

RAPPORT N° 00/6-37
au Conseil Municipal

OBJET

LOTISSEMENT SOCIAL LES CAMELIAS
CRAC 1999

Un Traité de Concession a été conclu avec la SODIAC par Délibération du Conseil Municipal en date du 1er août 1997 ayant pour objet la réalisation du Lotissement Social Les Camélias sur la parcelle cadastrée section DM n° 324.

Trois parcelles ont été dégagées et accueillent des propriétaires concernés par une mesure d'expropriation sur d'autres opérations d'aménagement concédées de la Ville.

La parcelle n° 2 a été attribuée à Madame Suzette CLEMENARD en 1998 en échange de la parcelle cadastrée section AH n° 61 dans la ZAC du Bas de la Rivière.

La parcelle n° 3 a été attribuée aux époux SAUROY en 1999 en échange de la parcelle cadastrée section AH n° 93 dans la ZAC Bas de la Rivière.

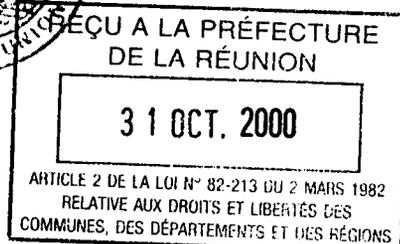
La parcelle n° 1 sera cédée aux consorts DUCAP expropriés d'un terrain situé sur l'emprise du Boulevard Sud.

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

Je vous demande d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant arrêté au 31 décembre 1999 du Lotissement Social Les Camélias.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 00/6-37
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 octobre 2000

OBJET

LOTISSEMENT SOCIAL LES CAMELIAS
CRAC 1999

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 des Communes ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/6-37 du Maire ;

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

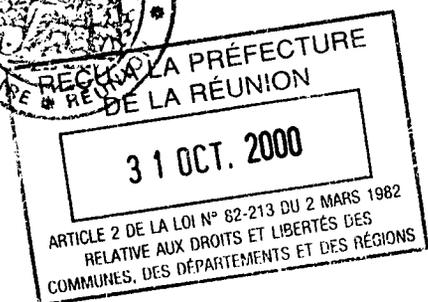
Sur l'avis favorable desdites Commissions.

APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(3 votes contre dont 1 par procuration)

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant 1999 du Lotissement Social Les Camélias.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 27 OCT. 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA



ANNEXE AU RAPPORT N° **00/637.**

Adopté par le Conseil Municipal
en séance du 20 OCT. 2000

VILLE DE SAINT-DENIS



[Signature] *****

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

31 OCT. 2000

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

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31-12-1999

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.

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	p 4
1 - Rappel des données contractuelles	p 4
2 - Le programme	p 4
AVANCEMENT PHYSIQUE	p 5
1 - Volet foncier	p 5
2 - Etudes d'aménagement	p 5
3 - Travaux	p 5
4 - Commercialisation	p 5
BILAN FINANCIER	p 6
1 - Dépenses	p 6
2 - Recettes	p 7
ANALYSE DES ECARTS	p 8
1 - Dépenses	p 8
2 - Recettes	p 9
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	p 10
1 - Dépenses	p 10
2 - Recettes	p 11
TRESORERIE	p 12
1 - Plan de trésorerie	p 12
2 - Commentaires	p 12
ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 1999	p 13

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 ET ADMINISTRATIVES

Traité de concession

- Conseil Municipal du 1^{er} août 1997 – délibération n°97/5.13 reçue en Préfecture le 12 août 1997
- Traité de concession signé le 4 août 1997 reçu en Préfecture le 12 août 1997
- Date de notification du Traité à la SODIAC : 15 septembre 1997
- Durée de la convention : trois ans
- Date d'expiration : 3 août 2000

Avenant n°1 au traité de concession

- Objet : précisions sur la mission du concessionnaire et sur les modalités d'acquisition de la parcelle DM 324
- Conseil Municipal du 19 décembre 1997 – délibération n° 97/8.22 reçue en Préfecture le 30 décembre 1997
- Avenant signé le 22 décembre 1997 et reçu en Préfecture le 30 décembre 1997
- Date de notification à la SODIAC : 19 janvier 1998

