3 112	16/07/2009	51 000
SICA : 4 LES (raidillon de Saint-François) - T2	EW 106 0 109 (ex EW 47)	2 084	23/12/2011	34 000
SICA : 2 LES (Route des Azalées - Le Brulé)	CM 766,767,769,771 (ex CM 473)	1 144	Fe 2015	17 000
SICA : 3 LES (Ruelle Bertil - Saint François)	EX236,237,238	1 069		25 500
Cession Familles Framboise 3	EW3p	300		8 500
Transfert Interne SODIAC : 24 LLTS Les fushias Le Brulé	CM68+363	7 200	23/09/2015	192 000
				<b>777 500</b>

### Cessions à réaliser année 2016/2018

Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m <sup>2</sup>	Date Acte	Montant Cession € HT
SICA : 6 LES (Chemin Mazérieux - Saint François)	CP171p + CP347p	1 886		51 000
		<b>1 886</b>		<b>51 000</b>

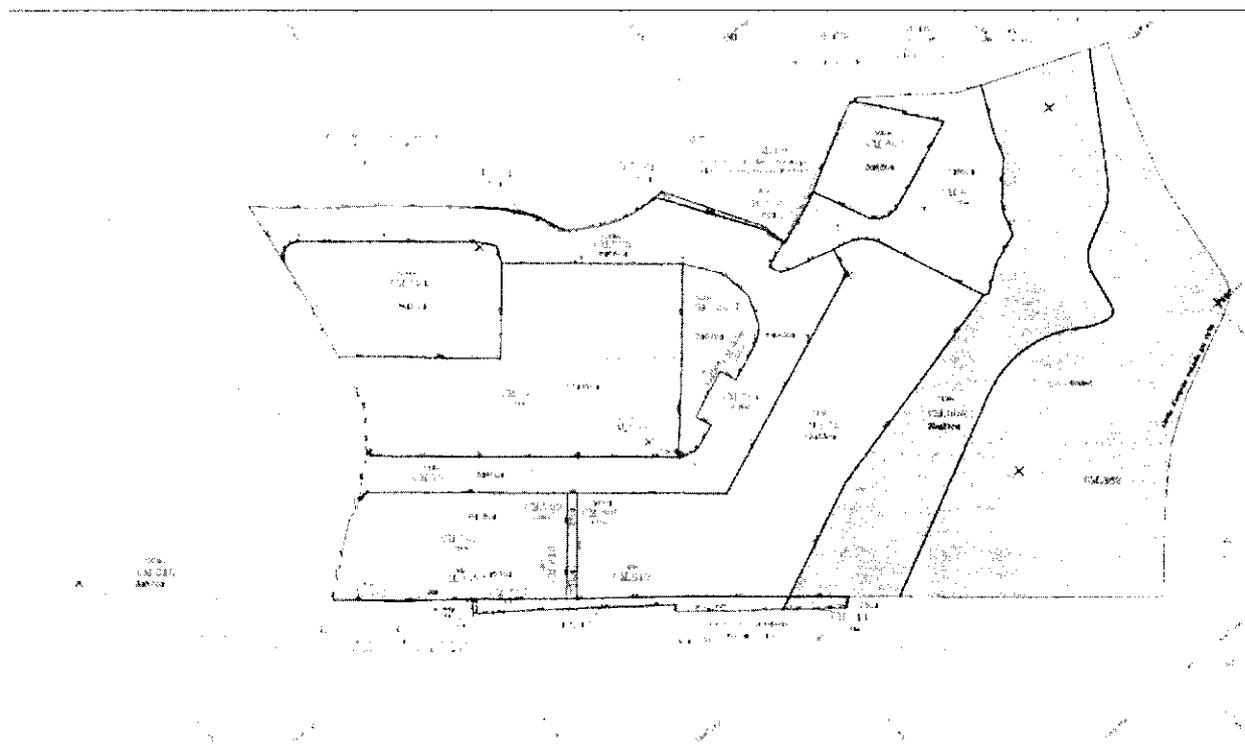
### Montant / Barèmes Charges foncières

Produit	Montant charge foncière € HT
LES	8 500
Acquisition Simple	8 500
Acquisition-Amélioration	8 500
LLTS	8 000
LLS	9 500
PTZ	15 000

## 13. RETROCESSIONS

Toutes les rétrocessions se feront avec les frais d'acte à charge de la concession.

