

OBJET RHI DE SAINT-FRANÇOIS ET DU BRULE
CRAC 2011

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Saint-François et du Brûlé approuvée en Conseil Municipal du 18 juin 2004 (reçue en Préfecture le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004), la SODIAC transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération de la RHI multisites a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (Délibérations du 18/06/2004).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI multisites de Saint-François et du Brûlé sont définies dans le cadre de la convention, il s'agit :

- d'acquérir des terrains à potentialités identifiés pour la construction de logements neufs : les terrains communaux (parcelles CM 52, 282 et 333 ; CP 241 ; EW 47 ; ET 115 et 259 partie) et terrains privés ;
- d'aménager ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains ;
- de l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration de 70 LTS au Brûlé et à Saint-François ;
- de l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction de 49 logements en diffus ;
- de réaliser les travaux d'infrastructures secondaires et tertiaires nécessaires à la viabilisation des terrains et maisons pour lesquels des opérations d'amélioration ou de reconstruction seront réalisées dans ces mêmes périmètres prioritaires ;
- de réaliser des travaux de structuration du site Sapin - Sabatier à Saint-François.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2011

➤ **Quartier du Brûlé**

* **Acquisitions foncières**

- Route des Azalées - Site 5 : transfert de la Commune à la SODIAC à l'euro symbolique de la parcelle communale cadastrée CM 473 partie pour une surface de 1 175 m² au Brûlé (terrain d'assiette 2 LES SICA) début 2011.

-
-

* **Etudes**

- Route des Azalées - Site 5 : études complémentaires (AVP + PRO/ DCE) pour réalisation d'un mur de soutènement en limite avec parcelles riveraines, suite à la demande de la Mairie.
- Allée Jacob - Site 4 : établissement et obtention du récépissé de dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (ex-Loi sur l'Eau) pour le terrain d'assiette des 22 LLTS.

-
-

* **Travaux**

- Route des Azalées - Site 5 : démarrage en janvier 2011 des travaux de viabilisation des 2 LES SICA - parcelle CM 473 (2^{ème} tranche).

-
-

* **Cessions**

- Route des Azalées - Site 5 : Signature de la promesse de vente avec l'opérateur SICA.

-
-

➤ **Quartier de Saint-François**

➤
➤

* **Etudes**

- Sapin et Sabatier - Sites 1a et 1b : plusieurs réunions de coordination se sont tenues avec la CINOR et le SPANC pour les conclusions suivantes :
 - o CINOR : possibilité d'extension du réseau d'assainissement sur le secteur Saint-François,
 - o SPANC : possibilité de remise aux normes des installations d'assainissement individuel existantes.
- LTS Framboises II - Site 4 : finalisation du dossier PRO/ DCE pour les aménagements parking/mise aux normes assainissement.

Rapport n° 12/7-40

- Ruelle Bertil - Site 4 : réalisation des études de faisabilité de l'aménagement de 3 ou 4 LES sur la parcelle EX 140 partie (le nombre de logements est fonction du scénario d'aménagement avec la possibilité d'un assainissement collectif).
- Chemin Mazérieux - Site 5 : réalisation des études de faisabilité de l'aménagement de 6 ou 7 LES sur les parcelles CP 171 et 347 (le nombre de logements est fonction du scénario d'aménagement et des possibilités d'assainissement collectif).
- Restructuration de l'ancienne gendarmerie en locaux commerciaux : superette alimentaire, crèche, locaux médicaux.... Coordination des projets RHI et construction. Finalisation des études du projet de restructuration en vue de la participation financière dans le cadre de la concession aux travaux de démolition.

* Travaux

- Saint-François 3 : achèvement des travaux des 31 LLTS SODIAC au centre bourg.
- Création d'une aire de jeux sur l'opération des 31 LLTS Saint-François 3 livrée mi 2011.
- Saint-François - Site 3 (EW 47) : finition de l'aménagement des parcelles et du raidillon, avec une livraison des 4 LES SICA.

* Cessions

- Raidillon de Saint-François - site 3 (parcelle EW 47 partie) : signature de l'acte de vente avec l'opérateur SICA (4 LES, remise clefs début 2012).

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

(confer à la page suivante)

Bilan financier de la RHI multites Saint-François au 31/12/2011

Désignation	Valeurs	K€ HT	Montant CRAC 2010 approuvé (€ H.T.)	TOTAL CUMULE 31/12/2011	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2011 (K€ H.T.)	BILAN CRAC 2011 (K€ T.T.C)	ECART / CRAC 2010 (K€ H.T.)	Synthèse Explications Ecart
DEPENSES									
Etudes générales	91		91	20	65	26	28	-65	Suppression Etude Restructuration Bourg/ réactualisation étude de faisabilité EX 140p et CP 171-347
Acquisitions et frais sur acq.	984		984	897	0	984	984		
Participations et taxes	21		21	7	1	20	22		
Travaux infra. primaires	5 962		5 962	2 570	130	5 832	6 328	-130	Recalage estimations + ajustements provisions pour imprévus sur recettes diminuées
Travaux infra. secondaires									
Equipements superstructure									
Travaux divers	872		872	521	162	709	770	-162	Recalage Estimation.
Etudes, Honoraires, BET									
Autres dépenses rémunérables (divers)	89		89	31	-41	130	141	41	
Autres dépenses non rémunérables	63		63	44	-6	69	75	6	
Frais financiers sur emprunt	335		335	173	50	284	284	-50	
Frais/ Produits financiers de C.T.	6		6	-17	23	-17	-17	-23	
TVA résiduelle si Prorata									
Sous-total C.O.	8 423		8 423	4 245	385	8 038	8 615	-385	
Hono. sur acquisitions									
Hono. Sté proportionnels / DEP.	344		344	163	4	340	340	-4	
Hono. Sté proportionnels / REC.	29		29	15	7	23	23	-7	
Hono. Sté Forfait de gestion	873		873	722	1	872	872		Pas de prolongation mission pilotage global au dela 30/06/2013
Hono. Sté clôture opération	30		30	0	0	30	30		
Hono. Sté de comm.									
Hono. Forfait MOUS	500		500	450	0	500	500		Pas de prolongation mission MOUS au dela 31/12/2012
Sous-total honoraires	1 776		1 776	1 350	12	1 765	1 765	-12	
Participations Equipements Primaires									
TOTAL DEPENSES	10 199		10 199	5 596	396	9 804	10 380	-396	
RECETTES									
Cessions de terrains à bâtir									
Cessions de charges fonc. Logement LES	410		410	206	128	283	287	-128	Recalage prévisions
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	471		471	295	0	471	477		
Cessions de charges foncières LTS (Ville)	96		96	0	62	34	34	-62	Recalage cessions prévisionnelles Sapin + Sabattier + Framboise 3
Cessions de charges fonc. activité									
Cessions de ter. aux const. non rénum.									
Cessions de terrain à collectivité									
Participation collectivité	2 651		2 651	2 284	-200	3 051	3 051	200	Participation Complémentaire Travaux démolition Saint Francois Village
Subventions CV	5 374		5 374	2 895	0	5 374	5 374		Hypothèse Maintien Montant subvention global
Subvention COH									
Subventions autres	592		592	592	1	592	592		
Autres Participations	405		405	0	405	0	0	-405	Suppression Subvention Etude Bourg Brulé
TVA remboursée							566		
TOTAL RECETTES	10 199		10 199	6 271	395	9 804	10 380	-395	

Rapport n° 12/7-40

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2011

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2011, relatives à ces actions s'élèvent à **5 596 000 € HT**.

LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2011

Les recettes réalisées, en cumulé au 31/12/2011, s'élèvent à **6 271 000 € HT**.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2012 ET AU-DELA

➔ Quartier du Brûlé

* Etudes

- Allée Jacob - Site 4 : finalisation des études opérationnelles pour l'aménagement du terrain d'assiette devant accueillir les 22 LLTS, en relation avec l'architecte retenu pour la construction des logements : études géotechniques, nettoyage de terrains, AVP, PRO/ DCE.

* Travaux

- Route des Azalées - Site 5
 - Réalisation des travaux du mur de soutènement permettant le démarrage du chantier de construction des 2 logements par la SICA,
 - finition des travaux d'aménagement après réalisation du clos/ couvert par la SICA (fin 2012-début 2013) : clôtures, accès, revêtements de sols, plantations...
- Allée Jacob - Site 4
 - Appel d'offres puis travaux de viabilisation de la parcelle en 2013,
 - travaux de construction des 22 logements et finition des aménagements en 2014.

* Cessions

- Route des Azalées - Site 5 : préparation de la signature de l'acte de vente 2 LES SICA (signature 2013).