Dernier CRAC approuvé

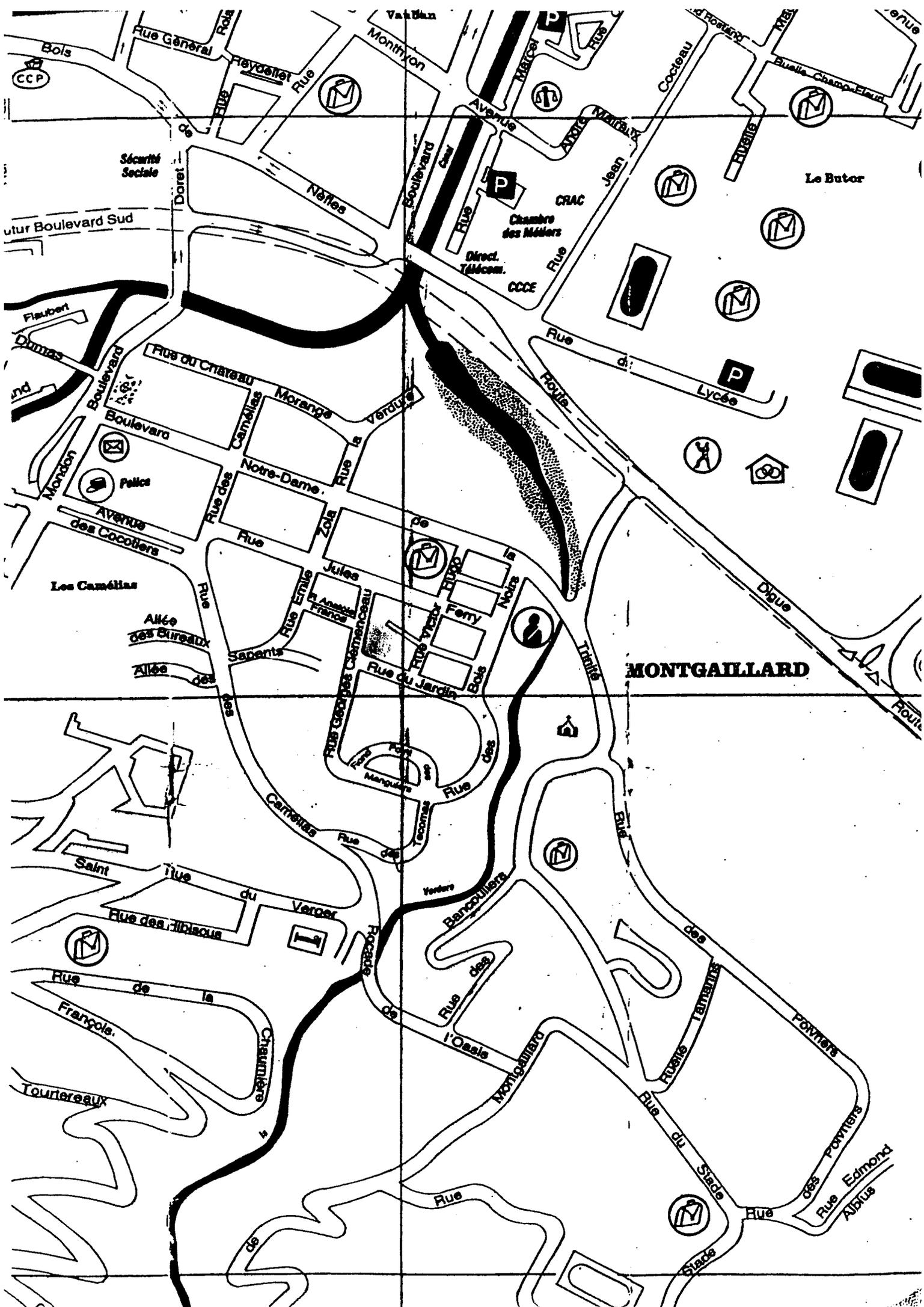
- Objet : CRAC au 31 décembre 1998 – délibération n° 99/6.29 reçue en Préfecture le 25 octobre 1999
- Date de notification à la SODIAC : 12 novembre 1999

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 m² (dite parcelle 1),
- une parcelle centrale, d'une superficie de 514 m² (dite parcelle 2),
- une parcelle au nord sur l'allée des tangerines, d'une superficie de 474 m² (dite parcelle 3).



