

RAPPORT N° 99/6-29  
au Conseil Municipal

OBJET

**LOTISSEMENT SOCIAL LES CAMELIAS  
APPROBATION DU CRAC 1998**

Par Délibération en séance du 1er août 1997, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer un Traité de Concession avec la SODIAC ayant pour objet la réalisation du Lotissement Social des Camélias sur la parcelle cadastrée section DM 324.

Cette parcelle, propriété de la Commune, a été cédée à l'aménageur à titre gratuit. Trois parcelles ont ainsi été viabilisées afin d'y accueillir les propriétaires concernés par une mesure d'expropriation sur d'autres opérations d'aménagement concédées de la Ville.

A ce jour, la parcelle n° 2 été cédée à Madame Suzette CLEMENARD en échange de la parcelle AH 61 dans la ZAC du Bas de la Rivière.

L'attribution de la parcelle n° 3 aux époux SAUROY est en cours également en échange de la parcelle AH 93 dans la ZAC du Bas de la Rivière.

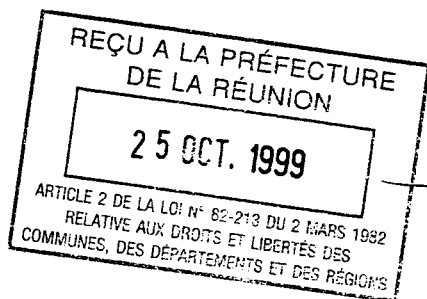
La parcelle n° 1 devrait être commercialisée courant 2000.

En terme financier, l'aménagement présente un bilan qui s'établit à 456 000 F HT, inchangé par rapport au précédent bilan approuvé qui est le CRAC 1997.

Je vous demande d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant arrêté au 31 décembre 1998 du Lotissement Social Les Camélias.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le Maire absent  
Le Premier Adjoint  
Alain ARMAND



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION N° 99/6-29  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 15 octobre 1999

OBJET

LOTISSEMENT SOCIAL LES CAMELIAS  
APPROBATION DU CRAC 1998

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 99/6-29 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

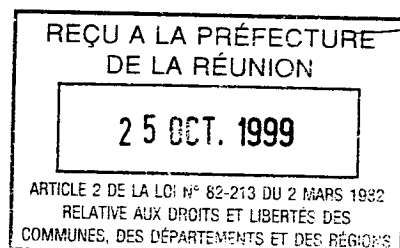
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(7 oppositions, dont 2 votes par procuration)**

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) arrêté au 31 décembre 1998 du Lotissement Social Les Camélias.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 22 OCT. 1999

