

OBJET ZAC SAINT-BERNARD – RHI CAYENNE
PROTOCOLE D'ACCORD
CRAC 2015 – BILAN PRECLOTURE

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que conformément à l'article 17 de la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard approuvée en Conseil Municipal du 28 Septembre 2001 et notifiée le 22 Octobre 2001 (reçue en préfecture le 12 octobre 2001), la SODIAC transmet à la collectivité le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la RHI Saint-Bernard a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 (DCM du 28/09/01 reçue en préfecture le 12 octobre 2001) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (DCM du 28/09/01 reçue en préfecture le 12 octobre 2001).

Les grandes orientations concernant l'opération de ZAC Saint-Bernard / RHI Cayenne étaient définies dans le cadre de la convention ; il s'agit de :

- la mise en place des équipes nécessaires pour accompagner les projets individuels d'amélioration de l'habitat (y compris reconstruction), dans les zones prioritaires et là où les conditions techniques de sols le permettent et ce en étroite collaboration avec les interlocuteurs traditionnels de l'amélioration (PACT, SICA, REA'R, autres ...),
- la possibilité, sur ces zones prioritaires d'amélioration de l'habitat, de financement des mesures techniques de soutènement ou confortement nécessaires pour accompagner les programmes d'amélioration ou de reconstruction,
- l'aménagement et la viabilisation des terrains dit « WONG HOÏ » (entre le croisement Père Raimbault / chemin Lacroix et ruelle Bambou) en vue de la réalisation en 2 tranches d'un total de 150 à 200 logements individuels en accession sociale (LES) et locatif social (LLTS) en fonction des besoins prioritaires des familles les plus mal logées ; l'accent sera mis sur la variété de choix laissée à ces dernières en fonction de leurs possibilités et sur la mise en place d'un projet individuel d'insertion par le logement adapté à chacune d'entre elles,
- le relogement des familles les plus exposées aux risques et aux difficultés sociales liées à leur logement avec éradication des constructions insalubres en mauvais et très mauvais état,
- l'identification de toutes les opportunités de travaux ou d'actions connexes pour qu'elles servent de support à des actions d'insertion sociale et économique des habitants et notamment des jeunes.

Tableau actualisation du bilan financier de la RHI Saint-Bernard au 31/12/2015

CRAC 2015 - Bilan préclôturé										
Désignation	Bilan approuvé	Cumul 31/12/2015 (après expiration Concession)	PREVISIONS ANNEE 2016				PREVIS. 2 016	PREVIS. 2 017	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T
			T1	T2	T3	T4				
Valeurs	CRAC 2013		2014	2014	2014	2014				CRAC 2015
DEPENSES										
Etudes générales (LB 4100)	132	132,134060					0	0	0	132,13406
Acquisitions et frais sur acq. (LB 4200, 4201, 4203)	1 451	1 451,092310					0	0	0	1 451,09231
Participations et taxes (LB 4310)	75	73,038930		4	4		8	0	8	80,83893
Travaux infra. primaires							0	0	0	0,00000
Travaux infra. secondaires	6 498	6 497,571100					0	0	0	6 497,57110
Equipements superstructure							0	0	0	0,00000
Travaux divers : LB 4413 Op 103303 / LB 4669 (op 103304)	646	645,923730					0	0	0	645,92373
Etudes, Honoraires, BET : LB 4500, 4501, 4503, 4505, 4506, 4599	792	791,856130					5	0	4	796,85613
Autres dépenses rémunérables (divers) : LB 4520	141	141,115880					0	0	0	141,11588
Autres dépenses non rémunérables : LB 4530	474	474,496000					0	0	0	474,49600
Frais financiers sur emprunt	275	275,188120					0	0	0	275,18812
Frais/ Produits financiers de C.T.	13	9,365830					3	0	0	12,36583
TVA résiduelle si Prorata							0	0	0	0,00000
Sous-total C.O.	10 497	10 492	0	9	4	3	16	0	10	10 508
REMUNERATION € HT										
II.1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)	73	72,554616					0	0	0	73
II.2,1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem. frais fi. MOUS)	408	406,645480				1,5	1	0	0	408
II.2,2 - Hono forfaitaire Pilotage (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)	325	324,785000					0	0	0	325
II.3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)	66	63,524330				2	2	0	0	66
II.4 - Hono Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)	364	363,990000					0	0	0	364
II.5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)	38	38,112000					0	0	0	38
II.6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)	222	222,313250					0	0	0	222
II.7 - Gestion Locative DINA : 900 € HT x 55 mois (12/02->06/07) = 49,5 k€ HT	50	49,500000					0	0	0	50
II.8 - Ventes LTS (Avenant 4 CPA - 250 € / vente)	3	2,750000					0	0	0	3
Sous-total honoraires	1 547	1 544	0	0	0	4	4	0	0	1 548
Participations Equipements Primaires										
TOTAL DEPENSES	12 045	12 036	0	9	4	7	19	0	10,6	12 055,26657
RECETTES										
Cessions de terrains à bâtir	182	181,84918							0	182
Cessions de charges fonc. Logement LES	246	1 248,45314				43	43	0	43	1 291
Cessions de ter. aux const. LLS	454	453,74800					0	0	0	454
Cession Terrain Collectivité	60				17		17	0	-43	17
Participation collectivité (Numéraire)	3 228	3 225,63732					0	10,823000	11	3 236
Participation collectivité (Apport Foncier)	149	149,35847					0	0	0	149
Subventions CIV - RHI - Tranche 1	6 157	6 156,95800					0	0	0	6 157
Subventions CIV - RHI - Tranche 2	140	140,37520					0	0	0	140
Subventions CIV - RHI - MOUS	38	37,80000					0	0	0	38
Subventions CIV - RHI - FIDOM : faisabilité Jardin Botanique	15	14,51590					0	0	0	15
Subvention COH	120	120,00000					0	0	0	120
Subventions autres : DOE Dec 2005 - Etude Plateau Multisport	15	14,32046					0	0	0	14
Produits de gestion (Loyers DINA)	242	241,92782					0	0	0	242
TOTAL RECETTES	12 045	11 985	0	0	60	0	60	11	11	12 055,26657

Commentaires bilan CRAC 2015

Le bilan consolidé évolue peu par rapport à 2013 (+ 11 k€ H.T soit moins de 0,1 %). Les principales modifications portent sur :

En dépenses : la prise en compte des taxes foncières et frais des derniers actes de cession. Il a en effet été décidé de faire porter au bilan de la concession les frais d'acte de cession, ceci pour faciliter les dernières cessions des terrains en l'état aux familles de Cayenne (avant cession/rétrocession des parcelles).

En recettes :

- Une reventilation / actualisation des prévisions de cessions des lots viabilisés aux familles et à la Ville.
- Un complément de participation d'équilibre de 11 k€ de la concession pour intégrer les frais d'acte mentionnés ci-dessus. Ce complément de participation sera appelé en 2017 après réception et règlement des dernières factures et dépenses de la concession.