Sécurité Sociale

Le Butor

CRAC

Chambre des Métiers

Direct. Télécom.

CCCE

Lycée

Les Camélias

Allée des Bureaux

Allée des

MONTGAILLARD

Rue des

FOYTIERS

Rue des FOYTIERS

Rue Edmond

ALBIUS



Ecole

Rue

Hugc

Jules

France

Georges

Rue
du
Jardin

263

264

269

280

283

249

295

299

251

248

303

323

247

306

307

308

254

253

322

321

320

319

318

304

305

309

245

246

325

326

327

317

316

315

314

313

312

311

310

309

244

243

324

343

342

341

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

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.

En 1998, ont été réalisés les travaux principaux 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 2001, seront réalisés les travaux de réfection du trottoir de la rue du jardin au droit de la parcelle 1.

4 - COMMERCIALISATION

L'échéancier de commercialisation est le suivant :

- Au 31/12/1998 : la parcelle 2 de 514 m² 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 m² a été commercialisée au profit des consorts SAUROY dont la propriété sur la ZAC du Bas de la Rivière a également fait l'objet d'une procédure d'expropriation.
- En 2000, la parcelle de 296 m² sera commercialisée au profit des consorts DUCAP dont la propriété, située sur l'axe du boulevard Sud a fait l'objet d'une procédure d'expropriation.

BILAN FINANCIER

Le bilan actualisé au 31 décembre 1999 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 31/12/99	Reste à réaliser
<u>Foncier</u>				
* acquisition	p.m.	p.m.	-	-
* frais de notaire	16	15	15	0
* frais annexes	5	0	0	0
<u>Etudes</u>				
* dossier de viabilité	18	18	18	0
* frais de géomètre	5	p.m.	0	0
<u>Travaux</u>				
* travaux de viabilité	188	160	119	41
<u>Taxes municipales</u>				
* foncier non bâti	60	25	18	7
<u>Frais</u>				
* frais divers	5	4	1	3
* frais financiers	9	4	4	0
<u>Honoraires Société</u>				
* gestion et commercialisation	120	120	80	40
* rémunération de clôture	10	10	0	10
<u>Fonds de concours</u>				
* au profit de la Commune	20	100	0	100
TOTAL	456	456	255	201

2 - RECETTES (en KF H.T.)

Rubriques	Dernier bilan approuvé	Montant du nouveau bilan	Réalisé au 31/12/99	Reste à réaliser en 2000
<u>Cessions</u>				
* lot 1	114	114	0	114
* lot 2	160	160	160	0
* lot 3	182	182	182	0
TOTAL	456	456	342	114

ANALYSE DES ECARTS

1 - DEPENSES (en KF H.T.)

Rubriques	Dernier bilan approuvé	Montant du nouveau bilan	Ecart	Commentaires
<u>Foncier</u>				
* acquisition	p.m.	p.m.		* Ras
* frais de notaire	16	15	-1	* Ras
* frais annexes	5	0	-5	* Abscence de frais
<u>Etudes</u>				
* dossier de viabilité	18	18	0	* Ras
* frais de géomètre	5	0	-5	* Intervention du Bureau du Plan
<u>Travaux</u>				
* travaux de viabilité	188	160	-28	* Ajustement des provisions
<u>Taxes municipales</u>				
* foncier non bâti	60	25	-35	* Ajustement des provisions
<u>Frais</u>				
* frais divers	5	4	-1	* Ajustement des provisions
* frais financiers	9	4	-5	* Ajustement des provisions sur découvert de trésorerie
<u>Honoraires Société</u>				
* gestion et commercialisation	120	120	0	* RAS
* rémunération de clôture	10	10	0	* RAS
<u>Fonds de concours</u>				
* au profit de la Commune	20	100	80	* Reliquat résultant du bilan financier de l'opération

2 - RECETTES (en KF H.T.)