**Pour le Maire absent  
Le Premier Adjoint  
Alain ARMAND**

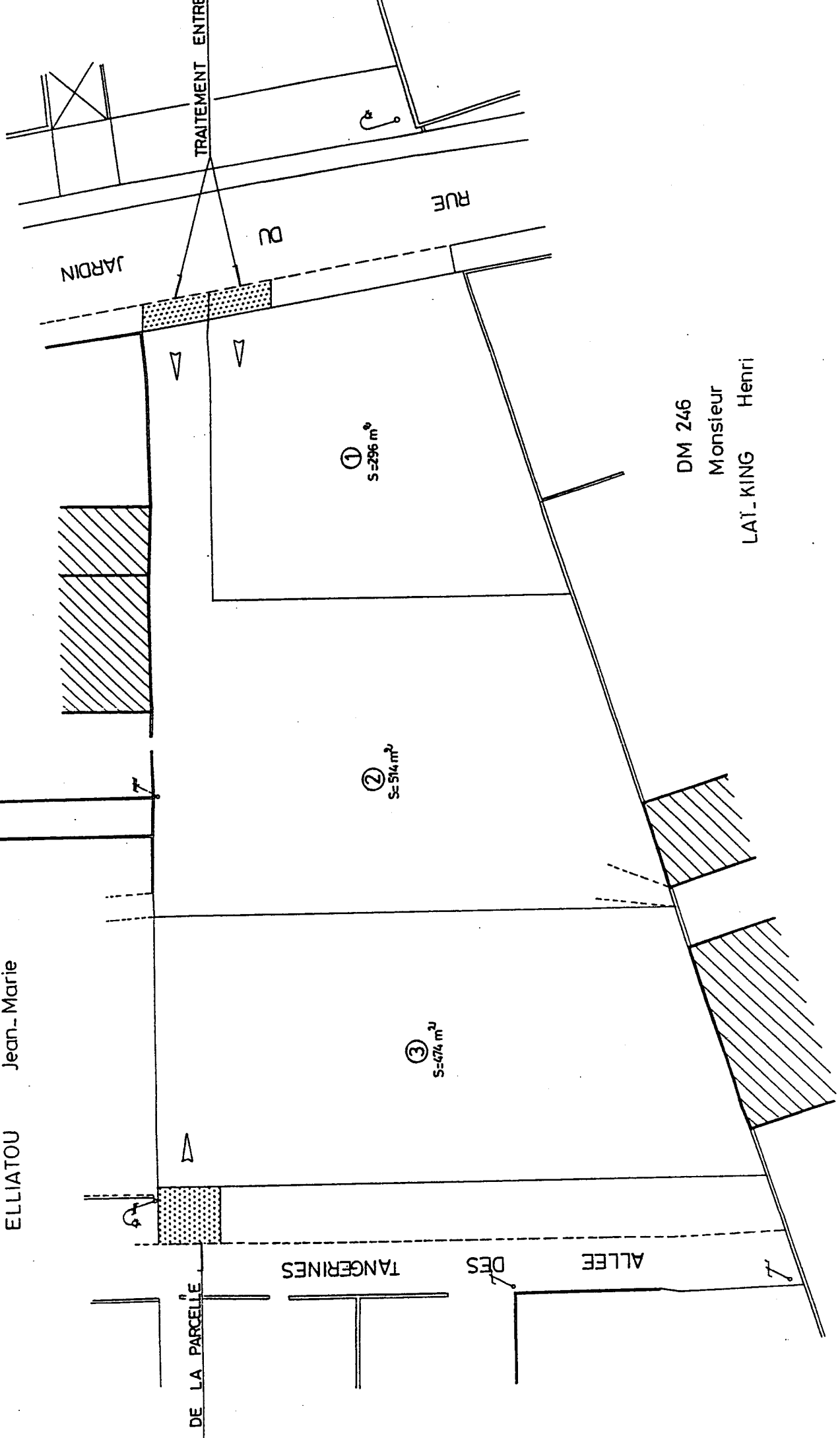


DM 343  
COMMUNE DE SAINT-DENIS

DM 325  
Monsieur  
ELLIATOU Jean-Marie

DM 246  
Monsieur

DM 246  
Monsieur  
LAT-KING Henri



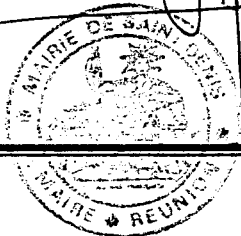
**LOTISSEMENT SOCIAL A USAGE D'HABITATION  
SUR LA PARCELLE DM 324**



**COMPTE RENDU ANNUEL A LA  
COLLECTIVITE AU  
31 DECEMBRE 1998**

*D. LE MAIRE about.*

Alain ARMAND  
1<sup>er</sup> ADJOINT



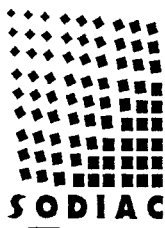
REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

25 OCT. 1999

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

**SOCIETE DIONYSIENNE  
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

50 Quai Ouest – BP 710  
97473 SAINT-DENIS



Le présent compte-rendu d'activité concerne l'opération d'aménagement relative au lotissement social à usage d'habitation sur la parcelle DM 324 située au sein du quartier des Camélias.

Il a été établi conformément aux lois du 17 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément au traité de concession.

