

OBJET **RHI SAINT-BERNARD**
CRAC 2011

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

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 RHI Saint-Bernard sont 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.

AVANCEMENT 2011

FONCIER : Acquisitions foncières :

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2011.

COMMERCIALISATION : Cessions de terrains :

Rapport n° 12/6-17

Secteur Cayenne

Une nouvelle promesse de vente a été préparée et discutée par la SODIAC concernant la cession à la SCI Mimosas (Groupe Bourbon Bois) de 5 parcelles destinées à recevoir 5 LES. Cette nouvelle promesse a été signée début 2012, la vente devrait intervenir fin 2012 / début 2013.

Secteur Père Rambault

Compte tenu des risques d'instabilité du talus au droit de l'opération, aucune nouvelle cession n'est envisagée concernant les LTS père Rambault.

ETUDES :

Aucune étude n'a été réalisée sur le secteur au cours de l'année 2011.

TRAVAUX

Achèvement des travaux secteur Centre Bourg (Cayenne) :

- Reprise par les entreprises SRA et FLOREBO des travaux de VRD suite au désistement de l'entreprise ANDY (lot 1 VRD).
- Fin des travaux de basculement des réseaux (AEP et BT/télécom) par les entreprises SRA et BAGELEC (titulaire du lot 2 Basse Tension et Eclairage Public).

SOCIAL : LA MOUS

La période de prorogation de la MOUS a pris fin en mars 2010 ; la SODIAC continue néanmoins d'intervenir en appui aux opérateurs.

Les missions de la MOUS pour 2011 ont porté sur les priorités suivantes :

- o Le suivi des familles sur le secteur de Cayenne,
- o La fin de l'accompagnement des familles dans la régularisation administrative avec l'opérateur SIDR,
- o Le suivi des relogements en locatif social hors périmètre de la RHI Saint-Bernard,
- o La préparation un passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.

PERSPECTIVES 2012 ET AU DELA

La concession d'aménagement arrive à son terme en octobre 2013. Un point sera fait dans le CRAC 2012 pour le cas échéant prolonger les délais en tenant compte :

- des délais nécessaires au relogement et au montage des dossiers des familles (via opérateurs SICA et Bourbon Bois) sur le secteur de Cayenne les Bas,

Rapport n° 12/6-17

- la cession des terrains aux familles concernées par une acquisition simple sur le secteur de Cayenne les Bas,
- la clôture administrative, foncière et financière de l'opération.

Ainsi les perspectives de la RHI Saint Bernard se déclineront sur 2012 comme suit :

FONCIER : Cessions foncières secteur Cayenne (11 familles concernées)

- Cession foncière de 5 lots au profit de Bourbon Bois pour la construction de 5 LES
- Cession de 5 lots via la SICA : 4 LES + 1 Acquisition Amélioration
- Cession au profit de 1 famille de l'assiette foncière de sa construction

TRAVAUX

Poursuite des démolitions des logements insalubres libérés par les familles sur Cayenne les Bas.

SOCIAL : LA MOUS

Malgré l'absence de financement de la MOUS, on notera une poursuite en 2012 de la MOUS sur les points ci-après :

- o accompagner les familles dans la régularisation administrative des dossiers avec les opérateurs SICA, Bourbon Bois,
- o suivre les familles sur le secteur de Cayenne les Bas,
- o poursuivre le suivi des relogements en locatif social hors périmètre de la RHI Saint-Bernard,
- o préparer un passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.

Tableau actualisation du bilan financier de la RHI Saint-Bernard au 31/12/2011

(Confer page suivante)

Rapport n° 12/6-17

Désignation	Dernier Bilan approuvé CRAC 2010	Nouveau Bilan H.T CRAC 2011	TVA	Nouveau Bilan TTC CRAC 2011
Valeurs				
DEPENSES				
Etudes générales	147	147	12	159
Acquisitions et frais sur acq.	1 451	1 451	3	1 454
Participations et taxes	38	36		36
Travaux Infra. primaires				
Travaux Infra. secondaires	6 772	6 714	571	7 284
Equipements superstructure				
Travaux divers	401	384	33	416
Etudes, Honoraires, BET	727	740	63	803
Autres dépenses rémunérables (divers)	144	145	12	157
Autres dépenses non rémunérables	477	477	41	518
Frais financiers sur emprunt	279	275		275
Frais/Produits financiers de C.T.	-3	10		10
TVA résiduelle si Prorata	0			
Sous-total C.O.	10 433	10 378	734	11 112
<i>Frais Financiers de C.T. à</i>				
II.1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)				
II,2,1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais fi, MOUS)	475	476		476
II,2,2 - Hono forfaitaire gestion / Suivi Etudes et travaux (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)	325	325		325
II,3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)	58	57		57
II,4 - Hono Forfaitaire Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)	371	391		391
II,5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)	38	38		38
II,6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)	241	241		241
II,7 - Gestion Locative DINA (Forfait 27 k€)				
Sous-total honoraires	1 508	1 527	0	1 527
TOTAL DEPENSES	11 942	11 905	734	12 639
RECETTES				
Cessions de terrains à bâtir	197	182	4	186
Cessions de charges fonc. Logement LES	1 291	1 248	26	1 273
Cessions de ter. aux const. LLS	454	454		454
Cession Terrain Collectivité				
Participation collectivité (Numéraire + Apport Foncier)	3 296	3 296	192	3 488
Subventions CIV	6 350	6 350	0	6 350
Subvention COH	120	120	0	120
Subventions autres	15	15	0	15
Autres Participations				
Produits de gestion (Loyers DINA)	242	242	0	242
TVA remboursée			514	514
TOTAL RECETTES	11 963	11 906	736	12 640

Commentaires bilan CRAC 2011

Le bilan consolidé de l'opération évolue très peu par rapport à 2010. Les principales modifications portent sur les prévisions de recettes revues à la baisse sur le secteur de Cayenne après réexamens de la situation financière des familles concernées.