Rubriques	Dernier bilan approuvé	Montant du nouveau bilan	Ecart	Commentaires
<u>Cessions</u>				
* lot 1	114	114	0	* RAS
* lot 2	160	160	0	* RAS
* lot 3	182	182	0	* RAS

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

1 - DEPENSES (en KF H.T.)

Rubriques	Montant du nouveau bilan	ECHEANCIER DES DEPENSES		
		Réalisé au 31/12/99	2000	2001
<u>Foncier</u>				
* frais de notaire	15	15	-	-
<u>Etudes</u>				
* dossier de viabilité	18	18	-	-
<u>Travaux</u>				
* travaux de viabilité	160	119	20	21
<u>Taxes municipales</u>				
* foncier non bâti	25	18	7	0
<u>Frais</u>				
* frais divers	4	1	2	1
* frais financiers	4	4	-	-
<u>Honoraires Société</u>				
* gestion et commercialisation	120	80	40	0
* rémunération de clôture	10	0	0	10
<u>Fonds de concours</u>				
* au profit de la Commune	100	0	0	100
TOTAL	456	255	69	132

2 - RECETTES (en KF H. T.)

Rubriques	Montant du nouveau bilan	ECHEANCIER DES RECETTES		
		Réalisé au 31/12/99	2000	2001
<u>Cessions</u>				
* lot 1	114	0	114	-
* lot 2	160	160	-	-
* lot 3	182	182	-	-
TOTAL	456	342	114	-

TRESORERIE

1 - PLAN DE TRESORERIE

	Réalisé au 31/12/99	2000	2001
Décaissements	255	69	132
Encaissements	342	114	-
Solde annuel	87	45	132
Solde cumulé	87	132	0

2 - COMMENTAIRES

Au 31 décembre 1999, la trésorerie faisait apparaître un solde positif de 87 KF

Compte tenu de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes, le solde de trésorerie restera positif jusqu'à la fin de l'opération.

ACQUISITION ET CESSIONS DE L'ANNEE 1999

1- ACQUISITIONS

NEANT

2- CESSION

La parcelle n°3 de 474 m² a été commercialisée aux consorts SAUROY par acte de Me MAREL, notaire associé à Saint-Denis en date du 21 décembre 1999.

PROPOSITIONS D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent bilan au 31 décembre 1999 qui fait ressortir le coût prévisionnel de l'opération à 456 KF HT,
- d'approuver la cession de la parcelle n°1 du lotissement social Les Camélias aux consorts DUCAP pour un montant de 114.000 Frs HT