Ce rapport vise à présenter à la Ville de Saint-Denis, une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier, pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de celle-ci.

\*\*\*\*\*

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	p 4
1 - Rappel des données contractuelles	p 4
2 - Le programme	p 4
<b>AVANCEMENT PHYSIQUE</b>	p 5
1 - Volet foncier	p 5
2 - Etudes d'aménagement	p 5
3 - Travaux	p 5
4 - Commercialisation	p 5
<b>BILAN FINANCIER</b>	p 6
1 - Dépenses	p 6
2 - Recettes	p 7
<b>ANALYSE DES ECARTS</b>	p 8
1 - Dépenses	p 8
2 - Recettes	p 9
<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL</b>	p 10
1 - Dépenses	p 10
2 - Recettes	p 11
<b>TRESORERIE</b>	p 12
1 - Plan de trésorerie	p 12
2 - Commentaires	p 12
<b>ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 1998</b>	p 13
<b>PROPOSITIONS D'APPROBATION</b>	p 14

## **PRESENTATION DE L'OPERATION**

Cette opération d'aménagement a pour objet de réaliser un lotissement social de trois parcelles sur la parcelle DM 324 située au sein du quartier des Camélias.

Ces parcelles sont destinées à accueillir en priorité les familles ayant fait l'objet d'une mesure d'expropriation sur d'autres opérations d'aménagement de la Ville (Z.A.C. du Bas de la Rivière, Boulevard Sud - Cœur de Ville, ...).

### **1 - RAPPEL DES DONNEES CONTRACTUELLES**

#### **Traité de concession**

- Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> août 1997
- Délibération n° 97 / 5 - 13

#### **Avenant n° 1 au traité de concession**

- Objet : la mission du concessionnaire est précisée ainsi que les modalités d'acquisition de la parcelle DM 324
- Conseil Municipal du 19 décembre 1997
- Délibération n° 97 / 8 - 22

### **2 - LE PROGRAMME**

La parcelle DM 324 est située entre la rue du jardin et l'allée des tangerines, dans le quartier des Camélias.

Le projet de lotissement prévoit la réalisation de trois parcelles (cf. plan en annexe) :

- une parcelle au sud sur la rue du jardin, d'une superficie de 296 m<sup>2</sup> (dite parcelle 1),
- une parcelle centrale, d'une superficie de 514 m<sup>2</sup> (dite parcelle 2),
- une parcelle au nord sur l'allée des tangerines, d'une superficie de 474 m<sup>2</sup> (dite parcelle 3).

# AVANCEMENT PHYSIQUE

## **1 - VOLET FONCIER**

La Commune de Saint-Denis était propriétaire de cette parcelle par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la S.I.D.R. (acte du 6 octobre 1978).

Par délibération du 19 décembre 1997, le Conseil Municipal a entériné l'apport en nature par la Collectivité à la SODIAC dans le cadre de la concession d'aménagement.

La Commune a renoncé à percevoir sur celle-ci une recette de cession à charge pour la SODIAC de valoriser cette parcelle dans le bilan de l'opération.

L'acte d'acquisition établi par Maître GRONDIN, notaire associé à Saint-Denis, a été signé en date du 20 avril 1998 et publié au bureau des hypothèques de Saint-Denis le 25 mai 1998, volume 1998 P N° 2832.

## **2 - ETUDES D'AMENAGEMENT**

Les études préalables d'aménagement ont été confiées au cabinet BATEC de Saint-Paul par lettre de commande en date du 15 septembre 1997.

La demande d'autorisation de lotir a été déposée à la Ville de Saint-Denis le 23 juin 1998.

L'arrêté de lotir a été délivré en date du 29 septembre 1998.

## **3 - TRAVAUX**

En 1997, ont été entrepris les travaux de débroussaillage et de terrassement de la parcelle.

Au 31 décembre 1998, ont été les travaux de viabilité (raccordement E.D.F., France Télécom, ...) et la réalisation du muret de soutènement entre parcelles afin de maintenir en l'état les terrassements réalisés.