Rapport n° 12/6-17

En conclusion :

- Le bilan global de la RHI Saint-Bernard est équilibré à 11 906 K€ HT.
- La participation de la Ville est maintenue à 3 296 K € HT (participation en numéraire + apport foncier) mais est de 3.488 K € TTC

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2011 de l'opération RHI Saint-Bernard,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 11 906 K€ HT équilibré par une participation communale déjà versée à hauteur de 3 296 K€ HT (participation en numéraire et apport foncier), des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières,
- de valider les dépenses et les recettes réalisées en 2011,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2012,
- de m'autoriser à signer les actes et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2011 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-A-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
21/11/2012


Gilbert ANNETTE

OBJET RHI SAINT-BERNARD
CRAC 2011

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 l'article 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 Saint-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.

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.

Délibération n° 12/6-17

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 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.

Sur le RAPPORT N°12/6-17 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 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

4 abstentions



*Mme ALLIE Carmen, Mme TROTET Maryse,
M. BARDIERE Jean-Michel et M. VICTORIA René-Paul*

pour



autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2011 de l'opération RHI Saint-Bernard notamment les éléments suivants :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-B-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Délibération n°12/6-17

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 11 906 K€ HT, équilibré par une participation communale déjà versée de 3 296 K € HT (participation + apport foncier), des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières ;
- les dépenses et recettes réalisées en 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2012.

ARTICLE 2

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

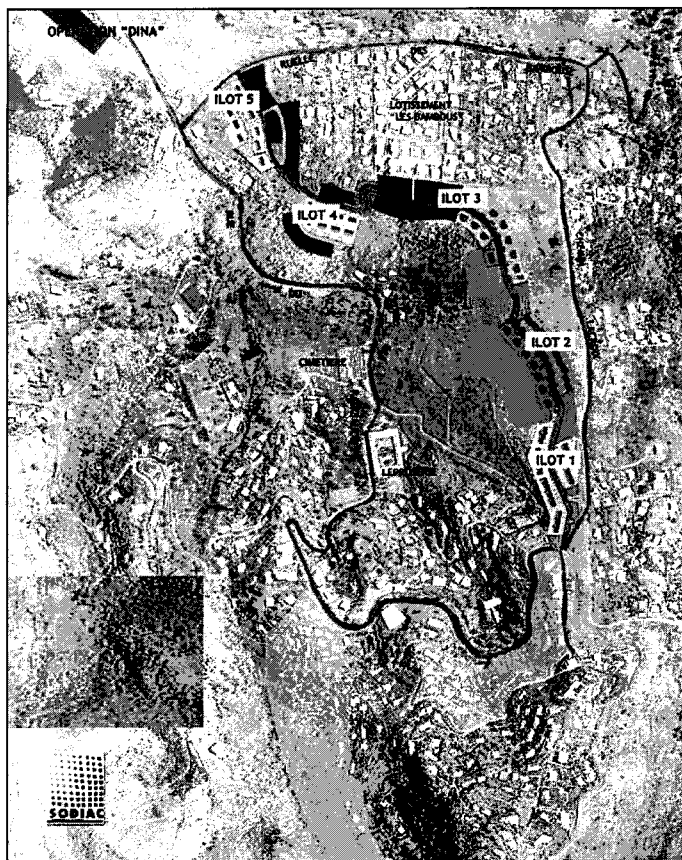
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-B-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
21/11/2012



Gilbert ANNETTE

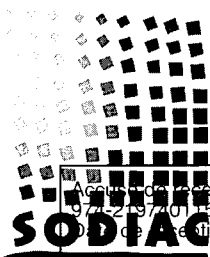
COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2011



SOCIETE DIONYSIENNE

D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

50 Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS CEDEX



Accusé de réception en préfecture
9742219740115-20121117-12617-C-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

SOMMAIRE

1. NOTE DE CONJONCTURE.....	3
2. FICHE DE PRESENTATION OPERATION.....	6
3. BILAN PREVISIONNEL REACTUALISE K€ TTC	7
4. ECHEANCIER FINANCIER.....	8
5. PROGRAMME DE LOGEMENTS	9
6. ACQUISITIONS FONCIERES	10
6.1 ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2011.....	10
6.2 PERSPECTIVES 2012	10
7. COMMERCIALISATION.....	11
7.1 Tableau des cessions REALISEES AU 31/12/2011.....	11
7.2 PERSPECTIVES 2012 ET AU DELA	12
8. ETUDES.....	14
8. ETUDES REALISEES AU 31/12/2011	14
8.2 PERSPECTIVES 2012	14
9. TRAVAUX	15
9.1 ZAC RHI (rappel)	15
9.2 FRAIS GENERAUX (rappel).....	15
9.3 COMMERCIALISATION DES LTS PERE RAIMBAULT (rappel).....	15
9.4 OPERATION DINA (rappel).....	15
9.5 TRAVAUX DIVERS- DEMOLITIONS	15
9.6 TRAVAUX CENTRE BOURG - CAYENNE.....	16
10. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	17
11. FRAIS FINANCIERS.....	18
12. RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS AU 31/12/11 PAR SOUS OPERATIONS.....	19
13. RECAPITULATIF DES FACTURES REGLEES AU 31/12/11 PAR SOUS OPERATIONS	20
14. RECAPITULATIF DES RECETTES REALISEES AU 31/12/11 PAR SOUS OPERATIONS	21

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-C-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

1. NOTE DE CONJONCTURE

■ 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 présente un habitat dispersé, à l'urbanisation spontanée comprenant des poches d'insalubrité nombreuses recensées par l'étude ZHPI (environ 600 cases insalubres).

Le foncier est en grande partie maîtrisé par la collectivité.

L'étude BRGM a 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.

1.1 AVANCEMENT 2011 :

L'avancement de la RHI Saint Bernard en 2011 s'est traduit par :

FONCIER - Acquisitions foncières :

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2011.