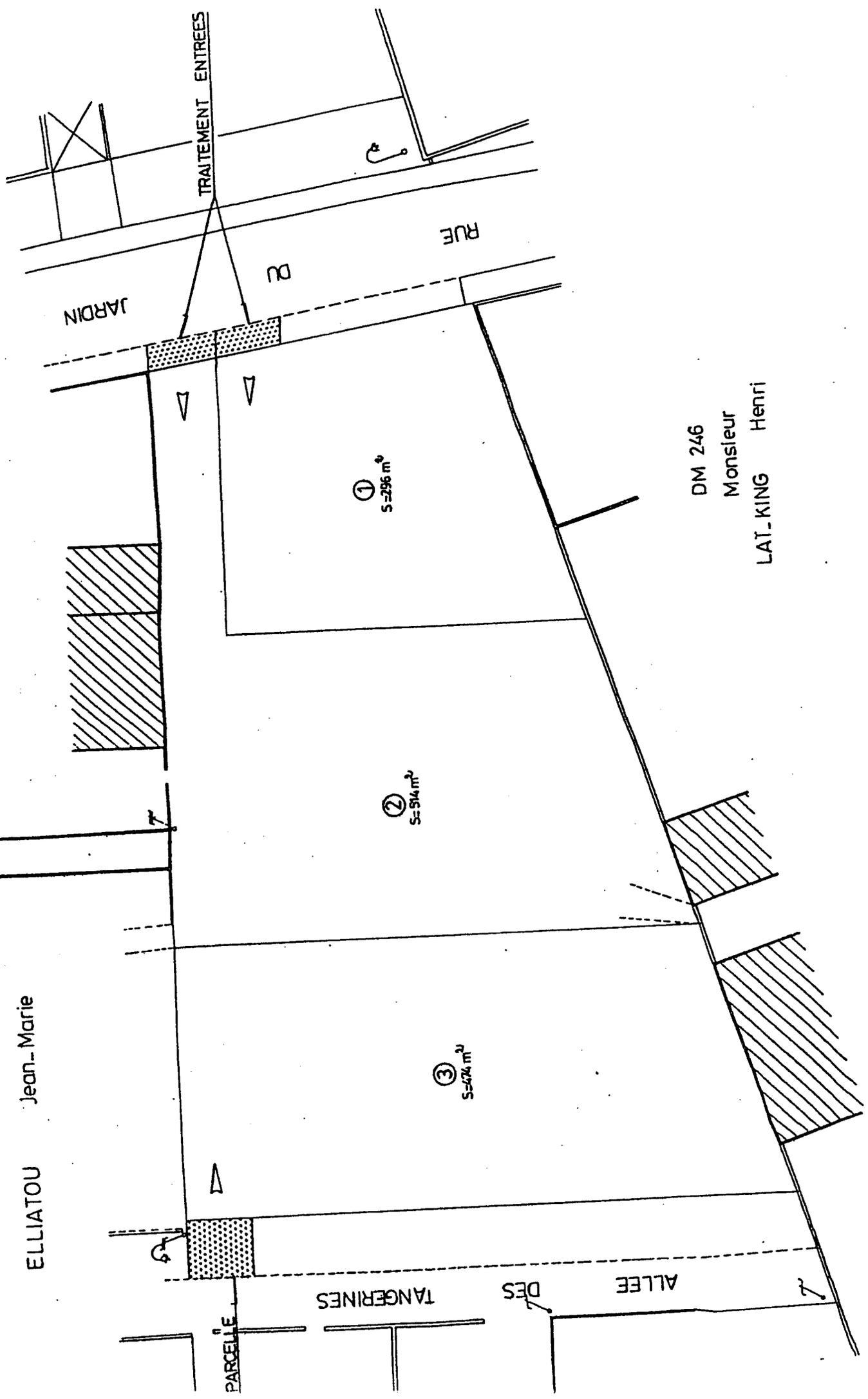
ANNEXE

DM 246

Monsieur

ELLIATOU Jean-Marie

COMMUNE DE SAINT-DENIS



DM 246
Monsieur
LAT-KING Henri

DM 246

Opération 29 LOTISSEMENT LES CAMELIAS

Heure : 12:14

Date : 27/09/00

DEPENSES CUMULEES REALISEES AU 31/12/99

Date Ar	Mois R	Néro Chr	N° autr	Nom Fournisseurs	Libellé	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
13/05/98	05/98	OD 05/98	98969	COMMUNE DE SAINT DENI	AC LES CAMELIAS	16 000,00 F	0,00 F	16 000,00 F
18/09/98	09/98	SLD FRAIS	99877	COMMUNE DE SAINT DENI	SLD FRAIS AC CAMELIAS	-1 471,17 F	120,09 F	-1 351,08 F
LB 4200 FRAIS SUR ACQUISITIONS						14 528,83 F	120,09 F	14 648,92 F
13/05/98	05/98	OD 05/98	98969	COMMUNE DE SAINT DENI	AC LES CAMELIAS	1,00 F	0,00 F	1,00 F
LB 4201 ACQUISITIONS FONCIERES						1,00 F	0,00 F	1,00 F
PRD 2 ACQUISITIONS ET FRAIS SUR ACQUISITIONS						14 529,83 F	120,09 F	14 649,92 F
31/12/97	12/97		101703	TRESOR PUBLIC	FA PC 41197A302	18 139,00 F	0,00 F	18 139,00 F
13/10/99	10/99		105251	TRESOR PUBLIC	TAXE FONCIERE 1999	0,36 F	0,00 F	0,36 F
LB 4310 IMPOTS ET TAXES						18 139,36 F	0,00 F	18 139,36 F
PRD 3 PARTICIPATIONS ET TAXES						18 139,36 F	0,00 F	18 139,36 F
18/06/98	08/98	11626	99472	ARLONDON GILBERT		41 161,60 F	3 910,35 F	45 071,95 F
18/08/98	08/98	11627	99473	ARLONDON GILBERT		3 040,00 F	288,80 F	3 328,80 F
11/09/98	09/98	11810	99695	VPRM REUNION		39 616,00 F	3 763,52 F	43 379,52 F
LB 4410 TRAVAUX DIVERS						83 817,60 F	7 962,67 F	91 780,27 F
11/01/99	01/99	DEVIS CG	101326	CGE		3 639,78 F	0,00 F	3 639,78 F
26/07/99	07/99	14417	103518	J3C	CDE 99203 FA DU 20/07/99	3 000,00 F	285,00 F	3 285,00 F
LB 4420 RACCORDEMENT BRANCHEMENT						6 639,78 F	285,00 F	6 924,78 F
05/01/98	01/98	OD 01/98	98139	EDF		28 050,00 F	2 664,75 F	30 714,75 F
LB 4421 RESEAU BT / COLONNES MONTANTES						28 050,00 F	2 664,75 F	30 714,75 F