En 1999 et 2000, seront réalisés les travaux de réfection du trottoir de la rue du jardin au droit de la parcelle et la reprise du revêtement de chaussée de l'allée des tangerines, au droit de la parcelle 3.

## **4 - COMMERCIALISATION**

L'échéancier de commercialisation est le suivant :

- Au 31/12/1998 : la parcelle 2 de 514 m<sup>2</sup> a été vendue au profit de Mme CLEMENARD dont la propriété sur la ZAC du Bas de la Rivière a fait l'objet d'une procédure d'expropriation.
- En 1999, la parcelle 3 de 474 m<sup>2</sup> sera commercialisée au profit des conjoints SAUROY dont la propriété sur la ZAC du Bas de la Rivière a également fait l'objet d'une procédure d'expropriation.
- Enfin, la commercialisation de la parcelle 1 est prévue en 2000 (acquéreur non encore identifié).



## BILAN FINANCIER

Le bilan actualisé au 31 décembre 1998 a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées et à réaliser.

### 1 - DEPENSES (en KF H.T.)

Rubriques	Dernier Bilan approuvé	Montant du nouveau bilan	Réalisé au 31.12.1998	Reste à réaliser
<b><u>Foncier</u></b>				
• acquisition	p.m.	p.m.	-	-
• frais de notaire	16	16	14	2
• frais annexes	5	5	0	5
<b><u>Etudes</u></b>				
• dossier de viabilité	18	18	18	0
• frais de géomètre	10	5	0	5
<b><u>Travaux</u></b>				
• travaux préparatoires	32	32	32	0
• travaux de viabilité	76	76	68	8
• travaux divers	80	80	44	36
<b><u>Taxes municipales</u></b>				
• foncier non bâti	60	60	18	42
<b><u>Frais</u></b>				
• frais divers	10	5	0	5
• frais financiers	20	9	3	6
<b><u>Honoraires Société</u></b>				
• gestion et commercialisation	120	120	40	80
• rémunération de clôture	0	10	0	10
<b><u>Fonds de concours</u></b>				
• au profit de la Commune	9	20	0	20
<b>TOTAL</b>	<b>456</b>	<b>456</b>	<b>237</b>	<b>219</b>

### 2 - RECETTES (en KF H.T.)

<b>Rubriques</b>	<b>Dernier Bilan approuvé</b>	<b>Montant du nouveau bilan</b>	<b>Réalisé au 31.12.1998</b>	<b>Reste à réaliser</b>
<b><u>Cessions</u></b>				
• lot 1	114	114	0	114
• lot 2	160	160	160	0
• lot 3	182	182	0	182
<b>TOTAL</b>	<b>456</b>	<b>456</b>	<b>160</b>	<b>296</b>

# ANALYSE DES ECARTS

## I – DEPENSES (en KF H.T.)

Rubriques	Dernier Bilan Approuvé	Montant du nouveau bilan	Ecart	Commentaires
<b>Foncier</b>				
• acquisition	p.m.	p.m.		* R.A.S.
• frais de notaire	16	16	0	* R.A.S.
• frais annexes	5	5	0	* R.A.S.
<b>Etudes</b>				
• dossier de viabilité	18	18	0	R.A.S.
• frais de géomètre	10	5	- 5	Ajustement de provisions
<b>Travaux</b>				
• travaux préparatoires	32	32	0	* Correspondent aux travaux de nettoyage et de nivellement
• travaux de viabilité	76	76	0	* Prise en compte des frais réels de raccordement aux différents réseaux (E.D.F. – France Télécom, ...) R.A.S.
• travaux divers	80	80	0	* Prise en compte des travaux de soutènement (44 KF) et de provisions (36 KF) pour travaux connexes (réfection trottoirs, ..)
<b>Taxes municipales</b>				
• foncier non bâti	60	60	0	* R.A.S.
<b>Frais</b>				
• frais divers	10	5	- 5	* Ajustement des provisions pour reprographie, publicité...
• frais financiers	20	9	- 11	* Ajustement des provisions sur découvert de trésorerie.
<b>Honoraires Société</b>				
• gestion et commercialisation	120	120	0	* R.A.S.
• rémunération de clôture	-	10	+ 10	* Rémunération en vue de la liquidation de l'opération
<b>Fonds de concours</b>				
• au profit de la Commune	9	20	+ 11	* Reliquat résultant du bilan financier de l'opération