Rapport n° 12/7-40

* Mission MOUS

- Accompagnement social des familles relogées et des familles en situation de précarité dans leur projet résidentiel,
- préparation des listes de familles potentielles pour le programme des 22 LLTS,
- accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition de leur logement,

⇒ Quartier de Saint-François

* Acquisitions foncières

- Préparation de l'acquisition foncière auprès de la Ville pour la parcelle EX 140 partie,
- préparation de l'acquisition foncière auprès de la Ville pour les parcelles CP 171 et 347 après traitement du problème lié à la présence du rond de coq.

* Etudes

- Framboises III/ chemin de la Glacière - Site 1 :
 - Reprise des études opérationnelles pour la mise en conformité de l'assainissement avec un dispositif semi collectif sur site (pas de raccordement réseau collectif envisageable à moyen terme),
 - diagnostic immobilier des 13 LTS pour l'état des lieux intérieur des logements et préparation des ventes futures,
 - actualisation des études/ chiffrages niveau AVP pour le réaménagement du chemin de la Glacière et, suivant la décision de la Mairie et la validation du budget, poursuite des études opérationnelles en phase PRO/DCE.
- Sapin et Sabatier - Sites 1a et 1b
 - Reprise des études opérationnelles pour la mise en conformité de l'assainissement avec un dispositif semi collectif sur site.
- Ruelle Bertil - Site 4 : études opérationnelles de l'aménagement des 3 LES sur la parcelle EX 140 partie : études géotechniques, débroussaillage/ nettoyage, Avant-Projet, Projet.

Rapport n° 12/7-40

* Travaux

- Framboises III/ chemin de la glacière - Site 1
 - o Travaux de nettoyage/ débroussaillage, création d'un accès à la zone d'épandage, étude faisabilité géotechnique pour la mise en place d'une installation semi collective (2012),
 - o suivant validation ci-dessus, réalisation des travaux de raccordement des 13 logements et du système d'assainissement en 2013.
- Ruelle Bertil - Site 4 : travaux d'aménagement/ viabilisation de parcelles (2013), construction de 3 LES et finition des aménagements (2014).
- Ancienne Gendarmerie : travaux de démolition/ nettoyage du site (dans le cadre de la concession) préalables à la construction des locaux commerciaux.

* Cessions

- Ruelle Bertil - Site 4 : préparation et signature de la promesse de vente avec l'opérateur « Habitat + » pour les 3 LES.

* Mission MOUS

- Enquête, aide technique et sociale des familles des LTS Framboises II et III, Sapin et Sabatier dans le montage des procédures d'amélioration acquisition en partenariat avec les opérateurs.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2012

Les dépenses pour l'année 2012 relatives aux actions décrites ci-avant (perspectives 2012) sont estimées à **743 000 € HT**.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2012

Pour l'année 2012, les recettes sont estimées à **546 K€ HT** (subventions + cessions).

COMMENTAIRES BILAN CRAC ACTUALISE 2011

- Le bilan global de la RHI multisites Saint-François/ Brûlé est revu à la baisse et passe de 10 199 000 € HT à 9 804 000 € HT.

Rapport n° 12/7-40

- La participation de la Ville est portée à 3 051 000 € HT pour tenir compte de la participation complémentaire de 200 000 € concernant les travaux de démolition de Saint-François Village (terrain de l'ancienne Gendarmerie)

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 multisites Saint-François/ Brûlé ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 9 804 000 € HT équilibré par une participation communale de 3 051 000 €, 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 valider le versement de la participation communale de 329 000 € HT en 2013 ;
- 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 de Saint-François et du Brûlé 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
974-219740115-20121215-12740-1-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET RHI DE SAINT-FRANÇOIS ET DU BRULE
CRAC 2011**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

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

Vu la Délibération n° 04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 18 juin 2004 portant sur l'approbation de la Convention Publique d'Aménagement pour la Résorption de l'Habitat Insalubre des deux quartiers de Saint-François et du Brûlé ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la Délibération n° 06/6-13 du Conseil Municipal en séance du 4 décembre 2006 approuvant le CRAC 2005 ;

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

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

Délibération n° 12/7-40

Vu la Délibération n° 08/6-27 du Conseil Municipal en séance du 6 septembre 2008 approuvant le CRAC 2007 ;

Vu la Délibération n° 09/6-37 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008 ;

Vu la Délibération n° 10/7-30 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 approuvant le CRAC 2009 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-40 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 2011 de l'opération RHI multisites Saint-François/ Brûlé, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 9 804 000 € HT, équilibré par une participation communale de 3 051 000 € HT, 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 ;
- le versement en 2013 de la participation communale pour un montant de 329 000 € HT.

ARTICLE 2

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-2-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

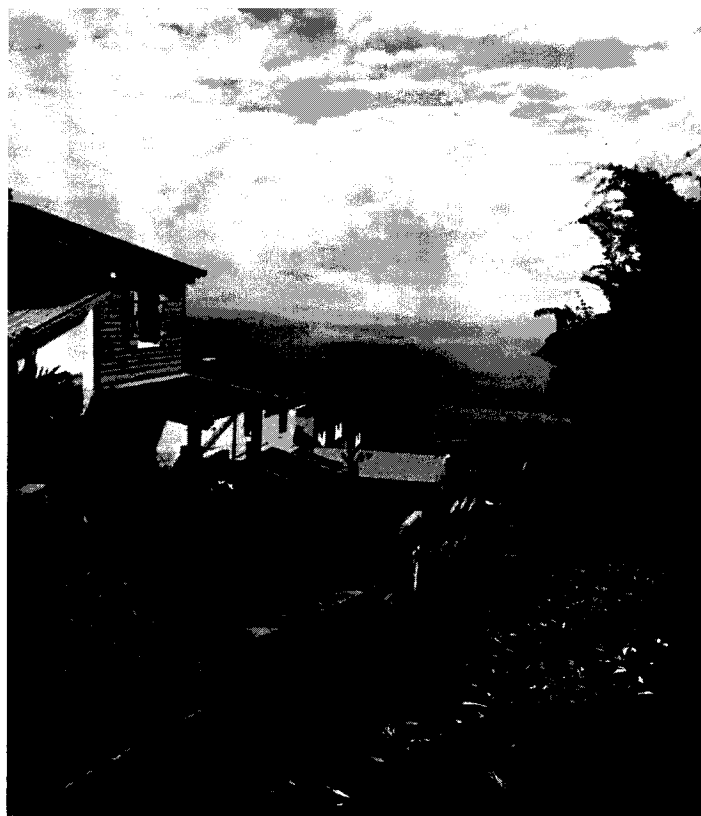
Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



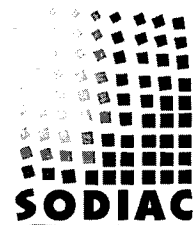
Gilbert ANNETTE



RHI multi sites Saint-François - Le Brûlé



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

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-3-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

SOMMAIRE

1. NOTE DE SYNTHÈSE	4
1.1 – Synthèse	4
1.2 – Intervenants.....	4
1.3 – Situation Administrative	4
1.4 – Programme au 31/12/2011	5
1.5 – Synthèse Avancement Programme au 31/12/2011.....	5
1.6 – Missions MOUS.....	5
2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRÛLÉ	6
2.1 – Avancement 2011.....	6
2.2 – Perspectives 2012 / 2013	6
2.3 – Missions MOUS.....	6
3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT FRANÇOIS	7
3.1 – Avancement 2011.....	7
3.2 – Perspectives 2012 / 2013	7
3.3 – Missions MOUS.....	7
4. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI	8
5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL	9
6. ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL	10
7. ACQUISITIONS FONCIERES	11
8. ETUDES	12
8.1 – Etudes réalisées en 2011	12
8.2 – Etudes restant à réaliser en 2012 et au-delà	13
9. TRAVAUX RESTANT A REALISER	17
9.1 – Secteur Saint François	17
9.2 – Secteur Le Brûlé.....	17

10. FRAIS FINANCIERS.....	18
10.1 – Rappel caractéristiques Prêt.....	18
10.2 – Données financières	18
11. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR.....	19
11.1 – Rappels convention concession.....	19
11.2 –Données financières	19
11.3 – Commentaires	19
12. COMMERCIALISATION / CESSIONS.....	20
13. Annexe – Récapitulatif des engagements au 31/12/2011 par sous opération	21
14. Annexe – Récapitulatif des factures réglées pendant exercice 2011 par sous opération	22
15. Annexe – Récapitulatif des recettes réalisées au 31/12/11 par sous opération	23

1. NOTE DE SYNTHÈSE

1.1 – Synthèse

Présentation :

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

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

Objectifs :

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

Moyens et outils :