Rapport n°16/6-04

En conclusion :

- Le bilan global de la RHI Saint-Bernard est équilibré à 12 055 K€ HT.
- Il est provisionné une augmentation de la participation communale de 11 k€ H.T correspondant à la provision d'équilibre financier de la concession (frais d'établissement des derniers actes de cession, frais financiers et taxes foncières). La participation de la Ville passerait donc de 3 375 à 3 386 k€ HT (participation en numéraire + apport foncier)

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2015 / Bilan préclôture de l'opération ZAC Saint-Bernard / RHI Cayenne,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 12 055 K€ HT équilibré par une participation communale de 3 386 K€ HT (participation en numéraire et apport foncier), déjà versée à hauteur de 3 375K€, soit 99.7%, des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières, et une provision de complément de participation
- de valider les dépenses et les recettes réalisées en 2014 et 2015 correspondant aux prestations de préparation de la clôture de la concession,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2016 qui concernent la poursuite de la finalisation de la clôture foncière de la concession, sans engagements de nouvelles dépenses à tiers autres que celles liées à la clôture de l'opération.
- de valider la rétrocession à la Ville à l'euro symbolique des parcelles de délaissés foncier qui ne peuvent être cédés (zone rouge PPR) : RHI Cayenne IS 570+571, ZAC Saint-Bernard IT 437+439.
- de valider la rétrocession à la Ville des parcelles viabilisés de la RHI Cayenne pour lesquels les familles n'auront pu mettre en place les financements nécessaires avant la clôture de l'opération: IS 561 (Lot 6-Mithridate Fabrice) et IS 620 (Lebon Gérard) au prix de 8 500 € H.T/lot viabilisé soit 17 000 € H.T :
- de m'autoriser à signer les actes et tous documents y afférents.

NB Le CRAC 2015 de la RHI SAINT-BERNARD peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage – téléphone 0262 40 04 35 – télécopieur 0262 40 05 29



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/11/2016 00:02

OBJET ZAC SAINT-BERNARD – RHI CAYENNE
PROTOCOLE D'ACCORD
CRAC 2015 – BILAN PRECLOTURE

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° 01/5-76 portant sur l'aménagement du centre bourg de Saint-Bernard ouverture de la concertation préalable,

Vu la Délibération n° 01/6-16 portant sur l'aménagement du bourg de Saint-Bernard et approuvant le projet de convention publique d'aménagement pour la résorption d'habitat insalubre,

Vu la Délibération n° 02/2-14 portant sur la réalisation des logements de secours DINA,

Vu la Délibération n° 02/2-15 portant sur l'approbation de l'avenant n° 1 à la Convention publique d'aménagement,

Vu la Délibération n° 02/4-40 portant sur l'approbation de la création de la ZAC St Bernard,

Vu la Délibération n° 02/6-29 portant sur l'approbation du CRAC 2001 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal le 04 octobre 2002 reçue en préfecture le 15 octobre 2002,

Vu la Délibération n° 02/6-18 portant sur approbation de la garantie partielle d'emprunt à la SODIAC de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal le 04 octobre 2002 reçue en préfecture le 15 octobre 2002,

Vu la Délibération n° 02/7-16 portant sur l'approbation de l'avenant N°2 à la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard concernant la MOUS en séance du conseil municipal le 16 décembre 2002 reçue en préfecture le 17 Janvier 2003,

Vu la Délibération n° 02/7-17 portant sur l'approbation de l'avenant N°3 à la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion locative des modules DINA en séance du conseil municipal le 16 décembre 2002 reçue en préfecture le 17 janvier 2003,

Délibération n°16/6-04

Vu la Délibération portant sur l'approbation du CRAC 2002 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal le 25 Juin 2003 reçue en préfecture le 07 juillet 2003.

Vu la Délibération portant sur l'approbation du CRAC 2003 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal le 20 août 2004 reçue en préfecture le 31 août 2004.

Vu la Délibération portant sur approbation de l'avenant N°4 à la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard concernant les modalités de la gestion des logements LTS en séance du conseil municipal du 12 novembre 2004 reçue en préfecture le 20 janvier 2005.

Vu la Délibération portant sur l'approbation du CRAC 2004 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal le 15 septembre 2005 reçue en préfecture le 27 septembre 2005.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2005 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 22 juin 2006 reçue en préfecture le 22 juin 2006

Vu la Délibération portant sur approbation de l'avenant N°5 à la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard concernant l'augmentation de la participation de la commune liée à l'engagement des travaux du secteur de Cayenne les bas en séance du conseil municipal du 22 juin 2006 reçue en préfecture le 18 octobre 2006

Vu la Délibération portant sur l'approbation du CRAC 2006 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 25 juin 2007 reçue en préfecture le 10 juillet 2007.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2007 et de l'avenant N°6 à la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard concernant l'augmentation de la participation de la commune liée à l'engagement des travaux d'enrobés et de prolongation de la MOUS en séance du conseil municipal du 6 septembre 2008 reçue en préfecture le 16 septembre 2008.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2008 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 14 novembre 2009 reçue en préfecture le 25 novembre 2009.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2009 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 18 décembre 2010 reçue en préfecture le 30 décembre 2010.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2010 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 17 septembre 2011 reçue en préfecture le 29 septembre 2011.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2011 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 17 novembre 2012 reçue en préfecture le 23 novembre 2012.

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2012 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 29 juin 2013 reçue en préfecture le 12 juillet 2013

Vu la Délibération portant sur approbation du CRAC 2013 de la RHI Saint-Bernard en séance du conseil municipal du 24 février 2015 reçue en préfecture le 02 mars 2015

Vu la Délibération portant sur approbation de l'avenant N°7 à la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard concernant la prolongation de la durée de la concession compte tenu des travaux à réaliser sur le secteur de Cayenne les bas en séance du conseil municipal du 17 septembre 2011 reçue en préfecture le 29 septembre 2011.

Délibération n°16/6-04

Sur le RAPPORT N°16/6-04 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 / Bilan de préclôture de l'opération RHI Saint-Bernard notamment les éléments suivants :

- approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2015 / Bilan préclôture de l'opération ZAC Saint-Bernard / RHI Cayenne,
- approuve le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 12 055 000 € HT équilibré par une participation communale de 3 386 000 HT (participation en numéraire et apport foncier), déjà versée à hauteur de 3 375 000 €, soit 99,7 % des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières, et une provision de complément de participation,
- valide les dépenses et les recettes réalisées en 2014 et 2015 correspondant aux prestations de préparation de la clôture de la concession,
- valide les objectifs opérationnels pour l'année 2016 qui concernent la poursuite de la finalisation de la clôture foncière de la concession, sans engagements de nouvelles dépenses à tiers autres que celles liées à la clôture de l'opération,
- valide la rétrocession à la Ville à l'euro symbolique des parcelles de délaissé foncier qui ne peuvent être cédées (zone rouge PPR) : RHI Cayenne IS 570+571, ZAC Saint-Bernard IT 438+439,
- valide la rétrocession à la Ville des parcelles viabilisés de la RHI Cayenne pour lesquels les familles n'ont pu mettre en place les financements nécessaires : IS 561 (Lot 6-Mithridate Fabrice) et IS 620 (Lebon Gérard) au prix de 8 500 € HT/ lot viabilisé soit 17 000 € HT.