**2 - RECETTES (en KF H.T.)**

<b>Rubriques</b>	<b>Dernier Bilan approuvé</b>	<b>Montant du nouveau bilan</b>	<b>Ecart</b>	<b>Commentaires</b>
<b><u>Cessions</u></b>				
• lot 1	114	114	0	* R.A.S.
• lot 2	160	160	0	* R.A.S.
• lot 3	182	182	0	* R.A.S.

# PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

## 1 - DEPENSES (en KF H.T.)

Rubriques	Montant du nouveau bilan	ECHENACIER DES DEPENSES			
		Réalisé au 31.12.1998	1999	2000	2001
<b><u>Foncier</u></b>					
• frais de notaire	16	14	2	-	-
• frais annexes	5	0	2	3	-
<b><u>Etudes</u></b>					
• dossier de viabilité	18	18	-	-	-
• frais de géomètre	5	0	3	2	-
<b><u>Travaux</u></b>					
• travaux préparatoires	32	32	-	-	-
• travaux de viabilité	76	68	8	-	-
• travaux divers	80	44	12	24	-
<b><u>Taxes municipales</u></b>					
• foncier non bâti	60	18	0	22	20
<b><u>Frais</u></b>					
• frais divers	5	0	2	3	-
• frais financiers	9	3	3	3	-
<b><u>Honoraires Société</u></b>					
• gestion et commercialisation	120	40	40	40	-
• rémunération de clôture	10	0	0	0	10
<b><u>Fonds de concours</u></b>					
• au profit de la Commune	22	0	0	20	-
<b>TOTAL</b>	<b>456</b>	<b>237</b>	<b>72</b>	<b>117</b>	<b>30</b>

2 - RECETTES (en KF H.T.)

		ECHEANCIER DES RECETTES			
Rubriques	Montant du nouveau bilan	Réalisé au 31.12.1998	1999	2000	2001
<b><u>Foncier</u></b>					
• Lot 1	114	0	0	114	-
• Lot 2	160	160	0	0	-
• Lot 3	182	0	182	0	-
<b>TOTAL</b>	<b>456</b>	<b>160</b>	<b>182</b>	<b>114</b>	<b>-</b>

# TRESORERIE

## 1 - PLAN DE TRESORERIE

	Réalisé au 31.12.98	1999	2000	2001
Décaissements	237	72	117	30
Encaissements	160	182	114	-
Solde annuel	-77	+110	-3	- 30
Solde cumulé	-77	+ 33	+ 30	0

## 2 - COMMENTAIRES

Au 31 décembre 1998, la trésorerie faisait apparaître un débit de 77 KF.

Compte tenu de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes, le solde de trésorerie devrait devenir positif dès la fin de l'année 1999 (+ 4 KF) du fait de la cession de la parcelle 3 et atteindre son équilibre en fin d'opération.

## **ACQUISITION ET CESSIONS DE L'ANNEE 1998**

### **1- ACQUISITIONS**

NEANT

### **2- CESSION**

La parcelle n°2 de 514 m<sup>2</sup> a été commercialisée au 31/12/98 à Mme  
CLEMENARD.