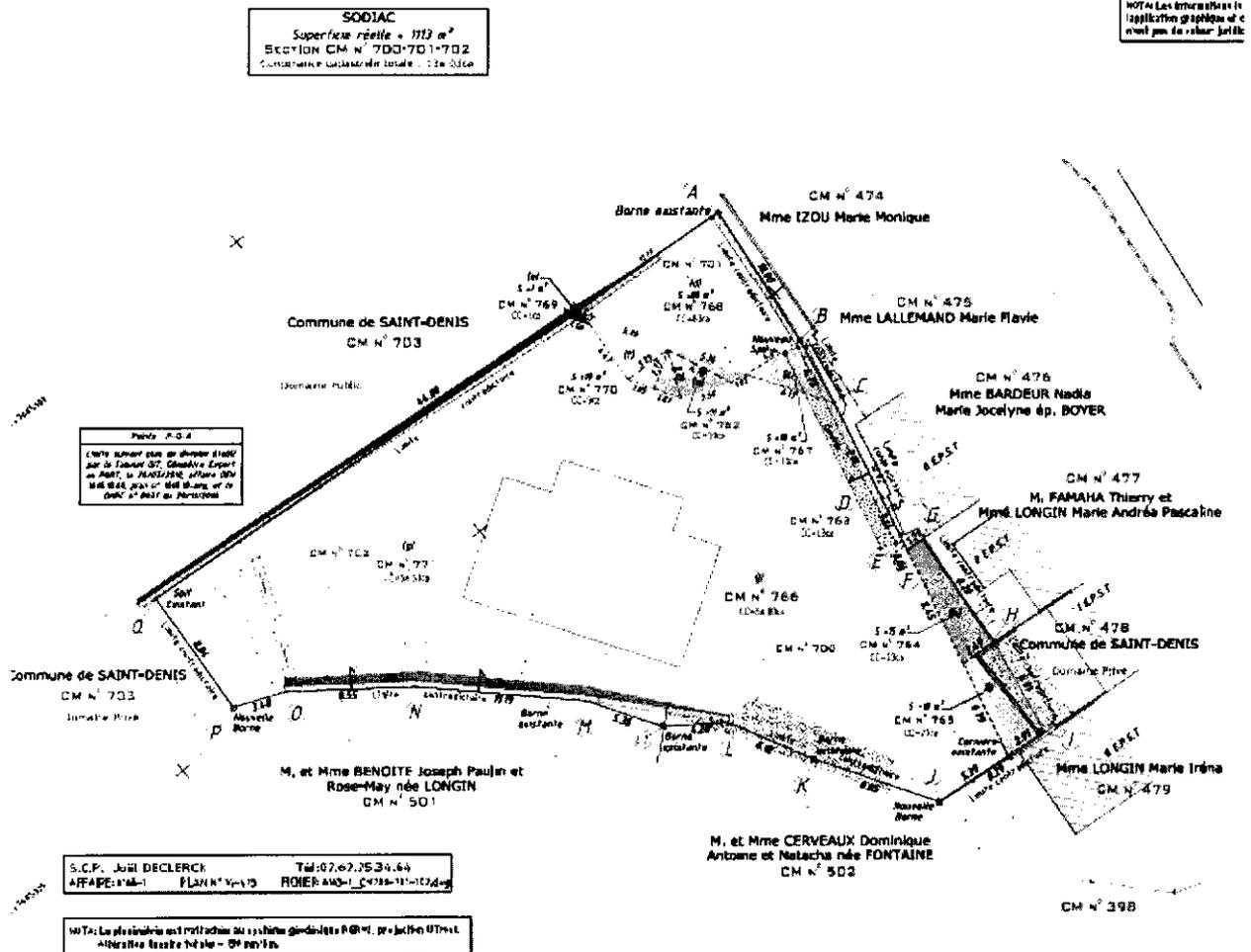
### 13.1 – Rétrocessions Fushias



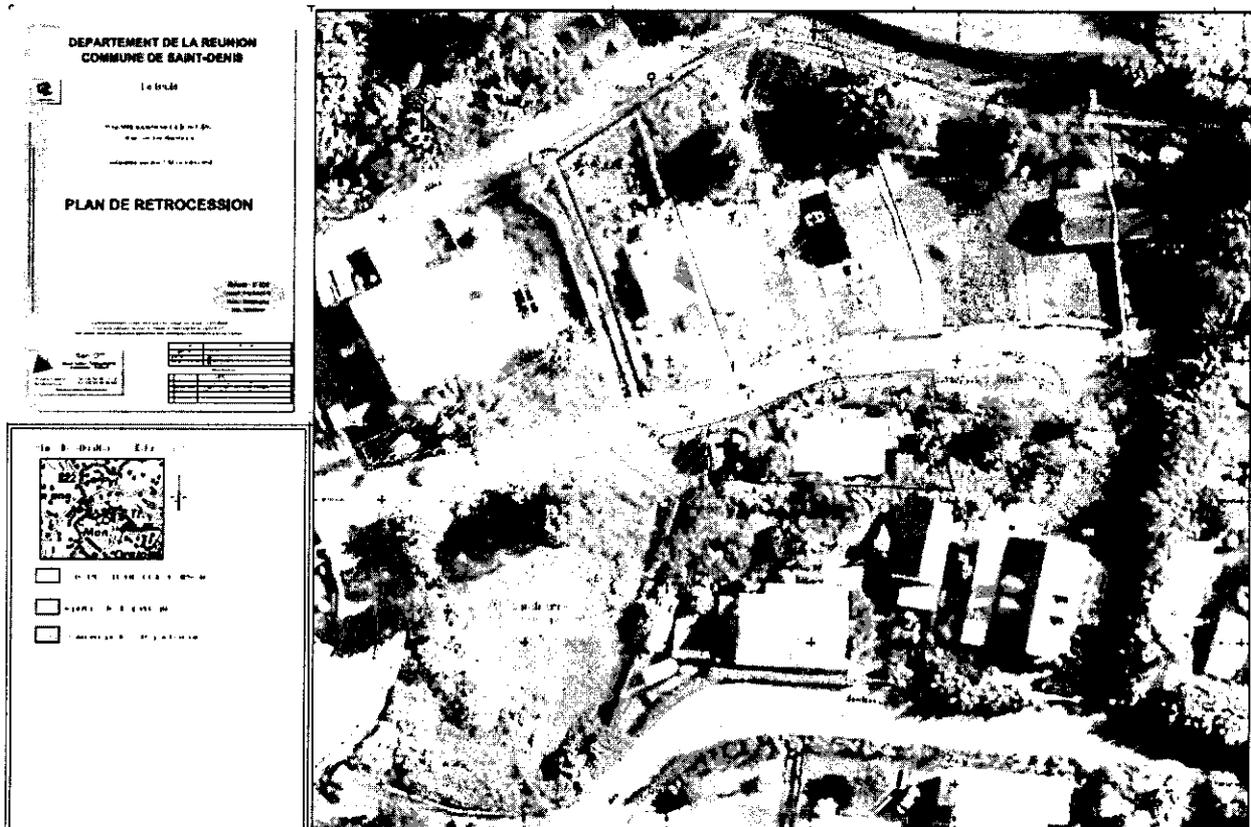
Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Voiries	CM797 + CM804 + CM793p	391+600+866 = 1 857 m <sup>2</sup>	1 €
Espaces publics	CM515 + CM796 + CM806 + CM803	357+207+125+786 = 1 475 m <sup>2</sup>	1 €
Espaces non aménagés	CM 805 + CM814 + CM 362	2021+28+3151 = 5 200 m <sup>2</sup>	1 €
	<b>Ss-total rétrocessions Ville Fushias</b>	<b>8 532 m<sup>2</sup></b>	<b>1 €</b>
Régul Riverain CM501	CM793p1	5 m <sup>2</sup>	1 €
Régul Riverain CM502/398	CM793p2 + CM 809	25+18= 43 m <sup>2</sup>	1 €
Régul Riverain CM47	CM 811 + CM 812	2+2 = 4 m <sup>2</sup>	1 €