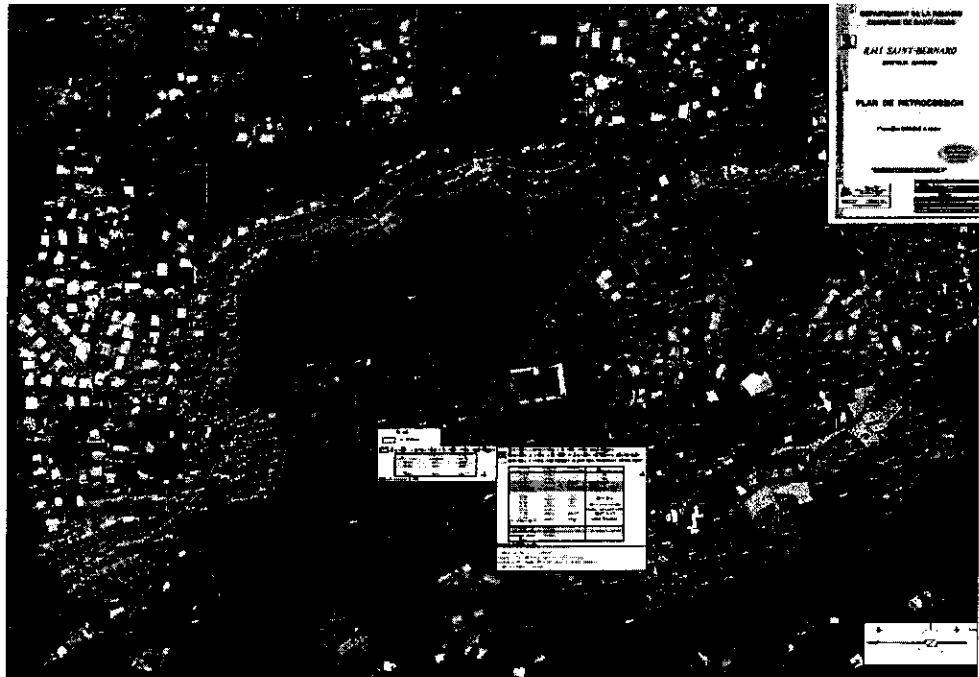
ARTICLE 2

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

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015 BILAN DE PRECLOTURE



SOCIETE DIONYSIENNE

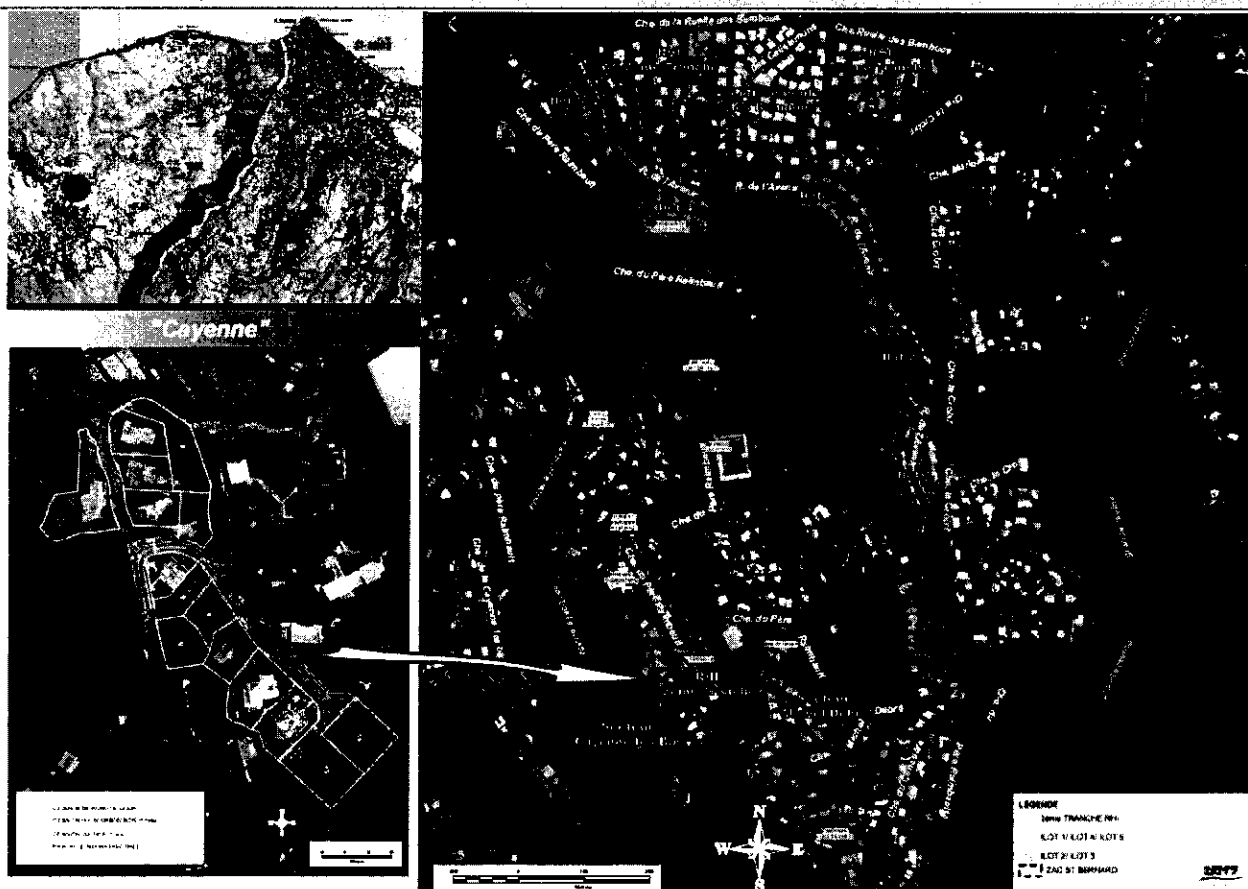
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

50 Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS CEDEX

SOMMAIRE

1.1 NOTE DE SYNTHESE ZAC SAINT BERNARD	3
1.2 RETROCESSIONS VOIRIES ET ESPACES PUBLICS ZAC SAINT BERNARD	4
1.3 NOTE DE SYNTHESE RHI CAYENNE	5
2 BILAN / ECHEANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE HT	6
5. FICHE DE PRESENTATION OPERATION	7
6. PROGRAMME DE LOGEMENTS	8
7. ACQUISITIONS FONCIERES	9
8. COMMERCIALISATION ET RETROCESSIONS	10
9. ETUDES	12
10. TRAVAUX – PRESTATIONS PAR SOUS OPERATION	13
11. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	15
12. FRAIS FINANCIERS	16

1.1 - NOTE DE SYNTHÈSE ZAC SAINT BERNARD



■ PRÉSENTATION :

Le site de la RHI St Bernard forme un bourg situé dans la partie Ouest des hauts du territoire communal de Saint-Denis. Ce quartier à dominante rurale et agricole présentait un habitat dispersé, à l'urbanisation spontanée comprenant des poches d'insalubrité nombreuses recensées par l'étude ZHPI (environ 600 cases insalubres). L'étude BRGM avait mis en évidence sur le secteur la présence de risques naturels importants (glissements de terrain et inondation).