COMMERCIALISATION : Cessions de terrains :

Secteur Cayenne

- o Une nouvelle promesse de vente a été préparée et discutée par la SODIAC concernant la cession à la SCI Mimosas (Groupe Bourbon Bois) de 5 parcelles destinées à recevoir 5 LES. Cette nouvelle promesse a été signée début 2012, la vente devrait intervenir fin 2012 / début 2013.

Secteur Père Rambault

Compte tenu des risques d'instabilité du talus au droit de l'opération, aucune nouvelle cession n'est envisagée concernant les LTS père Rambault.

ETUDES :

Aucune étude n'a été réalisée sur le secteur au cours de l'année 2011.

TRAVAUX

ACHÈVEMENT des travaux secteur Centre Bourg (Cayenne) :

- Reprise par les entreprises SRA et FLOREBO des travaux de VRD suite au désistement de l'entreprise ANDY (lot 1 VRD).
- Fin des travaux de basculement des réseaux (AEP et BT/Télécom) par les entreprises SRA et BAGELEC (titulaire du lot 2 Basse Tension et Eclairage Public).

SOCIAL : LA MOUS

La période de prorogation de la MOUS a pris fin en mars 2010 ; la SODIAC continue néanmoins d'intervenir en appui aux opérateurs.

Les missions de la MOUS pour 2011 ont porté sur les priorités suivant

es :

- o suivi des familles sur secteur de Cayenne,
- o la fin de l'accompagnement des familles dans la régularisation administrative avec l'opérateur SIDR,
- o poursuivre le suivi des relogements en locatif social hors périmètre de la RHI Saint Bernard,
- o préparer un passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.



1.2 PERSPECTIVES 2012 ET AU DELA :

La concession d'aménagement arrive à son terme en octobre 2013. Un point sera fait dans le CRAC 2012 pour le cas échéant prolonger les délais en tenant compte :

- des délais nécessaires au logement et au montage des dossiers des familles (via opérateurs SICA et Bourbon Bois) sur le secteur de Cayenne les Bas,
- la cession des terrains aux familles concernées par une acquisition simple sur le secteur Cayenne les Bas,
- la clôture administrative, foncière et financière de l'opération.

Ainsi les perspectives de la RHI Saint Bernard se déclineraient sur 2012 comme suit :

FONCIER : Cessions foncières secteur Cayenne (11 familles concernées)

- Cession foncière de 5 lots au profit de Bourbon Bois pour la construction de 5 LES (lots 1, 4, 5, 8, 9),
- Cession de 5 lots via la SICA : 4 LES (lots 2, 6, 7, 10), 1 Acquisition Amélioration (lot 12)
- Cession au profit de 1 famille de l'assiette foncière de leur construction (cession de leur rond de cour en jaune sur le plan).