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

1.2 – Intervenants

<i>Direction de l'Aménagement</i>	: Nicolas DESPRES / Assistante : Sandrine TIREL
<i>Chargée d'affaires sociales</i>	: Laurence CAMIAN (sous la responsabilité d'Alexandra VIMENT, responsable du Service Accompagnement Social)
<i>Correspondant Ville</i>	: Mme Claudine POUNOUSSAMY DERRIEN / Nathalie COPETTE
<i>Correspondant DEAL (Antenne Nord)</i>	: Mme CONSTANS. M. PAYET
<i>Elue de secteur (St François)</i>	: Mme Aline CATHERINE
<i>Elu de secteur (Brûlé)</i>	: Mme Marie Annick ANDAMAYE

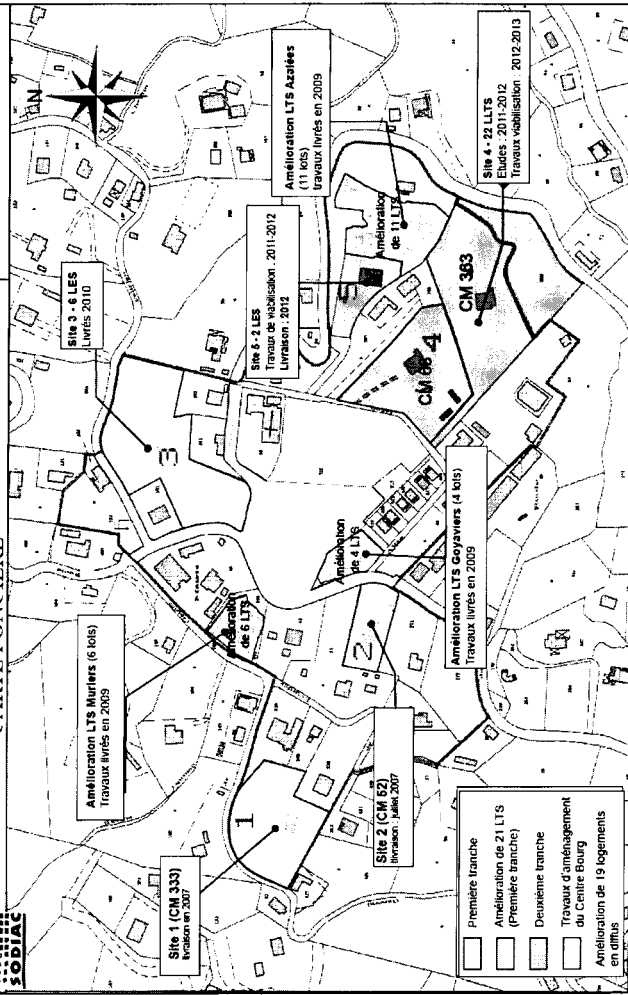
1.3 – Situation Administrative

Convention Publique d'Aménagement pour la résorption d'habitat insalubre en séance du conseil municipal le 18 juin 2004 (reçue en préfecture 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004). Durée 10 ans.

RHI MULTI SITES QUARTIER DU BRÛLE CARTE FONCIERE



Decembre 2011



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-201215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULE

2.1 – Avancement 2011

Acquisitions Foncières :

- Route des Azalées – Site 5 : Transfert de la Commune à la SODIAC à l'euro symbolique de la parcelle communale cadastrée CM 473p pour une surface de 1 175 m² au Brûlé (terrain d'assiette 2 LES SICA) début 2011

Etudes :

- Route des Azalées – Site 5 : Etudes complémentaires (AVP+PRO/DCE) pour réalisation d'un mur de soutènement en limite avec parcelles riveraines, suite demande Mairie.
- Allée Jacob – Site 4 : Etablissement et obtention du récépissé de dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (ex. Loi sur l'Eau) pour le terrain d'assiette des 22 LLTS,

Travaux :

- Route des Azalées – Site 5 : Démarrage en janvier 2011 des travaux de viabilisation des 2 LES SICA – parcelle CM 473 (2^{ème} tranche).

Cessions :

- Route des Azalées – Site 5 : Signature Promesse de vente avec opérateur SICA

2.2 – Perspectives 2012 / 2013

Etudes :

- Allée Jacob – Site 4 : Finalisation des études opérationnelles pour l'aménagement du terrain d'assiette devant accueillir les 22 LLTS en relation avec l'architecte retenu pour la construction des logements : Etudes géotechniques, Nettoyage terrains, AVP, PRO/DCE

Travaux :

- Route des Azalées – Site 5 :
 - Réalisation des travaux du mur de soutènement permettant le démarrage du chantier de construction des 2 logements par la SICA
 - Finition des travaux d'aménagement après réalisation du clos/couvert par la SICA (fin 2012/début 2013) : clôtures, accès, revêtements de sols, plantations, ...
- Allée Jacob – Site 4 :
 - Appel offres puis travaux viabilisation parcelle : 2013
 - Travaux construction 22 Logements + finition aménagements : 2014

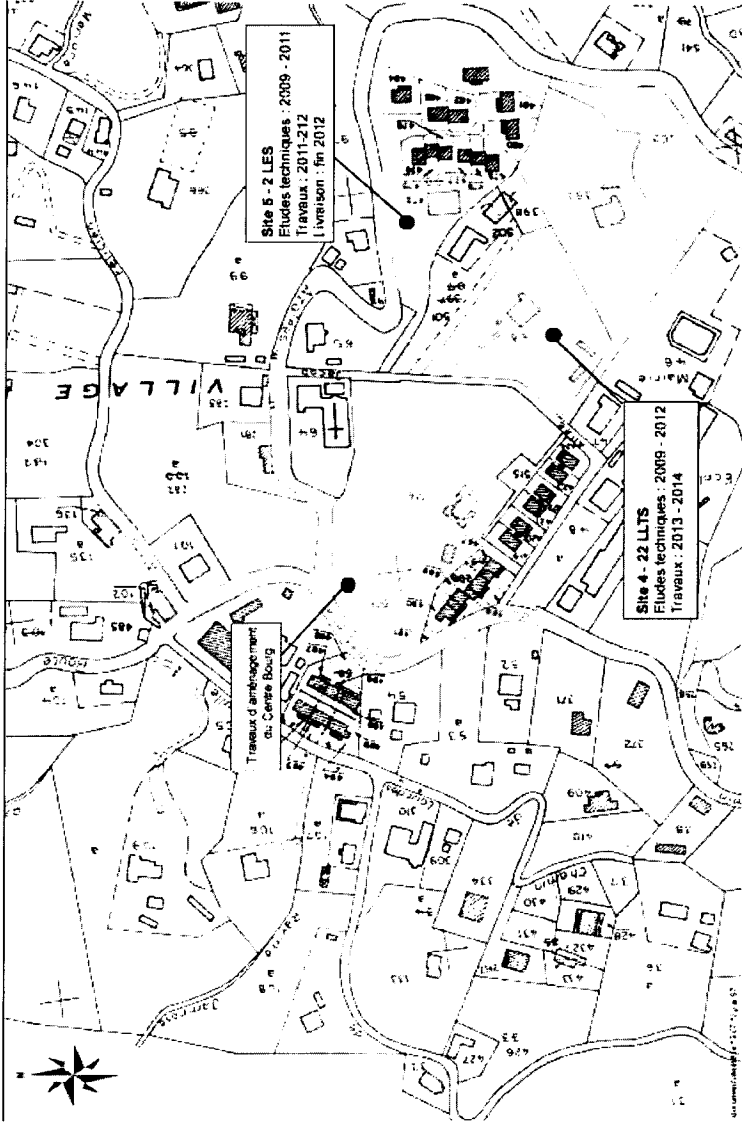
Cessions :

- Route des Azalées – Site 5 : Préparation signature acte de vente 2 LES SICA (signature 2013)

2.3 – Missions MOUS

- Accompagnement social des familles reléguées et des familles en situation de précarité dans leur projet résidentiel,
- Préparation des listes de familles potentielles pour le programme des 22 LLTS .
- Accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition de leur logement,

Accusé de réception en préfecture
974-21974015-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012



3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT FRANCOIS

3.1 – Avancement 2011

Etudes :

- Sapin et Sabatier – Sites 1a et 1b : Réunions de coordination avec :
 - o CINOR : possibilité extension réseau assainissement sur secteur Saint François.
 - o SPANOR : possibilité remise aux normes installations assainissement individuel existantes
- LTS Framboises II – Site 4 : Finalisation PRO/DCE des aménagements parking/mise aux normes assainissement
- Rueille Bertil – Site 4 : Etudes faisabilité aménagement 3 ou 4 LES sur parcelle EX140p (nb logements fonction scénario aménagement et possibilité assainissement collectif)
- Chemin Mazérieux – Site 5 : Etudes faisabilité aménagement 6 ou 7 LES sur parcelles CP171 et 347 (nb logements fonction scénario aménagement et possibilité assainissement collectif)
- Restructuration ancienne gendarmerie en locaux commerciaux : superette alimentaire, crèche, locaux médicaux.... Coordination des projets RHI et Construction. Finalisation des études du projet de reconstruction en vue participation financière Concession aux travaux de démolition.