### 13.2 – Rétrocessions Azalées

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m²)	Prix
Régul Riverein CM477	CM764	15 m²	1200 € + 120,19 TVA/marge

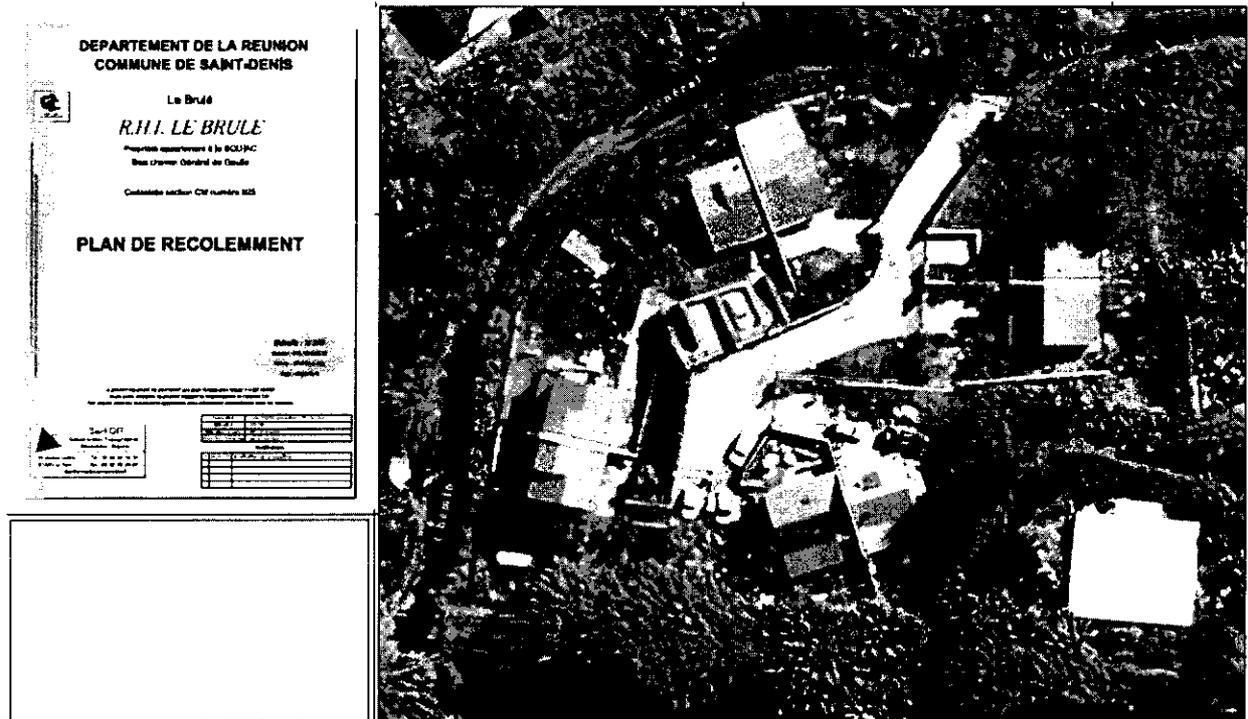


### 13.3 – Rétrocessions CM 333 – Allée des Bambous



Type	Ref. Cadastres	Surfaces (m²)	Prix
Voiries	CM 654 p1+p4+p5	1021+93+87 = 1 201 m²	1 €
Espaces publics	CM 653p1	32 m²	1 €
Foncier constructible	CM 846 (ex 654p2) + CM 847 (ex CM654p3) + CM 842 (ex 653p2)	1 591+268+418 = 2 277 m²	182 160 € HT (80 €/m²)

## 12.4 – Rétrocessions CM 282 – Rue du Général de Gaulle



Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m²)	Prix
Voiries	CM 625 + CM 310p	413 + 27 = 440 m²	1 €

### 13.5 – Rétrocession ET 273 – SAINT FRANCOIS



Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix
Regul riverain ET 272	ET 273	18 m <sup>2</sup>	1 €