■ OBJECTIFS :

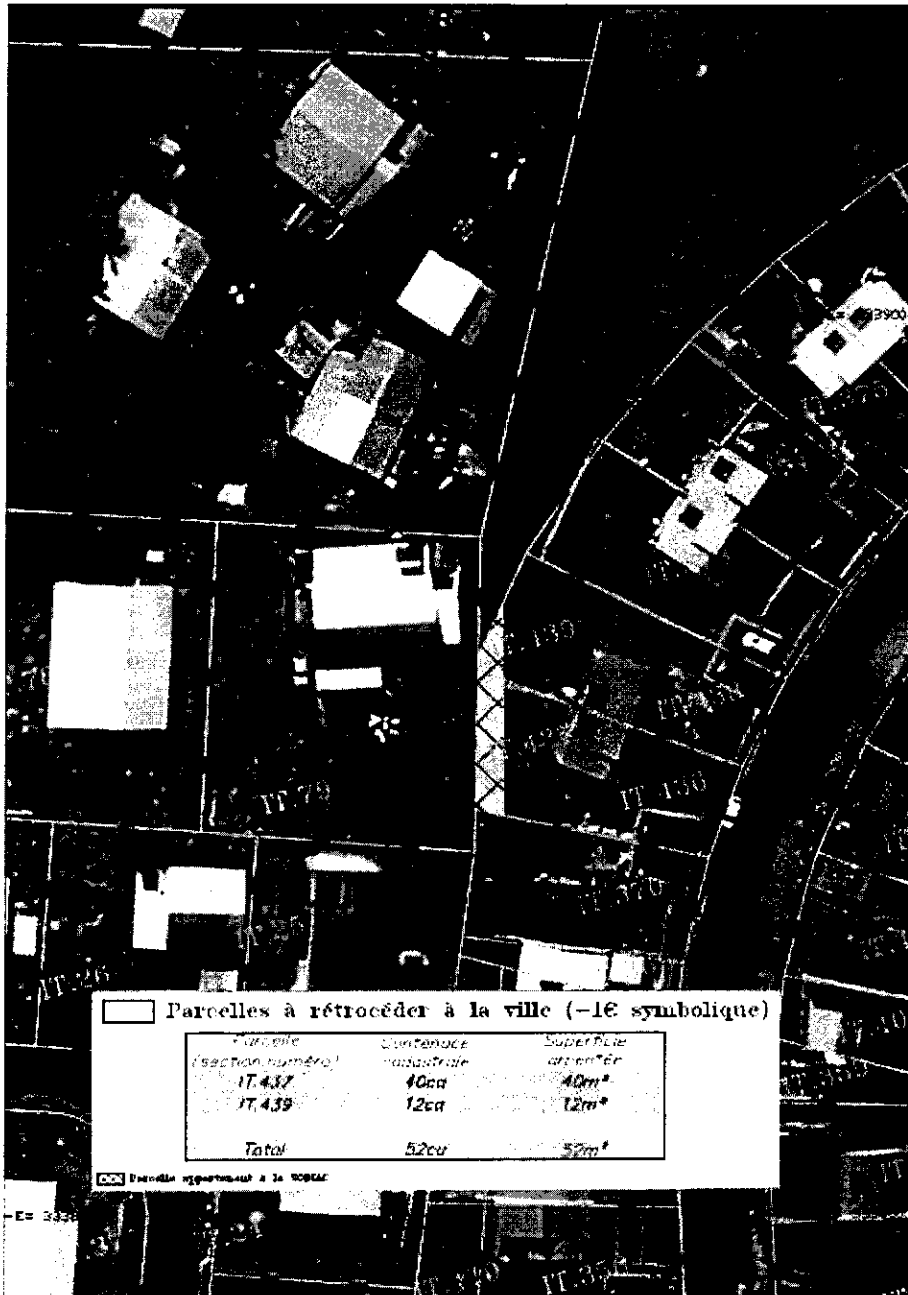
- ⇒ Éradication de l'habitat insalubre.
- ⇒ Insertion par l'habitat des familles en difficulté.
- ⇒ Création d'une armature structurante pour l'émergence d'un véritable bourg rural.

■ MOYENS ET OUTILS :

- ⇒ Aménagement de terrains maîtrisés par la SODIAC pour le relogement prioritaire (ZAC).
- ⇒ Mise en place d'un contrat de bourg.
- ⇒ Amélioration ou reconstruction du bâti pour les logements insalubres en diffus.

L'opération de la RHI Saint Bernard a été engagée financièrement et administrativement en septembre 2001 (DCM du 28/10/01) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (DCM du 28/10/01). Les grandes orientations concernant l'opération de RHI Saint Bernard sont définies dans le cadre de la convention.

1.2 - RETROCESSIONS VOIRIES ET ESPACES PUBLICS ZAC SAINT BERNARD

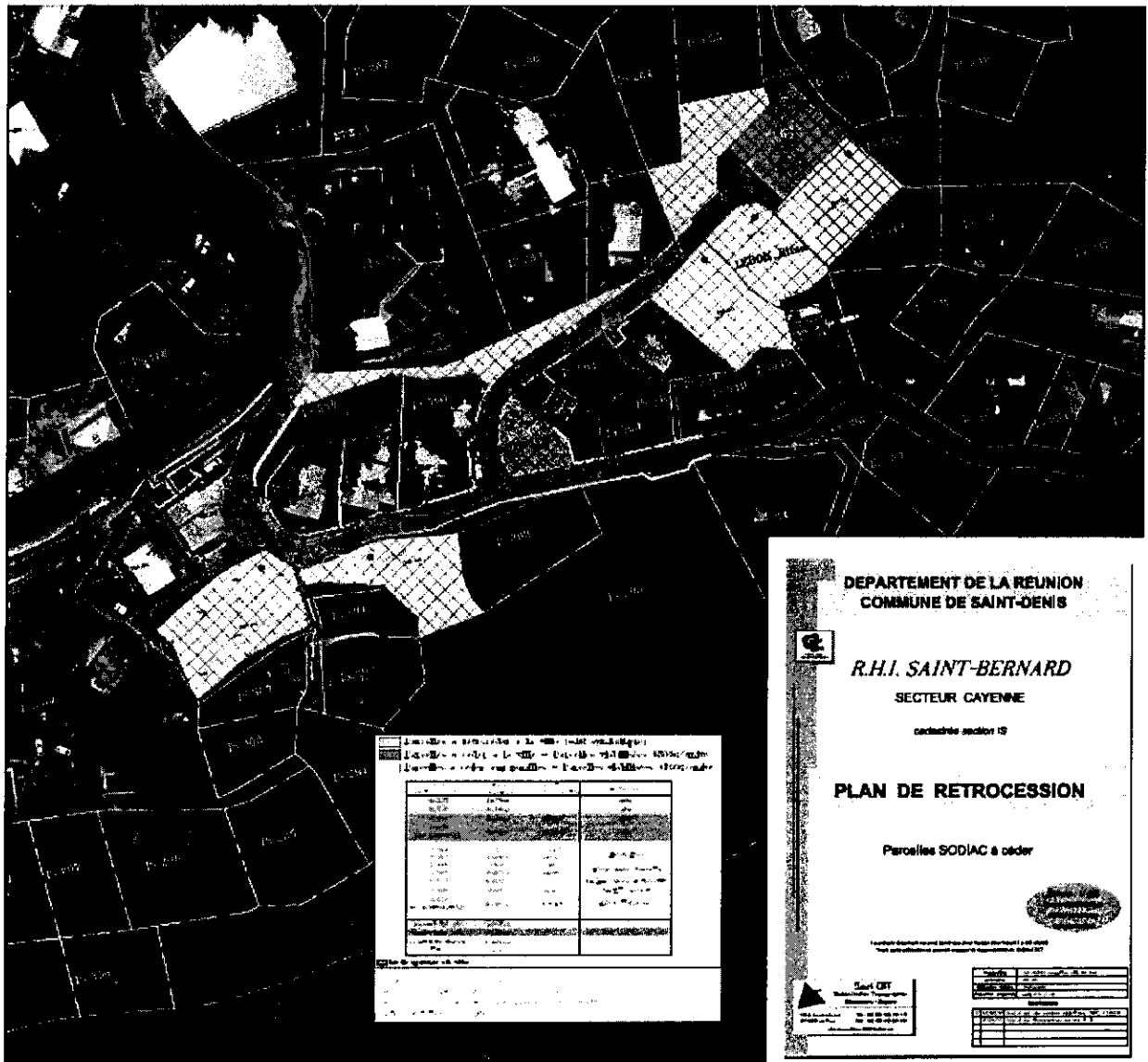





Pour mémoire, les ouvrages publics de la ZAC ont été réceptionnés :

Site	Date de réception des travaux
Tranche 1 – ZAC Saint-Bernard	16/12/2004
Tranche 2 – ZAC Saint-Bernard	16/03/2006
Restructuration de Bourg Secteur Michel Debré	18/12/2004
Parc de la Crête	06/06/2007

En 2016, les dernières reliquats fonciers de la ZAC Saint Bernard IT 437 et IT 439 seront cédés à la Ville à l'euro symbolique.