Travaux :

- Saint François 3 : Achèvement des travaux des 31 LLTS SODIAC au centre bourg.
- Création d'une aire de jeux sur l'opération des 31 LLTS Saint-François 3 livrée mi 2011
- Saint-François – Site 3 (EW 47) : finition aménagement parcelles + raidillon, livraison 4 LES SICA

Cessions :

- Raidillon de Saint François – site 3 (parcelle EW 47p) : Signature acte de vente avec opérateur SICA (4 LES, remise clefs début 2012)

3.2 – Perspectives 2012 / 2013

Acquisitions foncières :

- Préparation acquisition foncière auprès de la ville parcelle EX140p
- Préparation acquisition foncière auprès de la ville parcelles CP171/347 après règlement du problème lié à la présence du rond de coq.

Etudes :

- Framboise 3/Chemin de la glacière – Site 1 :
 - o Reprise des études opérationnelles pour la mise en conformité de l'assainissement avec un dispositif semi collectif sur site (pas de raccordement réseau collectif envisageable à moyen terme)
 - o Diagnostic immobilier des 13 LTS pour état des lieux intérieur des logements et préparation ventes futures
 - o Actualisation des études/chiffrages niveau AVP pour le réaménagement du chemin de la Glacière. Suivant décision Mairie et validation budget, poursuite études opérationnelles PRO/DCE
- Sapin et Sabatier / Sites 1a et 1b :
 - o Reprise des études opérationnelles pour la mise en conformité de l'assainissement avec un dispositif semi collectif sur site
- Rueille Bertil – Site 4 : Etudes opérationnelles aménagement 3 LES sur parcelle EX140p : Etudes géotechniques, débroussaillage/nettoyage, Avant Projet, Projet

Travaux :

- Framboise 3 / Chemin de la glacière – Site 1 :
 - travaux de nettoyage/débroussaillage, création d'un accès à la zone d'épandage, étude faisabilité géotechnique pour mise en place installation semi collective (2012)
 - suivant validation ci-dessus, travaux raccordement 13 logements + système assainissement en 2013.
- Rueille Bertil – Site 4 : Travaux aménagement / viabilisation parcelles (2013), Construction 3 LES + finitions aménagements (2014)
- Ancienne gendarmerie : Travaux de démolition / nettoyage du site (dans le cadre de la concession) préalable à la construction des locaux commerciaux

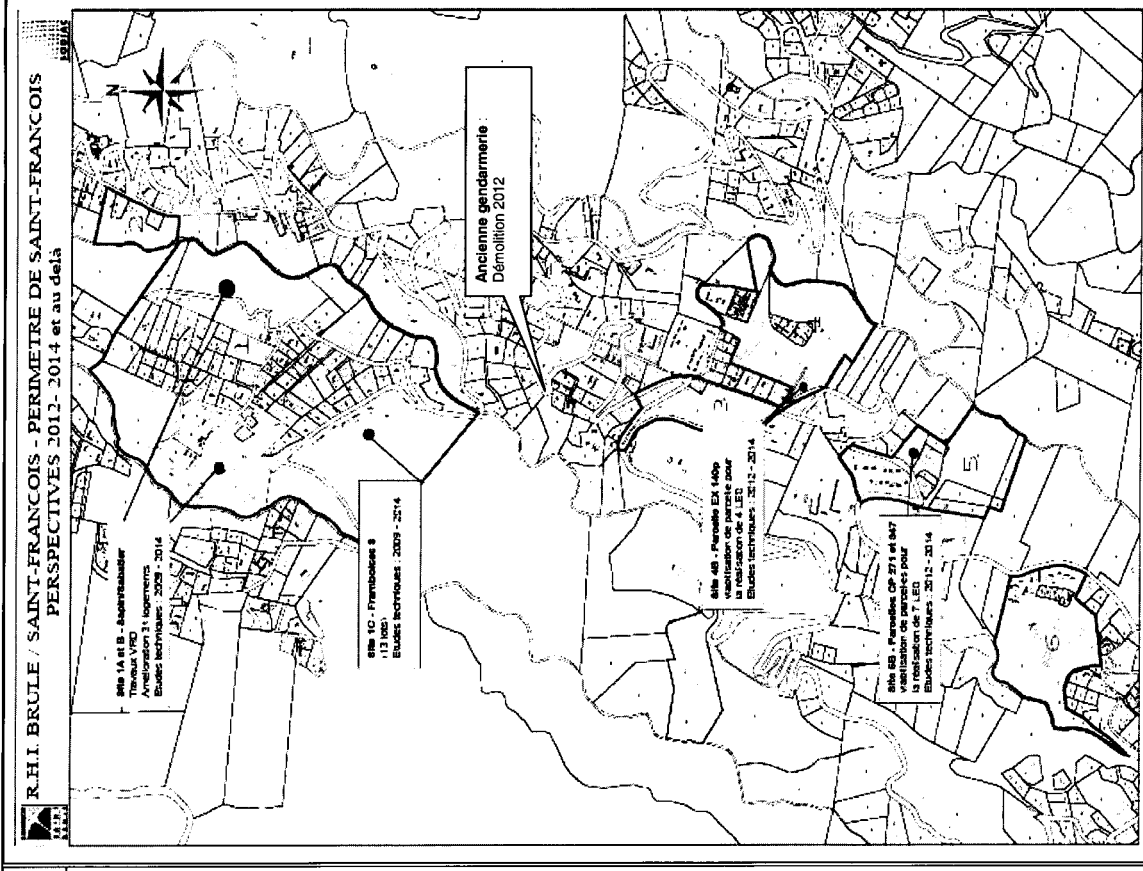
Cessions :

- Rueille Bertil – Site 4 : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur Habitat + (3 LES)

3.3 – Missions MOUS

Enquête, aide technique et sociale des familles des LTS Framboises II et III, Sapin et Sabatier dans le montage des procédures d'amélioration acquisition en partenariat avec opérateurs.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012



4. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date mise à jour

16/07/2012

OP N°

1035

Nom

Opération de RHI multi sites Saint François / le Brûlé

Resp. OP

Nicolas DESPRES

Adresse

Périmètres multi sites à Saint François et au Brûlé

TYPE D'OPERATION

Convention Publique d'aménagement RHI Saint François le Brûlé

Date d'échéance de la convention : 28/07/2014	délib. CM	18-juin-04	Concession confiée à la SODIAC
	délib. CM	12-nov-04	Réception en Préfecture le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004 Signature avenant n°1 sur la commercialisation des LTS
	délib. CM	25-juin-07	Signature avenant n°2 sur la réactualisation du bi lan ainsi que l'engagement de la seconde tranche opérationnelle
	délib. CM	18-déc-10	Signature avenant n°3 sur l'augmentation de la participation communale et l'autorisation de proposer la MOUS avec mise en place d'une subvention complémentaire

PARAMETRES ADMINISTRATIFS DE L'OPERATION

Procédures financières

ELEMENTS PHYSIQUES - PROGRAMME PREVISIONNEL (bilan initial)

	Saint François	Le Brûlé	Total
LLTS	41	22	63
LES	11	18	29
Amélioration des LTS	49	21	70
Amélioration des logements en diffus	30	19	49
Amélioration des logements sur Sapin-Sabatier	31		31
Total	162	80	242

ELEMENTS FINANCIERS

CRAC	exercice : 2004	Approuvé le :	15-sept-05
CRAC	exercice : 2005	Approuvé le :	04-déc-06
CRAC	exercice : 2006	Approuvé le :	14-déc-07
CRAC	exercice : 2007	Approuvé le :	06-sept-08
CRAC	exercice : 2008	Approuvé le :	14-nov-09
CRAC	exercice : 2009	Approuvé le :	18-déc-10
CRAC	exercice : 2010	Approuvé le :	17-sept-11

MODALITES DE REMUNERATION (base avenant n°3 à la CP A approuvé par le Conseil Municipal du 18 décembre 2010)

Convention publique d'aménagement	Réalisation	5 % HT sur les dépenses constatées	344 000
		3 % HT sur les recettes de charges foncières constatées	29 000
Rémunération forfaitaire	Forfait de gestion		872 000
	Forfait MOUS		500 000
	Forfait Clôture opération		30 000
Total Rémunération €			1 776 000