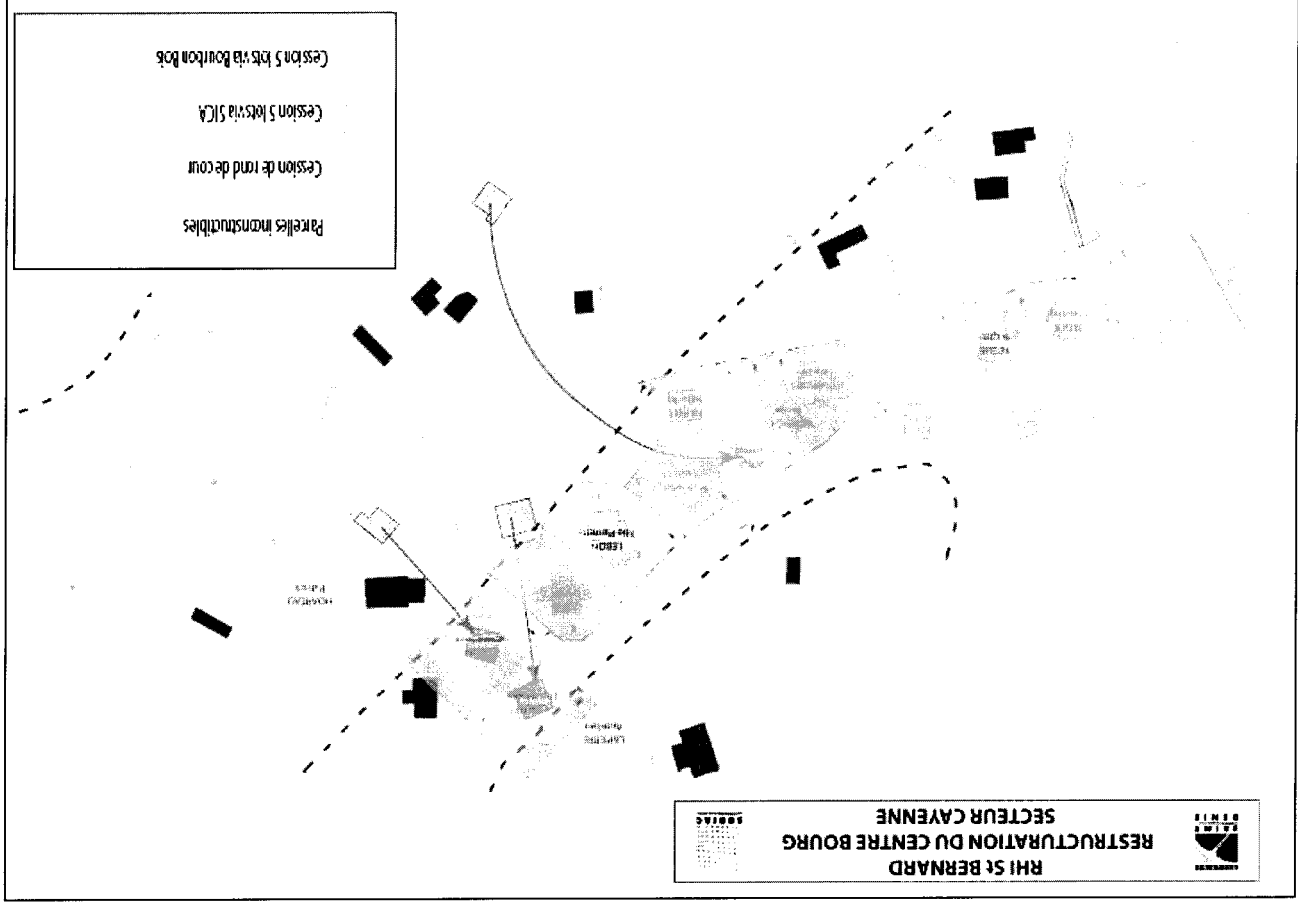
TRAVAUX

Poursuite des démolitions des logements insalubres libérés par les familles sur Cayenne les Bas.

SOCIAL : LA MOUS

Malgré l'absence de financement de la MOUS, on notera une poursuite en 2012 de la MOUS sur les points ci-après :

- o accompagner les familles dans la régularisation administrative des dossiers avec les opérateurs SICA, Bourbon Bois,
- o suivi des familles sur le secteur de Cayenne les Bas,
- o poursuivre le suivi des logements en locatif social hors périmètre de la RHI Saint Bernard,
- o préparer un passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.



2. FICHE DE PRESENTATION OPERATION

10/07/2012

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'enrobés 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 (CCCT)	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 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
	Forfait Clôture opération	38 000 € HT
	Forfait MOUS	586 000 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-C-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

3. BILAN PREVISIONNEL REACTUALISE K€ TTC

Désignation	Valeurs	Dernier Bilan approuvé CRAC 2010	Nouveau Bilan H.T CRAC 2011	TVA	Nouveau Bilan TTC CRAC 2011
DEPENSES					
Etudes générales		147	147	12	159
Acquisitions et frais sur acq.		1 451	1 451	3	1 454
Participations et taxes		38	36		36
Travaux Infra. primaires					
Travaux Infra. secondaires		6 772	6 714	571	7 284
Equipements superstructure					
Travaux divers		401	384	33	416
Etudes, Honoraires, BET		727	740	63	803
Autres dépenses rémunérables (divers)		144	145	12	157
Autres dépenses non rémunérables		477	477	41	518
Frais financiers sur emprunt		279	275		275
Frais/Produits financiers de C.T.		-3	10		10
TVA résiduelle si Prorata		0			
Sous-total C.O.		10 433	10 378	734	11 112
<i>Frais Financiers de C.T. à</i>					
II.1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)					
II,2,1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais fi, MOUS)		475	476		476
II,2,2 - Hono forfaitaire gestion / Suivi Etudes et travaux (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)		325	325		325
II,3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)		58	57		57
II,4 - Hono Forfaitaire Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)		371	391		391
II,5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)		38	38		38
II,6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)		241	241		241
II,7 - Gestion Locative DINA (Forfait 27 k€)					
Sous-total honoraires		1 508	1 527	0	1 527
TOTAL DEPENSES		11 942	11 905	734	12 639
RECETTES					
Cessions de terrains à bâtir		197	182	4	186
Cessions de charges fonc. Logement LES		1 291	1 248	26	1 273
Cessions de ter. aux const. LLS		454	454		454
Cession Terrain Collectivité					
Participation collectivité (Numéraire + Apport Foncier)		3 296	3 296	192	3 488
Subventions CIV		6 350	6 350	0	6 350
Subvention COH		120	120	0	120
Subventions autres		15	15	0	15
Autres Participations					
Produits de gestion (Loyers DINA)		242	242	0	242
TVA remboursée				514	514
TOTAL RECETTES		11 963	11 906	736	12 640

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-C-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

4. ECHEANCIER FINANCIER

N° Opé. 1033 - RHI SAINT BERNARD

Désignation	Dernier Bilan approuvé CRAC 2010	TOTAL CUMULE 31/12/2011	PREVISIONS ANNEE 2012				PREVIS. 2 012	RESTE A REALISER 2013 et +	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T. CRAC 2011	TVA	Nouveau Bilan TTC CRAC 2011
			1 er TRI 2012	2 eme TRI 2012	3 eme TRI 2012	4 eme TRI 2012						
DEPENSES												
Etudes générales	147	147					0	0	0	147	12	159
Acquisitions et frais sur acq.	1 451	1 451					0	0	0	1 451	3	1 454
Participations et taxes	36	36					0	0	-2	36		36
Travaux infra. primaires	6 772	6 714					0	0	-58	6 714	571	7 284
Travaux infra. secondaires												
Equipements superstructure	401	340		2			9	9	-17	364	33	416
Travaux divers	727	723		2			8	10	13	740	69	803
Etudes, Honoraires, BET												
Autres dépenses rémunérables (divers)	144	139		0			0	5	1	145	12	157
Autres dépenses non rémunérables	477	474		0			0	3	0	477	41	518
Frais financiers sur emprunt	279	275					0	0	-4	275		275
Frais/Produits financiers de C.T.	-3	3					1	1	6	13	10	10
TVA résiduelle si. Porata	0	0										
Sous-total C.O.	10 433	10 303	2	0	0	18	21	55	-54	10 378	734	11 112
Frais Financiers de C.T. à												
II.1 - Hono. Acquisitions (5% H.T.)			41				-2	0				
II.2.1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais li, MOUS)	475	472					1	3	1	476		476
II.2.2 - Hono forfaitaire gestion / Suivi Etudes et travaux (53 k€* 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€* 2ans)	325	325					0	0	0	325		325
II.3 - Hono. Commercialisation / Recettes (5% HT Actes + Loyers)	58	54					3	-1	57	57		57
II.4 - Hono Forfaitaire Accueil usagers / Animation zone (53 k€* 6,5 ans + 43 k€)	371	391					0	20	391	391		391
II.5 - Hono. Site Clôture opération (Forfait)	38	0					38	0	38	0		38
II.6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€* 5,5 ans + 32 k€)	241	241					0	0	0	241		241
II.7 - Gestion Localité DINA (Forfait 27 k€)												
Sous-total honoraires	1 508	1 463	0	0	0	1	-44	18	1 527	0	1 527	0
TOTAL DEPENSES	11 942	11 765	2	0	0	19	22	98	-37	11 905	734	12 639
RECETTES												
Cessions de terrains à bâtir	197	182					0	0	-15	182	4	186
Cessions de charges fonc. Logement LES	1 291	1 155					0	94	-43	1 248	26	1 273
Cessions de ter. aux const. LLS	494	494					0	0	0	494		494
Cession Terrain Collectivité												
Participation collectivité (Numéraire + Apport Foncier)	3 296	3 296					0	0	0	3 296	192	3 488
Subventions CIV	6 350	6 350					0	0	0	6 350	0	6 350
Subvention COH	120	120					0	0	0	120	0	120
Subventions autres	15	15					0	0	0	15	0	15
Autres Participations												
Produits de gestion (Loyers DINA)	242	242					0	0	0	242	0	242
TVA remboursées												
TOTAL RECETTES	11 963	11 812	0	0	0	0	0	94	-58	11 906	736	12 640