1.3 - NOTE DE SYNTHESE RHI CAYENNE



-  Parcelles à rétrocéder à la ville – 1€ symbolique
-  Parcelles à rétrocéder à la Ville – Parcelles viabilisées 8500€/unité
-  Parcelles à céder aux familles – Parcelles viabilisées 8500€/unité

2 - BILAN / ECHEANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE HT

CRAC 2015 - Bilan préclôture

Désignation	Bilan approuvé CRAC 2013	Cumul 31/12/2015 (après expiration Concession)	PREVISIONS ANNEE 2016				PREVIS. 2 016	PREVIS. 2 017	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T CRAC 2015
			T1	T2	T3	T4				
			2014	2014	2014	2014				
Valeurs	CRAC 2013									
DEPENSES						Provisions Taxes Foncières 2016				
Etudes générales (LB 4100)	132	132,134060			Frais actes	0	0	0	132,13406	
Acquisitions et frais sur acq. (LB 4200, 4201, 4203)	1 451	1 451,092310				0	0	0	1 451,09231	
Participations et taxes (LB 4310)	75	73,038930		4	4	0	0	6	80,83893	
Travaux infra. primaires						0	0	0	0,00000	
Travaux infra. secondaires	6 498	6 497,571100			Frais OIT dernières ventes	0	0	0	6 497,57110	
Equipements superstructure						0	0	0	0,00000	
Travaux divers : LB 4413 Op 103303 / LB 4669 (op 103304)	646	645,923730				0	0	0	645,92373	
Etudes, Honoraires, BET : LB 4500, 4501, 4503, 4505, 4506, 4599	792	791,856130			5	5	0	4	796,85613	
Autres dépenses rémunérables (divers) : LB 4520	141	141,115860				0	0	0	141,11586	
Autres dépenses non rémunérables : LB 4530	474	474,496000			Provisions Frais Financiers	0	0	0	474,49600	
Frais financiers sur emprunt	275	275,188120				0	0	0	275,18812	
Frais/ Produits financiers de C.T.	13	9,365830				3	0	0	12,36583	
TVA résiduelle si Prorata						0	0	0	0,00000	
Sous-total C.O.	10 497	10 492	0	9	4	3	16	0	10 508	
REMUNERATION € HT										
II.1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)	73	72,554616					0	0	73	
II.2.1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais fi, MOUS)	408	406,645480				1,5	1	0	408	
II.2.2 - Hono forfaitaire Pilotage (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)	325	324,785000					0	0	325	
II.3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)	66	63,524330				2	2	0	66	
II.4 - Hono Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)	364	363,990000					0	0	364	
II.5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)	38	38,112000					0	0	38	
II.6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)	222	222,313250					0	0	222	
II.7 - Gestion Locative DINA : 900 € HT x 55 mois (12/02→06/07) = 49,5 k€ HT	50	49,500000					0	0	50	
II.8 - Ventes LTS (Avenant 4 CPA - 250 € / vente)	3	2,750000					0	0	3	
Sous-total honoraires	1 547	1 544	0	0	0	4	4	0	1 548	
Participations Equipements Primaires										
Cession Familles 5 parcelles										
TOTAL DEPENSES	12 045	12 036	0	9	4	7	19	0	10,6	
RECETTES										
Cessions de terrains à bâtir	182	181,84918					Provision complément participation Ville Equibre	0	182	
Cessions de charges fonc. Logement LES	246	1 248,45314			43		43	0	43	
Cessions de ter. aux const. LLS	454	453,748000					0	0	454	
Cession Terrain Collectivité	60				17		17	0	-43	
Participation collectivité (Numéraire)	3 226	3 225,63732					0	10,823080	11	
Participation collectivité (Apport Foncier)	149	149,35847					0	0	0	
Subventions CIV - RHI - Tranche 1	6 157	6 156,95800					0	0	0	
Subventions CIV - RHI - Tranche 2	140	140,37520					0	0	0	
Subventions CIV - RHI - MOUS	38	37,80000					0	0	0	
Subventions CIV - RHI - FIDOM : faisabilité Jardin Botanique	15	14,51590					0	0	0	
Subvention COH	120	120,00000					0	0	0	
Subventions autres : DDE Dec 2005 - Etude Plateau Multisport	15	14,32046					0	0	0	
Produits de gestion (Loyers DINA)	242	241,92782					0	0	0	
TOTAL RECETTES	12 045	11 985	0	0	60	0	60	11	11	

3 - FICHE DE PRESENTATION OPERATION

Date mise à jour
27/04/2015

OP N°	33	Nom	RHI SAINT-BERNARD
Resp. OP	Nicolas DESPRES	Adresse	Quartier de Saint-Bernard- 15ème Km - La Montagne

TYPE D'OPERATION		<i>Concession Publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard</i>	
Date d'échéance de la convention :	délib. CM	28-sept-2001	Concession confié à la SODIAC réception Préfecture le 16/10/01 et notifiée à la SODIAC le 22/10/01
	délib. CM	27-mars-2002	Approbation de l'avenant n° 1 portant sur la réalisation des modules de relogement d'urgence DINA reçu en préfecture le 08/04/02
	délib. CM	16-déc-2002	Approbation de l'avenant N°2 concernant la MOUS reçue en préfecture le 17 Janvier 2003.
	délib. CM	16-déc-2002	Approbation de l'avenant n° 3 portant sur les modalités de la gestion locative des modules DINA reçue en préfecture le 17/01/03
	délib. CM	12-nov-2004	Approbation de l'avenant n° 4 portant sur la gestion des logements LTS reçue en préfecture le 20/01/05
	délib. CM	22-juin-2006	Approbation de l'avenant n° 5 portant sur l'augmentation de la participation de la commune liée à l'engagement des travaux du secteur de Cayenne les bas reçue en préfecture le 18/10/06
	délib. CM	06-sept.-08	Approbation de l'avenant n°6 portant sur l'augmentation de la participation de la commune liée aux travaux d'enrôlés de la ZAC et la prolongation de la MOUS, reçue en préfecture le 2/12/08
	délib. CM	17-sept.-11	Approbation de l'avenant n°7 portant sur la modification de l'article 5 : durée de la Convention Publique d'Aménagement est fixée à 12 ans, reçue en préfecture le 29/09/2011.