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	K€ Valeurs HT	Montant CRAC 2010 approuvé (€ H.T)	TOTAL CUMULE 31/12/2011	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2011 (k€ H.T)	BILAN CRAC 2011 (k€ T.T.C)	ECART / CRAC 2010 (k€ H.T)	Synthèse Explications Ecart
DEPENSES								
Etudes générales		91	20	55	26	28	-65	Suppression Etude Restructuration Bourg/ réactualisation étude de faisabilité EX 140p et CP 171-347
Acquisitions et frais sur acq.		984	897	0	984	984		
Participations et taxes		21	7	1	20	22		
Travaux Infra. primaires								
Travaux Infra. secondaires		5 962	2 570	130	5 832	6 328	-130	Recalage estimations + ajustements provisions pour imprévus sur recettes diminuées
Equipements superstructure								
Travaux divers								
Etudes, Honoraires, BET		872	521	162	709	770	-162	Recalage Estimation.
Autres dépenses rémunérables (divers)		89	31	-41	130	141	41	
Autres dépenses non rémunérables		63	44	-6	69	75	6	
Frais financiers sur emprunt		335	173	50	284	284	-50	
Frais/ Produits financiers de C.T.		6	-17	23	-17	-17	-23	
TVA résiduelle si Proata								
Sous-total C.O.		8 423	4 245	385	8 038	8 615	-385	
Hono. sur acquisitions								
Hono. Sté proportionnels / DEP.		344	163	4	340	340	-4	
Hono. Sté proportionnels / REC.		29	15	7	23	25	-7	
Hono. Sté Forfait de gestion		873	722	1	872	872		Pas de prolongation mission pilotage global au dela 30/06/2013
Hono. Sté clôture opération		30	0	0	30	30		
Hono. Sté de comm.								
Hono. Forfait MOUS		500	450	0	500	500		Pas de prolongation mission MOUS au dela 31/12/2012
Sous-total honoraires		1 776	1 350	12	1 765	1 765	-12	
Participations Equipements Primaires								
TOTAL DEPENSES		10 199	5 596	396	9 804	10 380	-386	
RECETTES								
Cessions de terrains à bâtir								
Cessions de charges fonc Logement LES		410	206	128	283	287	-128	Recalage prévisions
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS		471	295	0	471	477		
Cessions de charges foncières LTS (Ville)		96	0	62	34	34	-62	Recalage cessions prévisionnelles Sapin + Sabatier + Framboise 3
Cessions de charges fonc. activité								
Cessions de ter. aux const. non rémun.								
Cessions de terrain à collectivité								
Participation collectivité		2 851	2 284	-200	3 051	3 051	200	Participation Complémentaire Travaux démolition Saint Francois Village
Subventions CIV		5 374	2 895	0	5 374	5 374		Hypothèse Maintien Montant subvention global
Subvention COH								
Subventions autres		592	592	1	592	592		
Autres Participations		405	0	405	0	0	-405	Suppression Subvention Etude Bourg Brulé
TVA remboursée						566		
TOTAL RECETTES		10 199	6 271	395	9 804	10 380	-395	

6. ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	K€ HT	Montant CRAC 2010 approuvé (€ H.T.)	TOTAL CUMULE 31/12/2011	PREVISIONS ANNEE 2012				TOTAL 2 012	TOTAL CUMULE 31/12/2012	PREVIS. 2 013	RESTE A REALISER 2014 et +	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2011 (K€ H.T.)
				1 ^{er} TRI 2012	2 ^{ème} TRI 2012	3 ^{ème} TRI 2012	4 ^{ème} TRI 2012						
DEPENSES													
Etudes générales		91	20	0	0	0	0	7	26	0	65	26	
Acquisitions et frais sur acq.		984	897	0	0	0	0	0	897	87	0	984	
Participations et taxes		21	7	0	0	0	5	5	12	8	1	20	
Travaux Infra. primaires		5 962	2 570	59	64	62	249	433	3 004	1 342	130	5 832	
Equipements superstructure													
Travaux divers		872	521	0	0	35	20	55	575	58	162	709	
Etudes, Honoraires, BET													
Autres dépenses rémunérables (divers)		89	31	2	0	15	0	17	48	72	-41	130	
Autres dépenses non rémunérables		63	44	4	0	10	0	14	58	5	-6	69	
Frais financiers sur emprunt		335	173	0	0	37	0	37	210	37	50	284	
Frais/ Produits financiers de C.T.		6	-17	0	0	0	0	0	-17	0	23	-17	
TVA résiduelle si Prorata													
Sous-total C.O.		8 423	4 245	66	64	103	336	569	4 814	1 609	385	8 038	
Hono. sur acquisitions		344	163	2	3	5	14	25	188	74	4	340	
Hono. Sté proportionnels / DEP.		29	15	0	0	0	0	0	15	2	7	23	
Hono. Sté proportionnels / REC.		873	722	25	25	25	25	100	822	50	1	872	
Hono. Sté Forfait de gestion		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	
Hono. Sté clôture opération		500	450	0	25	0	25	50	500	0	0	500	
Hono. Forfait MOUS		1 776	1 350	27	53	30	64	175	1 525	125	12	1 765	
Participations Equipements Primaires													
TOTAL DEPENSES		10 199	5 596	93	117	132	400	743	6 339	1 734	396	9 804	
RECETTES													
Cessions de terrains à bâtir		410	206	34	0	0	0	34	240	17	26	283	
Cessions de charges fonc. Logement LES		471	295	0	0	0	0	0	295	0	176	471	
Cessions de charges foncières LOGTS LLTS		96	0	0	0	0	0	0	0	34	62	96	
Cessions de charges fonc. activité													
Cessions de ter. aux const. non réun.													
Cessions de terrain à collectivité		2 851	2 284	0	0	0	0	0	2 284	329	-200	3 051	
Participation collectivité		5 374	2 895	0	0	0	512	512	3 406	850	1 118	5 374	
Subventions CIV													
Subvention COH		592	592	0	0	0	0	0	592	0	0	592	
Subventions autres		405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405	
Autres Participations													
TVA remboursée													
TOTAL RECETTES		10 199	6 271	34	0	0	512	546	6 817	1 230	1 757	9 804	

ANALYSE DE TRESORERIE

Désignation	K€ HT	Montant CRAC 2010 approuvé (€ H.T.)	TOTAL CUMULE 31/12/2011	PREVISIONS ANNEE 2012				TOTAL 2 012	TOTAL CUMULE 31/12/2012	PREVIS. 2 013	RESTE A REALISER 2014 et +	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2011 (K€ H.T.)
				1 ^{er} TRI 2012	2 ^{ème} TRI 2012	3 ^{ème} TRI 2012	4 ^{ème} TRI 2012						
1 Dépenses y compris frais fin.	"+"	10 199	-5 596	-93	-117	-132	-400	-743	-6 339	-1 734	-1 730	-396	-9 804
2 Recettes	"+"	10 199	6 271	34	0	0	512	546	6 817	1 230	1 757	395	9 804
3 Fournisseurs	"-"		-80	0	78	0	-78	0	-80	0	79		
4 Clients	"-"		-25	0	-6	0	0	-6	-31	0	31		
5 Divers	"+"		71	0	-1	0	0	-1	71	0	-71		
6 Emprunts mobilisés	"+"		2 000	0	0	0	0	0	2 000	0	0		
7 Remb. d'emprunts en K seult	"-"		-1 291	0	0	0	-357	-357	-1 648	-352	0		
8 Avances reçues ou DI	"+"		0	0	0	0	0	0	0	0	0		
9 Rembours. d'avances	"-"		0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SOLDE		-0	1 351	-59	-46	-132	-323	-561	790	-856	67		
SOLDE CUMULE			1 351	1 291	1 245	1 113	790	790	790	-66	1		

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

7. ACQUISITIONS FONCIERES

Commune de St Denis	EW 47	9 435		618 000			
Commune de St Denis	ET 114- 115	1 612		115 000			
Commune de St Denis	CP 241	1 770		160 000		27/10 et 09/11/20	Etude Locale
Commune de St Denis	CM 52	1 641		50 000			
Commune de St Denis	CM 333	4 357		120 000			
S/ total foncier communal		25 654		1 188 112	0		
Foncier privé							
Jean Yves Vauthier	CM 362-363	9 340		500		23/12/2008	
Dumegnil	CM 38	4 836		352		29/12/2010	
S/ total foncier privé		14 176		0	852		
TOTAL réalisé au 31/12/2010		39 830		1 188 112	852		
Total frais + participations + taxes					40		
TOTAL foncier au 31/12/2011					892		

COMMENTAIRES

Ce foncier communal valorisé à hauteur de 1 188 112 € HT constitue un apport en nature de la collectivité à l'opération. Au cours de l'année 2008, la SODIAC s'est portée acquéreur auprès d'un privé des parcelles CM 362 et 363 terrains nécessaires à la réalisation du programme de 22 LLTS au Brûlé dans le cadre de la seconde tranche de l'opération.