ANALYSE DE TRESORERIE

Désignation	Dernier Bilan approuvé CRAC 2010	TOTAL CUMULE 31/12/2011	PREVISIONS ANNEE 2012				PREVIS. 2 012	RESTE A REALISER 2013 et +	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T. CRAC 2011	TVA
			1 er TRI 2012	2 eme TRI 2012	3 eme TRI 2012	4 eme TRI 2012					
1 Dépenses y compris frais fin.	-11 942	-11 785	-2	0	0	-18	-22	-99	37	-11 905	-734
2 Recettes	11 963	11 812	0	0	0	0	94	-58	11 906	736	
3 Fournisseurs	0	-37	3	0	0	0	0	37			
4 Clients (subventions et participations)	0	0	0	0	0	0	0	0			
5 Divers / TVA	0	-63	0	0	0	63	63	0			
6 Emprunts mobilisés	0	2 197	0	0	0	0	0	0			
7 Ramb. d'emprunts en K seult	0	-2 197	0	0	0	0	0	0			
8 Avances reçues ou DI	0	1 500	0	0	0	0	0	0			
9 Rembours. avances	0	-750	0	0	0	-750	0	0			
SOLDE CUMULE	21	677	0	0	0	-766	44	-709	92	0	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121117-12617-C-DE
Date de réception préfecture : 23/11/2012

5. 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 relogement 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						



6. ACQUISITIONS FONCIERES

6.1 ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2011

<i>Vendeur</i>	<i>N°cadastre</i>	<i>Superficie cadastre m2</i>	<i>Prix d'acquisition € HT</i>	<i>Date acte de vente</i>	<i>Notaire</i>
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		

6.2 PERSPECTIVES 2012

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

7. COMMERCIALISATION

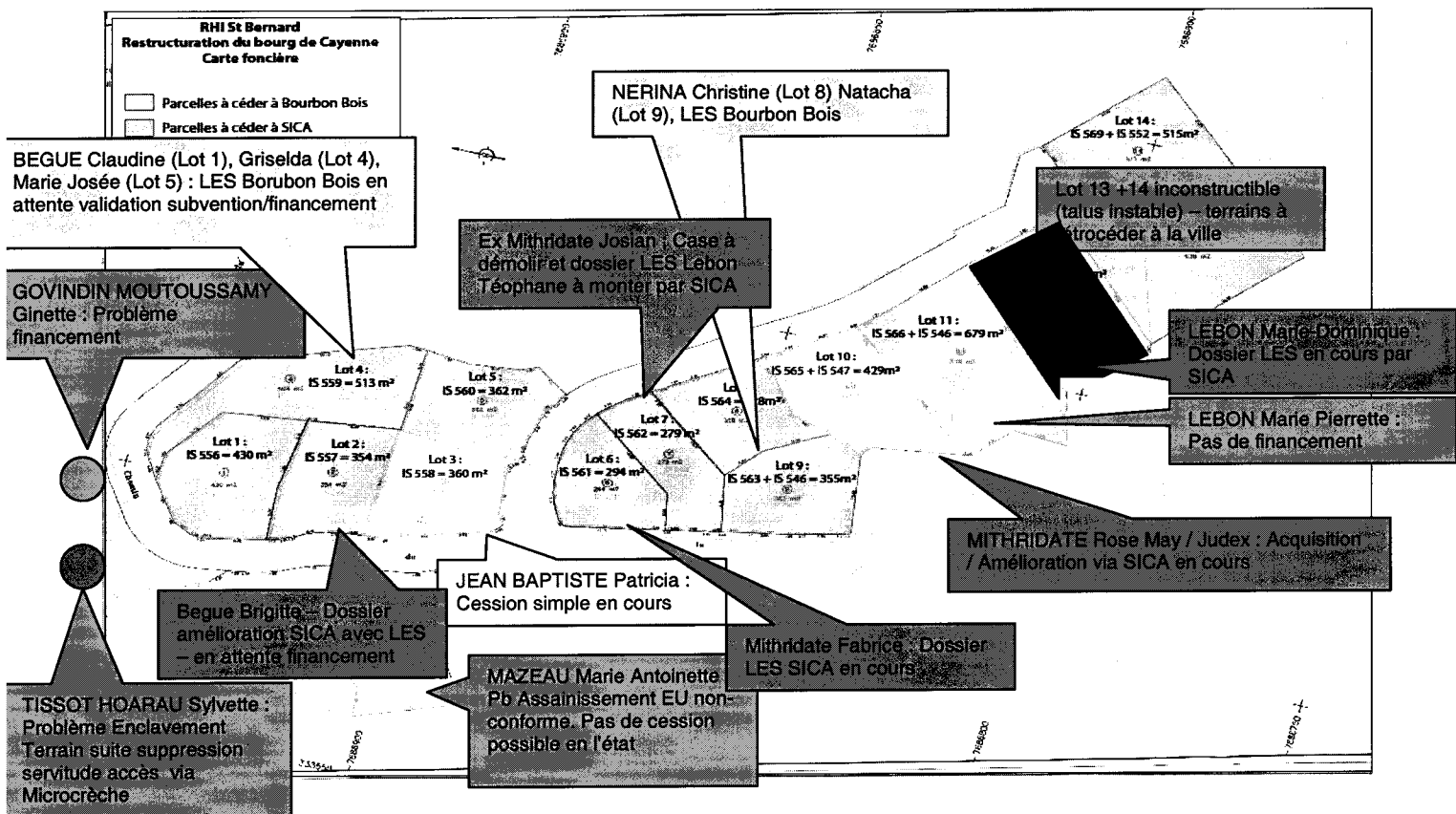
7.1 Tableau des cessions REALISEES AU 31/12/2011