PARAMETRES ADMINISTRATIFS DE L'OPERATION		
Procédures administratives		
	Date d'effet	
Ouverture de la concertation préalable	26 juin 2001	
ZAD création	28 septembre 2001	
ZAC Création	22 juin 2002	
ZAC Réalisation	4 octobre 2002	
Programme équipements ZAC	4 octobre 2002	
Cahier des charges de cession de terrains (CGCT)	6 mai 2003	
Procédures foncières		
Cession à la SODIAC	Approbation par CM du 28/09/01	terrains WONG HOI
Cession à la SODIAC	Approbation par CM du 4/10/02	parcelles IT 4, IT 158, IT 159
Cession à la SIDR	Approbation par CM du 16/12/03	parcelle IT 4
Cession à la SODIAC	Approbation par CM du 25/06/07	parcelles IS 468 et IS 469
Cession SODIAC	Approbation par CM du 14/11/09	parcelles IS 239, 240, 241, 248, 258, 260
Procédures financières		
Arrêté de subvention	08/01/2002	attribution à la commune d'une subvention pour la réalisation de la 1ère tranche de la RHI
Arrêté de subvention	04/10/2002	approbation par CM de la garantie d'emprunt
Arrêté de subvention	15/12/2005	approbation par CM du versement des subvention accordé par le Conseil Général pour la réalisation des équipements publics du parc de la crête

ELEMENTS PHYSIQUES - PROGRAMME		
	Superficie	170 logements
ZAC	20 Ha	52 LLTS
RHI	350 Ha	110 LES
600 Familles concernées		4 PTZ
		4 Lots libres
ELEMENTS FINANCIERS		
CRAC	exercice 2013	Approuvé le : 24-févr.-16
CRAC	exercice 2012	Approuvé le : 29-juin-13
CRAC	exercice 2011	Approuvé le : 23-nov.-12
CRAC	exercice 2010	Approuvé le : 17-sept.-11
CRAC	exercice 2009	Approuvé le : 18-déc.-10
CRAC	exercice 2008	Approuvé le : 14-nov.-09
CRAC	exercice 2007	Approuvé le : 6-sept-2008
CRAC	exercice 2006	Approuvé le : 25-juin-2007
CRAC	exercice 2005	Approuvé le : 22-juin-2006
CRAC	exercice 2004	Approuvé le : 15-sept-2005
CRAC	exercice 2003	Approuvé le : 20-août-2004
CRAC	exercice 2002	Approuvé le : 25-juin-2003
CRAC	exercice 2001	Approuvé le : 4-oct-2002
MODALITES DE REMUNERATION		
Convention publique d'aménagement	Réalisation	5 % HT sur les dépenses constatées 3 % HT sur les recettes constatées
	Négociation foncière	5 % HT sur les acquisitions
	Forfait gestion et études	371 000 € HT

4 - PROGRAMME DE LOGEMENTS

La ZAC Saint Bernard est l'opération d'aménagement des terrains destinés à la construction des logements neufs de la RHI Saint Bernard. Située dans la partie centrale du quartier à proximité des équipements et services, elle a permis d'accueillir 170 familles issues du quartier Saint Bernard qui occupent des secteurs où le logement sur place était impossible, (Zone à risques, situation foncière, facteurs sociaux, état du bâti ...).

Tranches	Programme initial RHI		Programme réalisé à la clôture de la RHI						
	LES	LLTS	LES			LLTS	PTZ	Lots libres	
			Bourbon Bois	SIDR	SICA	SODIAC	Bourbon Bois	Bourbon Bois	Particuliers
1	60	20	30	36		32			
2	70	20	10	22	12	20	4	2	2
TOTAL PAR OPERATEUR			40	58	12	52	4	2	2
TOTAL GLOBAL	130	40	110			56		4	
TOTAL EN FIN D'OPERATION			170						



5 - ACQUISITIONS FONCIERES

5.1 ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2015

Vendeur	N° cadastre	Superficie cadastre m2	Prix d'acquisition € HT	Date acte de vente	Notaire
SODIAC	IT 160	128 015 écart -11 m2 DA	335 720	27/03/1991	M.MAREL
M. WONG CHIN CHAN	IT 243	2 757	853 715	24/09/2002	M.MAREL
	IT 242	42 871 écart +275 m2 DA			
	IT 248	17 406			
M. WONG CHIN CHAN	indemnités immobilisation		60 980		
M.COUTAYE	IT 327	1	4 350	13/02/2004	M.MAREL
	IT 328	47			
	IT 329	65			
COMMUNE DE SAINT DENIS	IT 158	1784	152 495	30/09/2003	M.MAREL
	IT 159	2573			
SET	IT 19	1 036 écart -25 m2 DA	16 930	jugement expro 15/12/2004 versement le 04/11/05	
INDIVISAIRES RAMOUCHE	IT 18	268 écart +20 m2 DA	4 500	jugement expro 15/12/2004 versement le 06/11/05	
COMMUNE DE SAINT DENIS	IS 468	7 208	1	29/06/2009	M. MAREL
	IS 469	3 277			
COMMUNE DE SAINT-DENIS	IS 542, 544, 551, 552, 554, 546, 547 et 548	945	1	25/05/10	M.MAREL
TOTAL		208 253 au cadastre	1 428 692		

5.2 PERSPECTIVES 2016

L'opération ne prévoit plus d'acquisitions foncières au-delà de 2010.

6. COMMERCIALISATION ET RETROCESSIONS

6.1 Tableau des cessions REALISEES AU 31/12/2015

Acquéreur	Programme	N° cadastre initial	N° cadastre après 1ère mutation	Superficie cadastre m2	Prix de cession € HT	Date acte de vente	Notaire
SIDR	36 LOTS LES	IT 248p IT 242p	IT 304-323 ; IT 259-275 ;	10 378	300 433	31/12/2003	M.MAREL
SOCIETE LE VERGER	30 LOTS LES	IT 248p IT 242p IT 6	IT 327-329; IT 285-302; IT 325; IT 255-258; IT276-283 IT 302	9 147	257 006	31/12/2003 24/11/2004	M.MAREL
SODIAC constructeur	32 LLTS	IT160	IT 344 389 388 346	7 846	263 748	05/05/2004	transfert interne SODIAC
SIDR	22 lots LES	IT160	IT 371-386; IT 400-405	7321	245 300	29/12/2004	M.MAREL
SOCIETE LE VERGER	10 lots LES	IT 160 IT 284	IT 359-367; IT 406-407	3 044	90 224	30/12/2004	M.MAREL
SOCIETE LE VERGER	4 PTZ et 2 lots libres	IT 19 IT 284	IT 354 -358 IT 369-370 IT 417-422	2 097	138 520	21/07/2006	M.MAREL
SICA	12 LES	IT 160 IT 284	IT 390-395 IT 426-429 IT 348-349	3 530	123 469	28/08/2006	M.MAREL
SODIAC constructeur	20 LLS	IT 160	IT 387	4 696	190 000	16/11/2006	transfert interne SODIAC
SOCIETE LE VERGER	1 LOT LIBRE	IT 19 ; IT 284	IT 415 IT 353	601	79 220	23/12/2006	M.MAREL
NOGUERA	1 LOT LIBRE		IT 352, 413, 414, 433, 434	918	75 294	11/04/2007	M.MAREL
JAM'S	1 LOT LIBRE		IT 351	610	21 500	14/08/2007	M.MAREL
CLAIN NATHALIA	1 LOT LIBRE ZAC		IT 350	352	12 320	30/09/2009	M.MAREL
MITHRIDATE Judex Jean Brice	Amélioration / Acquisition (SICA)		IS 565 ; IS 547	429	8 500	21/08/2013	M.MAREL
JEAN BAPTISTE Patricia	Cession simple		IS 558	360	8 500	21/08/2013	M.MAREL
BOURBON BOIS	5 lots LES		IS556,559,560 IS 564,563,548	430,513,362 328,336,26	5*8 500 = 42 500	20/03/2014	M. MAREL
BEGUE BRIGITTE	1 lot		IS 557	354	8 500	23/06/2014	M. MAREL
MOUTOUSSAMY Ginette	1 lot		IS 608	602	8 500	11/07/2014	M. MAREL
HOAREAU Marie Sylvette	1 lot		IS 607	818	8 500	11/07/2014	M. MAREL
SICA - LEBON Marie Dominique	1 lot		IS 562	279	8 500	27/02/2015	M. MAREL
TOTAL				55 577	1 890 534		