Tableau des acquisitions et indemnités

Réalisé au cours de l'exercice 2011

Physique et Financier

Références	Nature	Cadastré	Surfaces (m ²)	Date acte	Réalisé (K€ HT)	Observations
Acquisition	foncier privé	CM 473	1 175		0	35 k€ (PM)
Frais, participations et taxes					4	
TOTAL EXERCICE 2011					4	

COMMENTAIRES

En 2011, la SODIAC s'est portée acquéreur à l'euro symbolique auprès de la Commune, de la parcelle CM 473 terrain d'assiette de l'opération des 2 LES Route des Azalées au Brûlé.

Tableau des acquisitions et indemnités

PREVISIONS 2012 et +

Physique et financier

Références	Cadastré	Surface (m ²)	Prix €/m ²	Montant (€)	Total (K € HT)	Année 2012	Année 2013	Année 2014 et +
Foncier privé								
S-total		0		0	0	0	0	0
Foncier communal								
Commune de St Denis	EX140 - partie	2 000		1			0	
S-total		33 088				0	0	0
Frais sur acquisitions					87			87
Participations et taxes					13	5		8
TOTAL DE 2012 et au-delà					100	5	95	0

COMMENTAIRES

Foncier communal

- * En 2013, il est prévu de transférer les parcelles EX140p à la SODIAC à l'euro symbolique : ce terrain constitue l'assiette du programme de 3 LES (Habitat +) ruelle Bertil.
- * Les parcelles EV 82, EV 211 et EV 214 (sites 1a et 1b Sapin Sabatier à Saint François) appartenant à la Ville pourraient être cédées à la SODIAC en 2013. Compte tenu des problématiques techniques et financières constatées, leur acquisition n'est pas intégrée dans le présent tableau,
- * Les parcelles CP171 et CP347 pourraient faire l'objet d'une cession de la ville à la SODIAC. Cependant, la problématique du rond de coq n'étant pas à ce jour réglée,
- * l'acquisition foncière n'est pas intégrée dans le présent tableau,

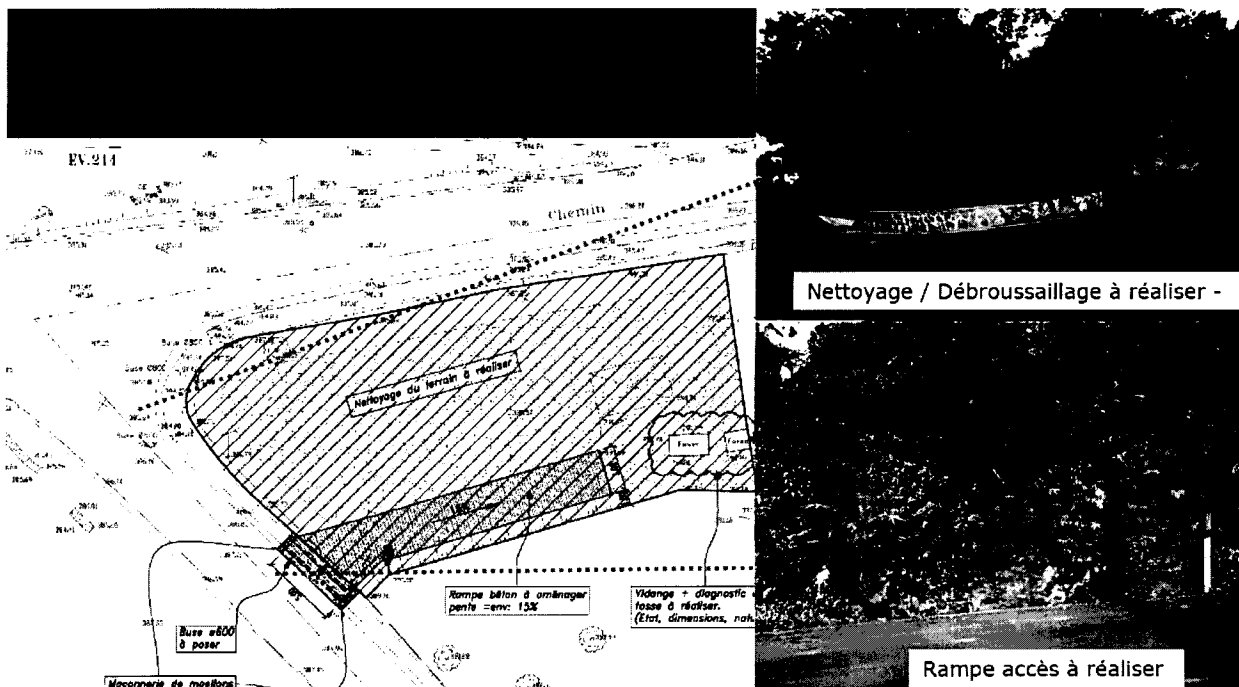
8.2 – Etudes restant à réaliser en 2012 et au-delà

L'avancement des études opérationnelles sur les sites de Framboise 3, Sapin et Sabatier ont été relancées suite à la décision survenue en 2011, de privilégier une solution d'assainissement semi collectif pour les 3 sites (après de nombreux échanges et réunions de travail avec la CINOR sur les possibilités d'extension du réseau collectif et le SPANC sur les possibilités de mise aux normes des installations individuelles existantes).

8.2.1 – SAINT FRANCOIS - Framboises 3 – Chemin de la Glacière

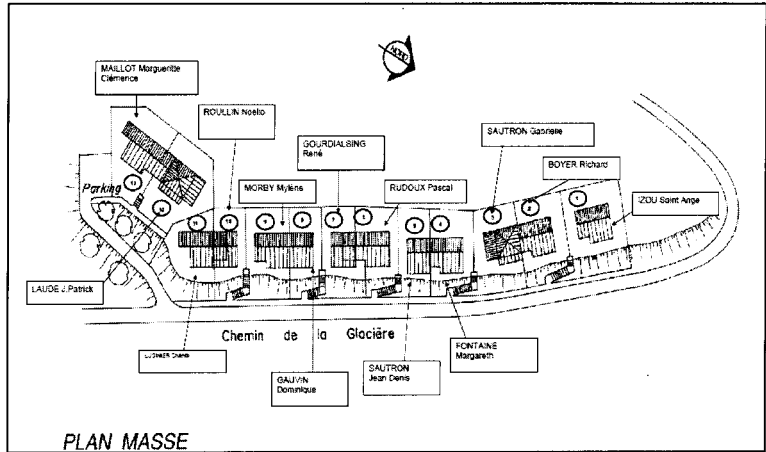
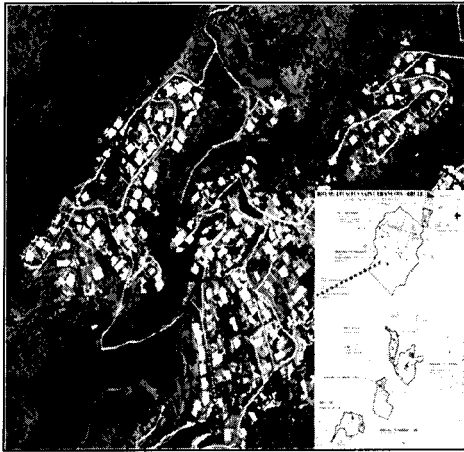
Mise aux normes Assainissement – Etudes et prestations à réaliser en 2012

- Nettoyage / Débroussaillage du site d'assainissement. Réalisation d'un accès camion pour études géotechniques et accès chantier
- Diagnostic Fosse septique existante et études de sols pour vérifier capacité sols existants pour infiltrations des eaux traitées
- Actualisation des études Avant-Projet et Projet par le maître d'œuvre CST