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	801	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
TOTAL				50 740	1 797 034		

7.2 PERSPECTIVES 2012 ET AU DELA

Dans le cadre de la restructuration du bourg de Cayenne les Bas, en 2012 et 2013, la SODIAC procédera à la vente des parcelles aux familles et aux opérateurs afin de permettre la réalisation des projets d'amélioration de l'habitat (acquisition / amélioration), d'accession à la propriété (LES et acquisition simple).

Vendeur	Acquéreur	Prog. de construction	Charge foncière € HT	Nombre de lot	Prix de cession prévisionnel	Date prévisionnelle signature d'acte
SODIAC	Opérateur Bourbon Bois	LES	8 500 € HT	5 lots (1,4,5,8,9)	42 500 € HT	2013
SODIAC	Opérateur SICA	LES	8 500 € HT	4 lots (2,6,7,12)	34 000 € HT	2013 (6+12) + 2014 (2+7)
SODIAC	Opérateur SICA	Acquisition Amélioration	8 500 € HT	1 lot (2)	8 500 € HT	2013
SODIAC	Familles	Acquisition simple	8 500 € HT	1 lot	8 500 € HT	2013
TOTAL				11 lots	93 500 € HT	

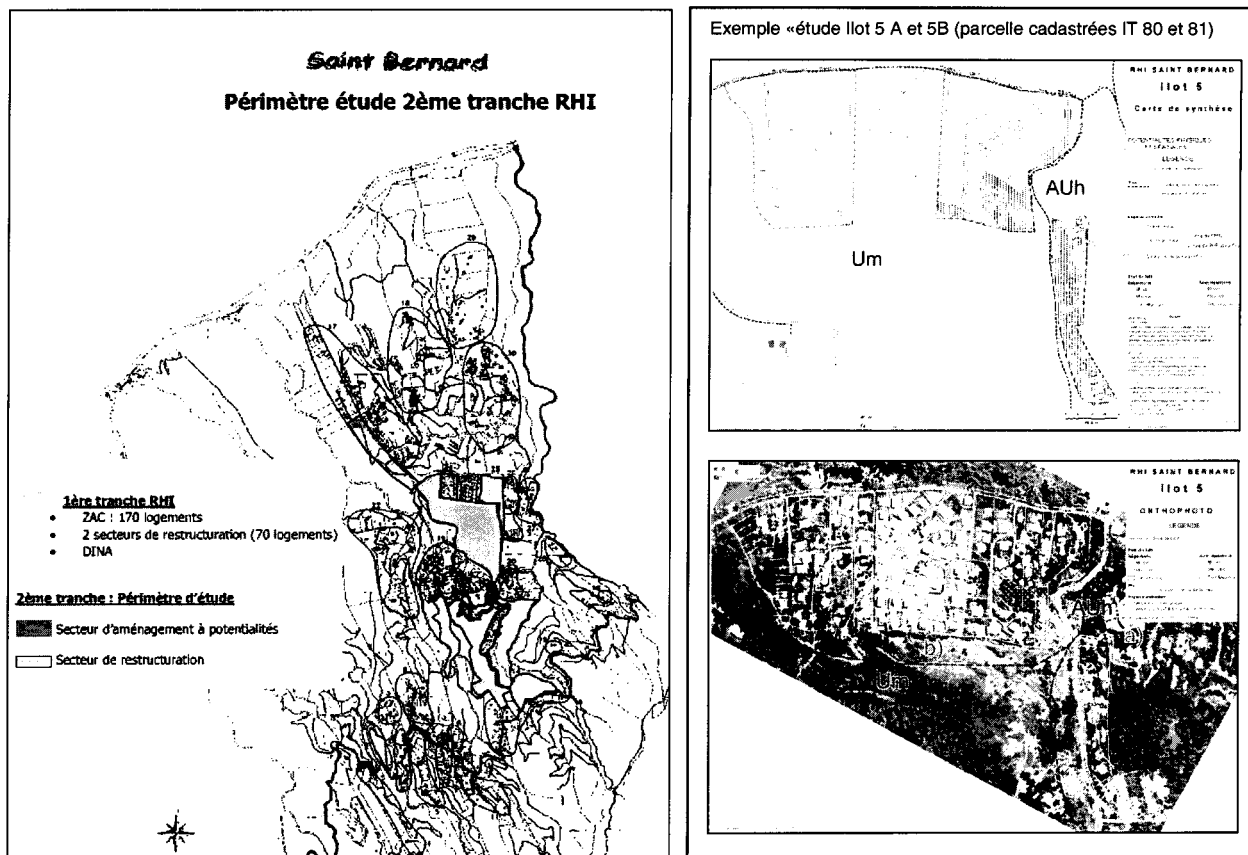


Nom	Prénom	adresse	Projet résidentiel	Opérateur	lot	Parcelles	surface	Arêté PC	PSV	Dépt demandé de Financement	Arêté Subvention DEAL	Signature Préf	DROC	Travaux	Avancement sur dossier	
1-BEGUE	CLAUDINE	1 CHEMIN CAYENNE	LES sur place	BOURBON BOIS	1	IS 556	430	07/06/2007	25/10/2010	sept 11	sept 2012		12/10/2009	2013		
2-BEGUE	GRSELDA	7 CHEMIN CAYENNE	LES sur secteur	BOURBON BOIS	4	IS 559	513	07/06/2007	25/10/2010	sept 11	sept 2012		12/10/2009	2013	Dossier de financement déposé par BS Septembre 2011 PC de 2007, demande de la DEAL de dépôt d'un nouveau PC Courrier DEAL pour Bourbon Bois en cours	
3-BEGUE	MARE JOSSE	7 CHEMIN CAYENNE	LES sur place	BOURBON BOIS	5	IS 560	362	07/06/2007	25/10/2010	sept 11	sept 2012		12/10/2009	2013	Dossier de financement déposé par BS Septembre 2011 PC de 2007, demande de la DEAL de dépôt d'un nouveau PC Courrier DEAL pour Bourbon Bois en cours	
9-MERNA	NATACHA	30 CHEMIN CAYENNE	LES sur secteur	BOURBON BOIS	9	IS 563-546	429	07/06/2007	25/10/2010	sept 11	sept 2012		12/10/2009	2013	Dossier de financement déposé par BS Septembre 2011 PC de 2007, demande de la DEAL de dépôt d'un nouveau PC Courrier DEAL pour Bourbon Bois en cours	
6-MERNA	CHRISTINE	30 CHEMIN CAYENNE	LES sur secteur	BOURBON BOIS	8	IS 564	328	07/06/2007	25/10/2010	sept 11	sept 2012		12/10/2009	2013	Dossier de financement déposé par BS Septembre 2011 PC de 2007, demande de la DEAL de dépôt d'un nouveau PC Courrier DEAL pour Bourbon Bois en cours	
7-LEBON	GERARD	11 CHEMIN CAYENNE	LES sur secteur	BOURBON BOIS	10	IS 558-561-542	638									attentat empiétement sur parcelle - Projet arrêté niveau de solution de financement