6.2 PERSPECTIVES 2016 ET AU DELA

Dans le cadre de la clôture définitive de la concession, la SODIAC procédera en 2016 aux derniers cessions et rétrocessions de foncier suivant la répartition ci-après

Section	N°	Superficie cadastrale	Superficie arpentée/bornée	adresse	Acquéreur
IS	570	05a74ca		che de la cayenne la mtgn	à rétrocéder à la Ville
IS	571	04a34ca		che de la cayenne la mtgn	à rétrocéder à la Ville
IS	544	00a71ca	72m ²	29 che de la cayenne la mtgn	LEBON Elisa
IS	567	04a48ca	447m ²	che de la cayenne la mtgn	
IS	546	00a19ca	19m ²	27 che de la cayenne la mtgn	LEBON Pierrette
IS	566	06a60ca	660m ²	che de la cayenne la mtgn	
IS	573	06a65ca		che de la cayenne la mtgn	MAZEAU Marie Antoinette
IS	606	08a90ca	890m ²	che de la cayenne la mtgn	PAYET Laurent
IS	619 (ou 568+542+551)	06a36ca	636m ²	che de la cayenne la mtgn	LEBON Théophile
IT	437	00a40ca	40m ²	83 rue l'avenir	à rétrocéder à la Ville
IT	439	00a12ca	12m ²	85 rue l'avenir	à rétrocéder à la Ville

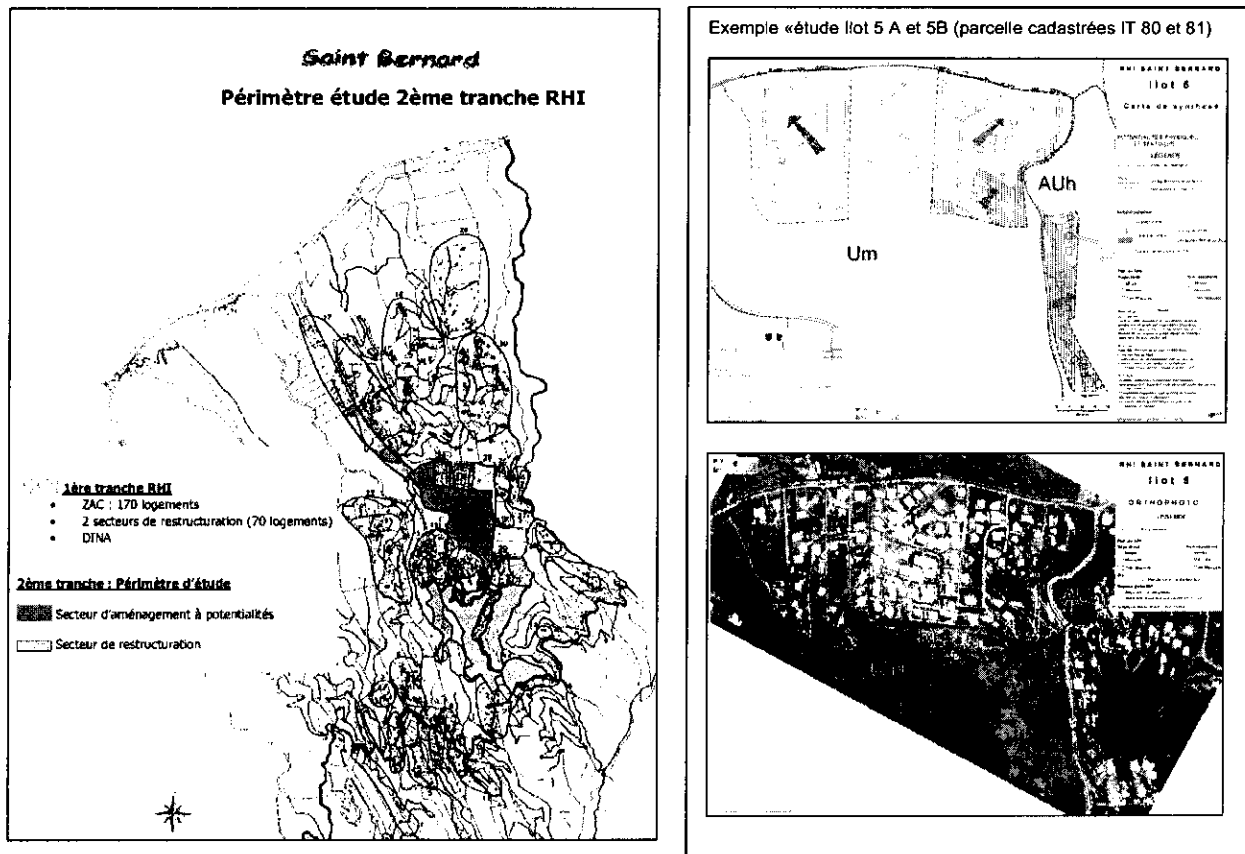
Sous-total Villa	10a60ca
Sous-total famille	33a89ca
Superficie totale	52a58ca

- Parcelles à rétrocéder à la ville – 1€ symbolique
- Parcelles à rétrocéder à la Ville – Parcelles viabilisées 8500€/unité
- Parcelles à céder aux familles – Parcelles viabilisées 8500€/unité

7 - ETUDES

7.1 ETUDES REALISEES AU 31/12/2015

Les études pré-opérationnelles sur la RHI Seconde tranche sur les secteurs Debré et Dépêche ont été achevées en novembre 2009.



A ce jour, la Ville de Saint-Denis n'a pas souhaité engager les études opérationnelles de cette 2^{ème} tranche.

7.2 PERSPECTIVES 2016

Il n'est pas prévu d'engager de nouvelles études dans le cadre de la présente RHI.

8 - TRAVAUX – PRESTATIONS PAR SOUS OPERATION

8.1 ZAC RHI (rappel)

L'ensemble des travaux de la ZAC ont été réalisés, réceptionnés et mis en service.

8.2 FRAIS GENERAUX (rappel)

Aucun travaux n'est programmé dans le cadre de cette sous opération.

8.3 COMMERCIALISATION DES LTS PERE RAIMBAULT (rappel)

Aucun lot restant à commercialiser compte tenu des risques d'instabilité du talus au droit de l'opération. Il est à noter la signature programmée d'une cession de LTS pour la famille Boyer Belinda en 2014.

8.4 OPERATION DINA (rappel)

Cette opération a été réalisée pour répondre à une urgence de relogement pour des familles sinistrées du cyclone DINA. Il s'agit de 20 modules d'habitation provisoire (5 T2, 8 T3, 7 T4) qui ont été acquis par la SODIAC (en opération propre). Ces modules ont été installés sur un terrain communal situé dans le quartier de Saint Bernard aménagé à cet effet. Ces modules ont été livrés en novembre 2002. Les familles locataires de ces logements provisoires étaient prioritaires sur les programmes de relogement sur la 1^{ère} tranche de la ZAC Saint Bernard.