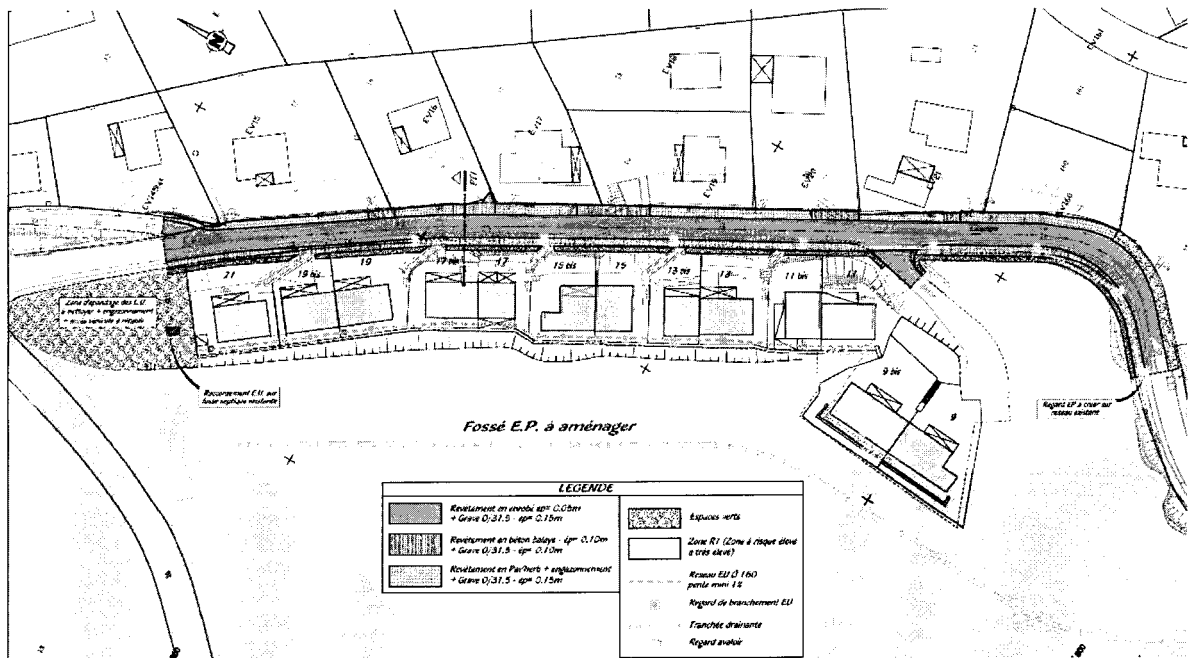
Mise aux normes Logements - Etudes à réaliser en 2012

- o Diagnostic immobilier des 13 LTS pour état des lieux intérieur des logements et préparation ventes futures
- o En fonction du diagnostic et des dossiers des familles (possibilité de montage amélioration/acquisition), réalisation par les services techniques de la ville ou par un opérateur spécialisé des travaux de mise en conformité.
- o L'enquête sociale de 2009 déterminait :
 - 4 familles souhaitant une acquisition simple car dépassant plafond ressources (Lot 2,4,5 et 11),
 - 1 famille souhaitant une acquisition/amélioration mais dépassant plafonds (Lot 1)
 - 4 une acquisition/amélioration (Lots 3,6,9 et 13)
 - 4 ne souhaitant pas acquérir (Lots 7,8,10 et 12)



Reprofilage Voirie / Talus chemin de la glacière

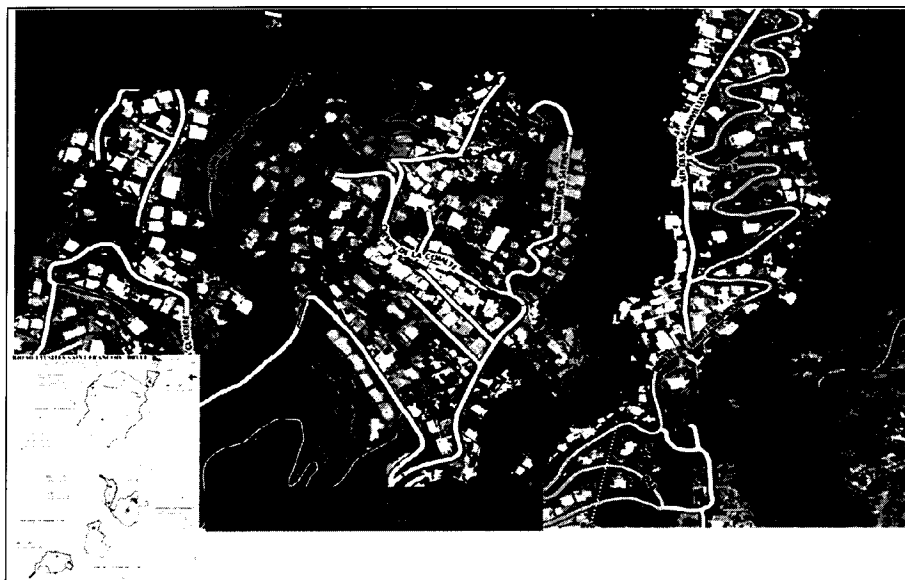
- o Un avant projet mis à jour concernant le reprofilage du chemin de la glacière sera réalisé courant 2012.
- o Suivant la décision de la Commune, ces prestations pourraient être ajoutées à la concession d'aménagement, voire au budget de la RHI



Accusé de réception en préfecture

Plan AVP reprofilage Chemin de la Glacière

8.2.2 – SAINT FRANCOIS - Sapin et Sabatier



Reprise des études opérationnelles pour la mise en conformité de l'assainissement avec un dispositif semi collectif sur site (pas de raccordement réseau collectif envisageable à moyen terme).

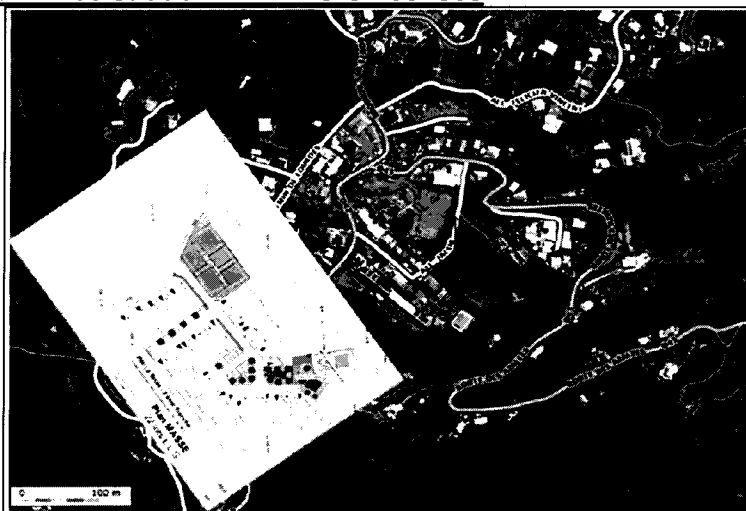
Un nouvel Avant Projet sera établi par le maître d'œuvre CST sur la base des scénarios d'aménagement retenu.

8.2.3 – SAINT FRANCOIS – Ruelle BERTIL – 3 LES Ex140p

Sur la base du scénario d'aménagement retenu, une consultation de maîtrise d'œuvre sera organisée en 2012. L'Avant Projet sera établi et présenté en 2012, les études niveau Projet pourront débuter début 2013 parallèlement à l'obtention du Permis de Construire valant division de l'opérateur Habitat Plus et le calage des projets d'aménagement et de construction.

Parallèlement, une commission d'attribution sera organisée en 2012 pour définir les 3 familles attributaires des logements. Dès que leur désignation sera effective, l'opérateur se mettra en relation avec les familles pour monter leur dossier de financement.

8.2.4 – LE BRULE – Allée Jacob – 22 LLTS CM68+363



Suite à la validation par la ville début 2012 de la constructibilité des parcelles compte tenu de la largeur de l'Allée Jacob, les études opérationnelles d'aménagement et de construction ont pu démarrer.

En 2012, il est prévu :

- En aménagement :
 - Nettoyage / débroussaillage des terrains
 - Mise à jour du levé topographique
 - Etudes géotechniques
 - Mise à jour de l'Avant Projet (AVP) d'aménagement par le maître d'œuvre IDEM'S
- En construction :
 - La consultation et la désignation de la maîtrise d'œuvre (Cabinet JP Ravaux)
 - L'établissement de l'Esquisse puis de l'Avant Projet Sommaire (APS)
 - L'établissement et le dépôt pour instruction du dossier Permis de Construire
 - L'établissement et le dépôt de la demande de financement au titre de la LBU

En 2013, après obtention de l'arrêté de permis de construire, il est prévu :

- En aménagement :
 - L'établissement du dossier Projet (PRO)
 - La Consultation des entreprises sur la base du DCE
 - Le début des travaux d'aménagement (phase 1 : viabilisation des terrains)
- En construction :
 - L'établissement de l'Avant Projet Définitif (APD)
 - L'établissement du dossier Projet (PRO) et Consultations d'Entreprises (DCE)
 - La consultation des entreprises

Enfin, en 2014, après obtention des accords de financement, se dérouleront les travaux de construction des logements (2014/2015), les travaux de finitions des aménagements (clôtures, revêtements de sols...).

9. TRAVAUX RESTANT A REALISER

9.1 – Secteur Saint François

9.1.1 - Ruelle Bertil – aménagement 3 LES EX140p

182 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2013, sur la base de l'estimation Avant Projet de CST de Août 2012. Les études de PRO et la consultation d'entreprises permettront d'affiner cette enveloppe.