4-LEBON	THEOPHANE	27 CHEMIN CAYENNE	LES sur secteur	BOURBON BOIS	14	IS 558-562	516									attentat empiétement sur parcelle - Projet arrêté niveau de solution de financement
8	AREATRIEBIER	21 CHEMIN CAYENNE	Anticipation /Acquisition	SICA	7	IS 562	279									Projet arrêté à la demande de l'intéressé - soumet règlement en bcoiff (en attente règlement bcoiff vacant) Possibilité de rétrocession de la parcelle soit LEON THIPHANE soit LEON GERARD
9-MITRODIAE	FABRICE	23 CHEMIN CAYENNE	LES sur place	SICA	6	IS 561	294		03/11/2011		28/12/2011	dec-12		Fev 8 Sept 2013		
10-BEGUE	BRIGITTE	5 CHEMIN CAYENNE	LES sur place	SICA	2	IS 557	354	Dossier en stands by car déposés	03/11/2011							PZ impossible par rapport aux ressources. Financement LES demandé fin 2011 pour programmation 2012, en attente arrêté de subvention, démarrage travaux 2013
13-LAPERRE	POLETTE	13 CHEMIN CAYENNE	mege LES ZAC	SICA	2007											
11-LEBON	MARE FERRETTE	17 CHEMIN CAYENNE	LES	SICA	11	IS 565-546	673									Projet arrêté, arrêté en cours financement impossible
12-LEBON	DOMINIQUE	17 CHEMIN DELA CAYENNE	LES	SICA	12	IS 567-544	519	02/02/2011			28/12/2011	dec-12		Fev 8 Sept 2013	Dépt dossier de financement fin 2011, programmation 2011, en attente arrêté de subvention, démarrage travaux fin 2012	
13-MITRODIAE	JROSE MAYLDEX	19 CHEMIN CAYENNE	Acquisition/anticiation	SICA	10	IS 565-547	423	13/04/2011	?		05/09/2012	Aout 2012	?	Aout 2012 & fev 2013	Promesse de vente signée septembre 2011, démarrage 2012	
14-DEMBAPTISTE	PATRICIA	5 BIS CHEMIN CAYENNE	Cession simple pour amelio	SODIAC	3	IS 558	360									Dépense planifiée par amelio, pression financière à voir compte tenu de l'état du bâti
15-MAZEAU	MARE ANTONIETTE	10 CHEMIN CAYENNE	Cession simple pour amelio	SODIAC	15	IS 573	666									Pt assainissement, cession financière à voir compte tenu de l'état du bâti
10-FERNOU	MIMOSE	4 CHEMIN LA CAYENNE	Cession simple	SODIAC	IS 308											Cédant en cours - voir à possibilité de financer le terrain
25-ELISABETH	ANTOINE JOSEPH	17 CHEMIN LA CAYENNE	mege ILS	SODIAC												
33-TISSOTHOUREAU	SYLVETTE	67 CHEMIN FERRE FAUBAULT	Cession simple	SODIAC	IS 309											voir à acquisition / amelio possible
34-BOURBON MOUTOUSSAMF	GIJETTE	4 CHEMIN LA CAYENNE	Cession simple	SODIAC	IS 310											voir à acquisition / amelio possible

8. ETUDES

8. ETUDES REALISEES AU 31/12/2011

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



La SODIAC reste dans l'attente de la réponse de la Ville quant à l'engagement de cette 2^{ème} tranche.

Aucune autre étude n'a été menée en 2011.