L'opération de RHI a pris en charge financièrement les dépenses liées à :

- L'aménagement des terrains communaux sur lesquels sont installés les modules.
- Le coût de location des modules à la SODIAC correspondant aux charges d'amortissement de l'investissement TTC sur 5 ans au prorata temporis.
- Les études et honoraires liés à l'ensemble du projet (programme, travaux d'aménagement des terrains, contrôle).
- Les charges d'entretien et les frais de démontage des modules.
- La rémunération correspondant aux frais de gestion des modules.

Au terme des relogements, en Novembre 2006, un rapport de clôture de cette opération a été transmis à la Ville et aux services de l'ETAT.

Les modules ainsi libérés ont été mis en vente.

En juin 2007, l'ensemble des modules a été cédé à des particuliers et entreprises pour usage professionnel.

8.5 TRAVAUX DIVERS- DEMOLITIONS

En 2012, une ruine a été démolie sur le lot n°6 du secteur Cayenne les Bas pour éviter tout risque de réoccupation.

En 2013, la SODIAC a procédé à des travaux de mise en conformité de l'assainissement de la RHI Cayenne et la reprise de dégradations et vandalisme sur les clôtures et portails. A cette occasion, les parcelles ont été nettoyées et pour certaines (lots 6 et 7) pré-terrassées. Ces travaux ont été réceptionnés en octobre 2013.



Photos des travaux de reprise / préparation plateformes réalisés en 2013

8.6 TRAVAUX CENTRE BOURG - CAYENNE

L'ensemble des travaux d'aménagement / de viabilisation ont été réalisés et réceptionnés en Juin 2011.

9 - REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Conformément à l'article 21 de la convention Publique d'Aménagement de la RHI, la rémunération de l'aménagement est calculée.

9.1 - Rémunération acquisition : 5 % de l'ensemble des dépenses HT d'acquisition

9.2.1 - Rémunération suivi technique et administratif

5% de l'ensemble des dépenses HT réalisées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers, des études pré opérationnelles, des missions MOUS.

9.2.2 - Rémunération Pilotage

En phase étude de Structuration du Bourg et contrat d'objectif : rémunération forfaitaire étude d'un montant porté de 53 357 € à 61 357 € HT (cf. avenant 5) ;

En phase réalisation : rémunération forfaitaire de 53 357 € HT pendant 4 ans (2003 à 2006), 25 000 € au titre de l'année 2007 (avenant 5) et 25 000 € au titre de l'année 2008 (avenant 6).

9.3 - Rémunération commerciale / Rémunération Recettes : 3,00% des montants HT fixés dans les actes de cession ou location à long terme aux utilisateurs.

9.4.1 - Accueil des usagers/ animation de la zone

Pour les missions d'accueil des usagers et d'animation de la zone, 53 357€ HT par an pendant 5 ans à compter du 1er janvier 2002 (jusqu'au 31/12/2006), 53 357 € HT du 1/01/2007 au 30/06/2008 (avenant 5), 43 848 € HT du 1/07/2008 au 31/12/2009.

9.4.2 - Rémunération MOUS (accompagnement des usagers à l'amélioration des logements)

Pour les missions d'accompagnement aux projets d'amélioration du logement, 38 112,25 € HT par an pendant 4 ans à compter du 1er janvier 2003 (jusqu'au 31/12/2006).

Une rémunération forfaitaire supplémentaire (avenant n°5) a été contractualisée pour la prorogation de la MOUS du 1/01/2007 au 30/06/2008 pour un montant de 38 112,25 € HT ;

Une rémunération forfaitaire supplémentaire (avenant n°6) a été contractualisée pour la prorogation de la MOUS du 1/10/2008 au 30/04/2010 pour un montant de 31 752 € HT ;

9.4.3 - Gestion locations des modules DINA (avenant 3)

Pour les missions de gestion locative des modules DINA, 900€/mois jusqu'au relogement définitif des occupants. Les premiers baux ont été mis en place au 01/12/2002 et les derniers se sont achevés au 30/06/2007, soit une durée 55 mois.

9.5 - Rémunération de clôture/ liquidation : à l'expiration du contrat, la Société aura droit à une rémunération forfaitaire de 38 112 € HT

9.6 - Rémunération vente LTS (avenant 4)

L'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire complémentaire de 250 € HT par lot vendu

Réalisation au 31/12/15 et provisions 2016

Désignation	Bilan approuvé	Cumul 31/12/2015 (après expiration Concession)	PREVISIONS ANNEE 2016				PREVIS. 2016	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T
			T1	T2	T3	T4			
Valeurs	CRAC 2013		2014	2014	2014	2014			CRAC 2015
REMUNERATION € HT									
II.1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)	73	72,554616					0	0	73
II.2.1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais fi, MOUS)	408	406,645480				1,5	1	0	408
II.2.2 - Hono forfaitaire Pilotage (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)	325	324,785000					0	0	325
II.3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)	66	63,524330				2	2	0	66
II.4 - Hono Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)	364	363,990000					0	0	364
II.5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)	38	38,112000					0	0	38
II.6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)	222	222,313250					0	0	222
II.7 - Gestion Locative DINA : 900 € HT x 55 mois (12/02->06/07) = 49,5 k€ HT	50	49,500000					0	0	50
II.8 - Ventes LTS (Avenant 4 CPA - 250 € / vente)	3	2,750000					0	0	3
Sous-total honoraires	1 547	1 544	0	0	0	4	4	0	1 548

10 - FRAIS FINANCIERS

Désignation	Bilan approuvé	Cumul 31/12/2015 (après expiration Concession)	PREVISIONS ANNEE 2016				PREVIS. 2 016	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T
			T1	T2	T3	T4			
Valeurs	CRAC 2013		2014	2014	2014	2014			CRAC 2015
Frais financiers sur emprunt	275	275,188120					0	0	275,18812
Frais/ Produits financiers de C.T.	13	9,365830				3	3	0	12,36583

Frais financiers sur emprunts :

La mobilisation de deux emprunts PRU en 2002 et 2003 d'un montant total de 2 167 000 euros a permis de faire face aux dépenses importantes des 3 premières années :

- Emprunt CDC de 1 067 000 € (caractéristiques initiales de 3% sur 8 ans)
- Emprunt CDC de 1 100 000 € (caractéristiques initiales de 3,25% sur 8 ans)

Tableau de synthèse des caractéristiques des emprunts mis en place :

CARACTERISTIQUES DES PRETS		
	2 002	2 003
BANQUE	CDC	CDC
NATURE	PRU	PRU
CAPITAL	1 067	1 100
DUREE	8	8
DIFFERE		
TAUX	Index livret A	Index livret A
Date MOB°	23-avr-02	03- fev-03

Les taux d'intérêts sont indexés sur le livret A ; le taux du livret A étant variable, l'enveloppe actualisée des frais financiers pour les deux emprunts s'élève à 275 K€.

Frais financiers réalisés au 31/12/2015 : 275 K€.
Prévisionnel frais financiers restant à régler en 2016 : 0 K€.

Frais/Produits financiers court terme :

Total frais financiers court terme réalisés au 31/12/2015 : 9 K€ (en tenant compte des produits financiers).
Prévisionnel frais financiers 2016 : 3 K€.