PRD 7 TRAVAUX DIVERS						118 507,38 F	10 912,42 F	129 419,80 F
30/09/98	09/98	11926	99771	BATEC		18 000,00 F	1 710,00 F	19 710,00 F
LB 4500 MAITRISE D'OEUVRE						18 000,00 F	1 710,00 F	19 710,00 F
PRD 8 ETUDES, HONORAIRES, B.E.T.						18 000,00 F	1 710,00 F	19 710,00 F
22/06/98	06/98	11224	99080	CGE		170,49 F	3,58 F	174,07 F
22/06/98	06/98	11223	99079	CGE		305,07 F	6,41 F	311,48 F
31/12/97	12/97		101702	OMICRONE	FA 870693	34,44 F	3,27 F	37,71 F
LB 4520 FRAIS DIVERS REMUNERABLES						510,00 F	13,26 F	523,26 F
PRD 10 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES						510,00 F	13,26 F	523,26 F
31/12/98	12/98	FRAIS FI.	101407	POOL		3 101,78 F	0,00 F	3 101,78 F
31/12/99	12/99		105399	POOL	F. OU PDT FI. 99	865,00 F	0,00 F	865,00 F
LB 4561 FRAIS FINANCIERS CT						3 966,78 F	0,00 F	3 966,78 F
PRD 13 FRAIS FINANCIERS CT						3 966,78 F	0,00 F	3 966,78 F
31/12/98	12/98	REM 98	101383	SODIAC	REGUL. REM PROPORTIONNEL	40 000,00 F	0,00 F	40 000,00 F
31/12/99	12/99	02/029/174	105576	SODIAC	HF 02/029/	40 000,00 F	0,00 F	40 000,00 F
LB 4630 HONORAIRES DE COMMERCIALISATION						80 000,00 F	0,00 F	80 000,00 F
PRD 26 HONORAIRES DE COMMERCIALISATION						80 000,00 F	0,00 F	80 000,00 F
TOTAL OPERATION						253 653,35 F	12 755,77 F	266 409,12 F

OP 29 LOTISSEMENT LES CAMELIAS

Heure : 12:16

RECETTES CUMULEES REALISEES AU 31/12/99

Date : 27/09/00

° au	° Chror	Date	Date Règl	Nom Client	Libellés	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
98327	VTE A 023	15/12/98	15/12/98	SODIAC	VTE / OP 023 / CLEMENARD	160 000,00 F	15 200,00 F	175 200,00 F
98692		17/12/99	17/12/99	SODIAC	CESSION / OP 023 POUR LE CPTÉ	181 808,00 F	17 272,00 F	199 080,00 F
LB 4710 CESSION C,F, TERRAIN A BATIR						341 808,00 F	32 472,00 F	374 280,00 F
PRD 40 CESSION C,F, TERRAIN A BATIR						341 808,00 F	32 472,00 F	374 280,00 F
TOTAL OPERATION						341 808,00 F	32 472,00 F	374 280,00 F