8.2 PERSPECTIVES 2012

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

9. TRAVAUX – PRESTATIONS PAR SOUS OPERATION

9.1 ZAC RHI (rappel)

L'ensemble des travaux de la ZAC ont été réalisés, réceptionnés et mises en service. La remise des ouvrages interviendra en 2013 (à la clôture de l'opération)

9.2 FRAIS GENERAUX (rappel)

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

9.3 COMMERCIALISATION DES LTS PERE RAIMBAULT (rappel)

Aucun lot commercialisé compte tenu des risques d'instabilité du talus au droit de l'opération ; aucune nouvelle cession n'est envisagée concernant les LTS Père Raimbault.

9.4 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.

9.5 TRAVAUX DIVERS- DEMOLITIONS

1 logement insalubre libéré par les familles a été démoli en 2010 portant le nombre total de démolitions à 100 logements.

L'enveloppe financière disponible pour la réalisation des démolitions étant limitée, les démolitions porteront à compter de 2012 sur le secteur de Cayenne les Bas uniquement ; **il convient de noter que cette enveloppe risque d'être insuffisante au regard du nombre de démolitions à réaliser (en première approche Lot 1,2,5,6,7,12 + 3 cases suite relogement soit 9 démolitions).**

Photos de quelques démolitions réalisées



Avant



Après

9.6 TRAVAUX CENTRE BOURG - CAYENNE

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

Les travaux de démolition restant à réaliser sur le secteur de Cayenne sont budgétisés dans l'opération 1033-03 – Travaux divers.

La remise des ouvrages correspondants à la Ville interviendra en 2013 (à la clôture de l'opération).

10. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération suivi technique et administratif

L'aménageur aura droit à une rémunération de 5% de l'ensemble des dépenses HT réalisées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers et des études préopératoires et des missions MOUS

L'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire pour la phase étude d'un montant de 61 357 €HT

L'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire pour la phase de réalisation d'un montant de 53 357 €HT

Pour les missions de gestion locative des modules DINA, la Société aura droit à une rémunération de 900€/mois jusqu'au relogement définitif des occupants.

Une rémunération forfaitaire supplémentaire (avenant n°5) a été contractualisée suite à la prorogation de la MOUS sur 2007 pour le pilotage de l'opération pour un montant de 25 000 €

Une rémunération forfaitaire supplémentaire (avenant n°6) a été contractualisée suite à la prorogation de la MOUS sur 2008/2009 pour le pilotage de l'opération pour un montant de 25 000 €

Rémunération commerciale

L'aménageur aura droit à une rémunération de 3% des montants HT fixés dans les actes de cession ou location à long terme aux utilisateurs.

Rémunération de clôture

Pour la mission de clôture, à l'expiration du contrat, la Société aura droit à une rémunération forfaitaire de 38 112 € HT

Rémunération Suivi Social et MOUS

Pour les missions d'accueil des usagers et d'animation de la zone, la société aura droit à une rémunération de 53 357€HT par an pendant 5 ans à compter du 1er janvier 2002

Pour les missions d'accompagnement aux projet d'amélioration du logement, la Société aura droit à une rémunération de 38 112,25 € HT par an pendant 4 ans à compter du 1er janvier 2003

Une rémunération forfaitaire supplémentaire (avenant n°5) a été contractualisée pour la prorogation de la MOUS sur 2007 pour un montant de 90 000 €

Une rémunération forfaitaire supplémentaire (avenant n°6) a été contractualisée pour la prorogation de la MOUS sur 2008/2009 pour un montant de 75 600 €

Réalisé au 31/12/11

Rémunérations K € HT

Nature	Taux	Réalisé au 31/12/ 2010		Réalisé 2011		Total cumulé au 31/12/2011	
		Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant
Rémunération foncière	5%	0	0	0	0	0	0
Rém. proportionnel dépenses	5%	9436	471	43	1	9 479	472
Rém. proportionnel recettes	3%	1 791	54	0	0	1 791	54
Forfait de gestion					0	0	0
Rémunération de clôture			0		0	0	0
Rem. commerciale			371		0	0	371
Rém. Suivi Social et MOUS			586		0	0	586
		11 227	1 480	43	1	11 270	1 482

PREVISIONS 2012 et au-delà

Rémunérations K € HT

Nature	Taux	Prévu 2012		Prévu 2013		Prévu 2014		Total prévisions	
		Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant	Assiette	Montant
Rémunération foncière	5%	0	0	0	0	0	0	0	0
Rém. proportionnel dépenses	5%	12	1	63	3	0	0	75	4
Rém. proportionnel recettes	3%	0	0	94	3	0	0	94	3
Forfait de gestion		0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération de clôture		0	0	0	0	0	38	0	38
Rem. commerciale		0	0	0	0	0	0	0	0
Rém. Suivi Social et MOUS		0	0	0	0	0	0	0	0
		12	1	157	6	0	38	169	45

11. FRAIS FINANCIERS

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					
	antérieurs	antérieurs	2 001	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 279 K€.

Frais financiers réalisés au 31/12/2011 : 275 K€.

Prévisionnel frais financiers restant à régler en 2012 : 0 K€.

Frais/Produits financiers court terme :

Total frais financiers court terme réalisés au 31/12/2011 : 3 K€ (en tenant compte des produits financiers).

Prévisionnel frais financiers 2012 : 0 K€.

Le solde de la subvention RHI d'un montant de 1 063 k€ a été encaissé en 2011 et le solde de la subvention Etat de la prorogation de la MOUS pour un montant de 37,8 k€ a été versé.

12. RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS AU 31/12/11 PAR SOUS OPERATIONS

**13. RECAPITULATIF DES FACTURES REGLEES AU 31/12/11
PAR SOUS OPERATIONS**

**14. RECAPITULATIF DES RECETTES REALISEES AU
31/12/11 PAR SOUS OPERATIONS**