## **PROPOSITIONS D'APPROBATION**

Il est proposé au Conseil Municipal :

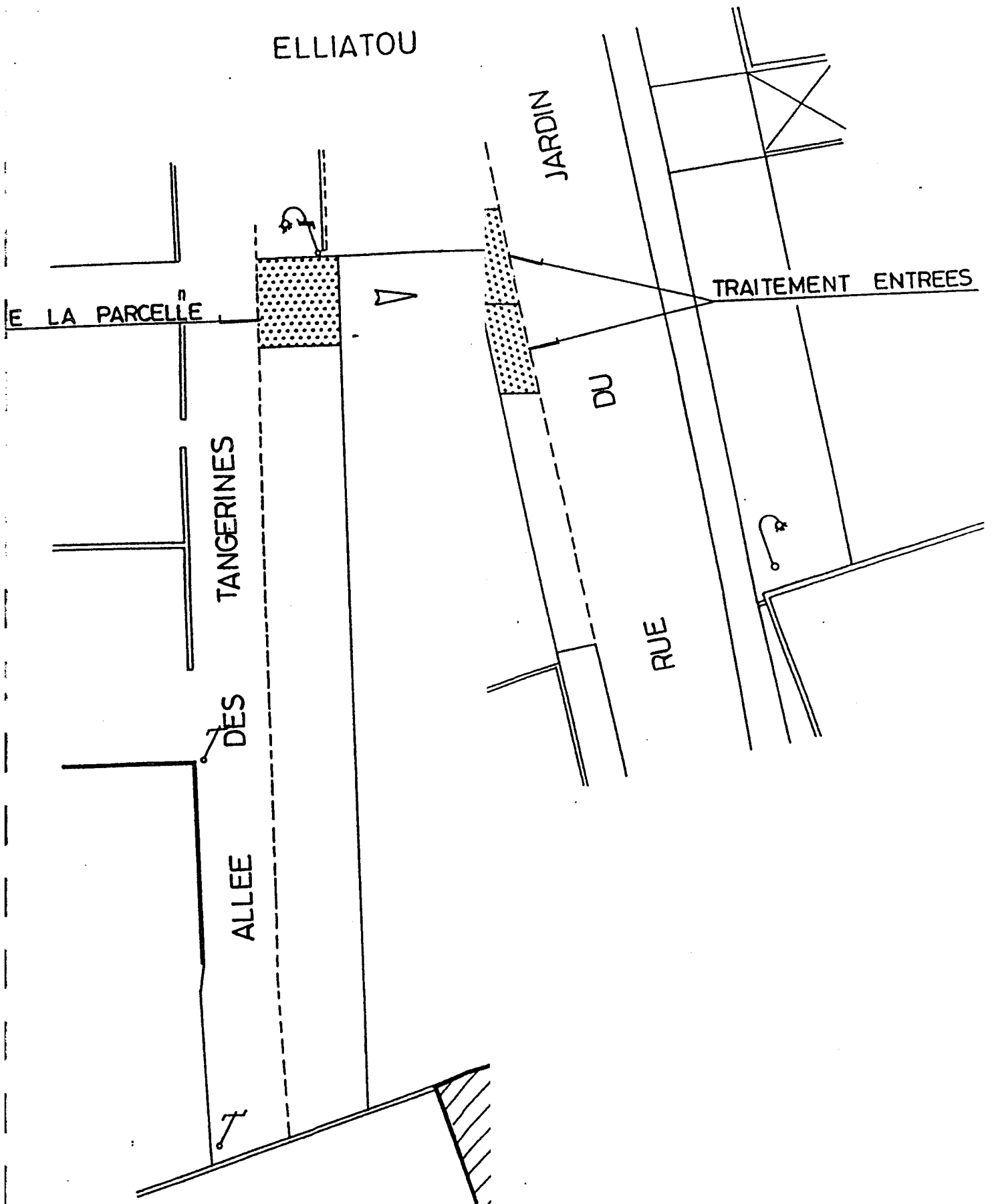
- d'approuver le présent bilan au 31 décembre 1998 qui fait ressortir le coût prévisionnel de l'opération à 456 KF HT,
- d'approuver la cession de la parcelle n°2 du lotissement social Les Camélias à Mme CLEMENARD.

# **ANNEXE**

DM 32

Monsieur

ELLIATOU



EN