9.1.2 – Saint François Village – Ancienne Gendarmerie

200 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2012 pour les frais de démolition et préparation des terrains de l'opération Saint François Village / Ancienne gendarmerie. Comme convenu avec la Ville, ces dépenses comprennent :

- * le marché de travaux de démolition confiés à MBTP : 81 k€ H.T
- * les frais de diagnostic (amiante), suivi de travaux de démolition : 8 k€ H.T
- * les travaux de terrassements et de nettoyage de la parcelle (appel offres en cours) : provisions 111 k€ H.T

9.1.3 - Framboise 3

- **Mise aux normes assainissement**

115 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2013, sur la base de l'estimation Avant Projet recalée par CST en juin 2012. Les études géotechniques et de Projet permettront d'affiner cette enveloppe financière.

- **Framboise 3 – Mise aux normes logements**

Aucune dépense n'a été prévue pour ce poste dans le cadre du présent CRAC. Les dépenses seront le cas échéant prises en charge par les occupants dans le cadre d'un projet d'amélioration/acquisition soit par les services techniques de la ville.

- **Framboise 3 – Reprofilage Chemin de la Glacière**

Cette dépense a été intégrée prévisionnellement dans le présent CRAC alors qu'elle était non prévue dans le cadre de la RHI jusqu'à ce jour. En fonction des arbitrages budgétaires de la ville et notamment concernant les problématiques Sapin et Sabatier, l'estimation du BET CST de juin 2012 de 556 k€ H.T pourra être validée.

9.1.4 – Sapin et Sabatier

450 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses pour ces deux sites en 2014. Pour ces deux projets, les hypothèses techniques et financières seront affinées courant 2012 en relation avec les services de la CINOR.

9.2 – Secteur Le Brûlé

9.2.1 – Route des Azalées – 2 LES SICA

70 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2012/2013 et concernent la réalisation du mur de soutènement mitoyen avec les riverains et le solde du marché de travaux d'aménagement concernant les finitions à réaliser après réalisation du chantier SICA (revêtements de sols, plantations, clôtures)

9.2.2 – Allée Jacob – 22 LLTS

980 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2013/2014, sur la base de l'estimation Avant projet recalée IDEM'S en juin 2012. Cette estimation sera affinée à la vue des résultats des études géotechniques et du calage des projets d'aménagement et de construction à venir au second semestre 2012.

Parallèlement, une provision d'environ 100 k€ H.T est conservée pour des travaux de réaménagement de l'Allée Jacob au droit de l'opération (enfouissement réseaux aériens, continuité cheminement piéton, reprofilage voirie sur largeur 6 m, éclairage public intersection).

10. FRAIS FINANCIERS

10.1 – Rappel caractéristiques Prêt

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

La Ville de St Denis, par délibération de son conseil municipal du 25 juin 2007, a validé la garantie partielle d'emprunt. Mis en place début 2007, cet emprunt couvrira les besoins de trésorerie jusqu'en 2013. Les intérêts sont remboursés à la banque à compter de 2008.

10.2 – Données financières

Désignation	K€	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	PREVIS.	RESTE A	BILAN
Valeurs	HT	2 011	CUMULE	2 012	CUMULE	2 013	REALISER	CRAC
			31/12/2011		31/12/2012		2014 et +	2011 (k€ H.T)
Frais financiers sur emprunt		23	173	37	210	37	37	284
Frais/Produits financiers de C.T.		0	-17	0	-17	0	0	-17

11. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

11.1 – Rappels convention concession

Rémunération sur dépenses

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

Rémunération sur recettes

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

Forfait de gestion

* Une rémunération forfaitaire d'un montant de 100 000 € HT par année à compter du 01.07.2004 et jusqu'au 30.06.2010. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01.07.2004.

* Par avenant n°3 validé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2010, une rémunération forfaitaire a été fixée pour un montant de 100 000 € HT par année à compter du 01.01.2011 et jusqu'au 30.06.2013. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01.01.2011. Au-delà et en fonction de l'état d'avancement de l'opération, un avenant précisera la rémunération pour les cinq années suivantes.

Forfait MOUS

La société aura droit, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, à :

* Une rémunération fixée à 100 000 € HT par an pendant 2 ans à compter du 01.07.2004 et de 50 000 € HT par an pendant 4 années à compter du 01.07.2006. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01.07.2004.

* Par avenant n°3 validé par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2010, une rémunération forfaitaire complémentaire fixée à 50 000 € HT par année pendant 2 ans à compter du 01.01.2011 jusqu'au 30.12.2012. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01.01.2011. Au delà et en fonction de l'état d'avancement de l'opération, un avenant précisera la rémunération pour les cinq années suivantes.

Rémunération de clôture

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, la société aura droit à une rémunération forfaitaire égale à 30 000 €. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

11.2 – Données financières

Désignation	Montant CRAC 2010 approuvé (€ H.T)	TOTAL CUMULE 31/12/2011	TOTAL 2 012	PREVIS. 2 013	RESTE A REALISER 2014 et +	BILAN CRAC 2011 (k€ H.T)	ECART / CRAC 2010 (k€ H.T)
Valeurs							
Hono. sur acquisitions							
Hono. Sté proportionnels / DEP.	344	163	25	74	79	340	-4
Hono. Sté proportionnels / REC.	29	15	0	2	6	23	-7
Hono. Sté Forfait de gestion	873	722	100	50	0	872	
Hono. Sté cloture opération	30	0	0	0	30	30	
Hono. Sté de comm.							
Hono. Forfait MOUS	500	450	50	0	0	500	
Sous-total honoraires	1 776	1 350	175	125	114	1 765	-12

11.3 – Commentaires

Les données ci-dessus prennent en compte

- L'arrêt de la mission MOUS au 31/12/2012
- L'arrêt de la rémunération de pilotage global au 30/06/2013
- Une concession d'aménagement qui arrive à échéance le 28/07/2014

En fonction de l'avancement des derniers dossiers en cours dans le cadre de cette RHI (Allée Jacob au Brûlé, Framboise 3, Sapin et Sabatier et Ruelle Bertil sur Saint François), un avenant à la concession pourra être soumis à l'approbation du conseil municipal parallèlement à la transmission des CRAC 2012 ou 2013.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE

Date de réception préfecture : 26/12/2012

12. COMMERCIALISATION / CESSIONS

Cessions réalisées au 31/12/2010 (rappel)

Acquéreur	Référence cadastrale	Superficie m ²	Date de l'acte	Montant de la cession € HT
SCI les fougères (Bourbon Bois) : 9 LES	CP 362 à 365 / ET 272, 275 / CM 589		25/06/2007	76 500
SCI les fougères (Bourbon Bois) :	CM 617 à 624 et 626		28/11/2007	68 000
Transfert interne SODIAC : 31 LLS Saint François	EW 47p		20/10/2008	294 500
DAVILLE Maurice (sentier des Bougainvillers)	ET 277	411	30/09/2009	10 000
SCI les fougères (Bourbon Bois) : 6 LES	CM 647 à 652	3 112	16/07/2009	51 000
				499 999

Cessions réalisées année 2011

Acquéreur	Référence cadastrale	Superficie m ²	Date	Montant de la cession € HT
SICA : 4 LES (raidillon de Saint-François)	EW 106 0 109	2 084	23/12/2011	34 000
		2 084		34 000

Cumul cessions réalisées au 31/12/2011

Total au 31/12/2011				533 999
----------------------------	--	--	--	----------------

Cessions à réaliser année 2012 et au-delà

Acquéreur	Référence cadastrale	Superficie m ² (approx.)	Date	Montant de la cession € HT
SICA : 2 LES (Route des Azalées - Le Brûlé)	CM 700+701 (ex CM 473)	1 000		17 000
Habitat Plus : 3 LES (Ruelle Bertil - Saint François)	EX140p	1 500		25 500
Lotissement Sapin : Acquisition Simple				
Lotissement Sapin : Acquisition Amélioration				
transfert Interne SODIAC : 22 LLTS Les fushias Le Brûlé	CM68+363	70 000		176 000
		72 500		218 500

Les charges foncières retenues pour les prochaines cessions sont les suivantes :

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

Nota : les prévisions de cessions foncières sur les secteurs de Framboise 3, Sapin et Sabatier seront revues en fonction de l'actualisation des enquêtes sociales et des décisions concernant les solutions techniques retenues pour le règlement de la problématique assainissement.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

13. Annexe – Récapitulatif des engagements au 31/12/2011 par sous opération

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

14. Annexe – Récapitulatif des factures réglées pendant exercice 2011 par sous opération

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

**15. Annexe – Récapitulatif des recettes réalisées au 31/12/11
par sous opération**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12740-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012