

OBJET RHI SAINT-BERNARD
CRAC 2012 - BILAN PRECLOTURE

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 (CPA) 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.

Rapport n°13/3-62

AVANCEMENT 2012

COMMERCIALISATION : Cessions de terrains :

Secteur Cayenne

La SODIAC a suivi et relancé les opérateurs SICA et Bourbon Bois pour assurer :

- La coordination technique,
- Le volet urbanistique (prorogation du permis de construire),
- La demande de permis de construire modificatif avec les familles (mise à jour des dossiers),
- Le volet social : l'adaptation des projets en fonction des évolutions familiales en vue des signatures d'actes de cessions en 2013.

Secteur Père Raimbault

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

TRAVAUX

- Travaux de démolition de ruines sur le lot n°6 à la Cayenne.
- Travaux de nettoyage des parcelles SICA et Bourbon Bois

SOCIAL : Mission MOUS

La MOUS a pris fin en mars 2010 ; la SODIAC continue néanmoins d'intervenir en appui aux opérateurs sur les dossiers engagés. Les missions de la MOUS pour 2012 ont porté sur les priorités suivantes :

- o Le suivi des familles sur le secteur de Cayenne,
- o Le suivi des relogements en locatif social hors périmètre de la RHI Saint Bernard,
- o La préparation du passage de relais avec le service social du GUT pour les familles rencontrant le plus de difficultés.

PERSPECTIVES 2013

La concession d'aménagement arrive à son terme en octobre 2013. Avant cette échéance, la SODIAC préparera la clôture administrative, foncière et financière de l'opération. En parallèle, elle achèvera les missions engagées auprès des familles de Cayenne.

Rapport n° 13/3-62

Ainsi les perspectives de la RHI Saint Bernard se déclinèrent sur 2013 comme suit :

Commercialisation : Cessions foncières secteur Cayenne (10 familles concernées)

- Cession foncière de 5 lots au profit de Bourbon Bois pour la construction de 5 LES
- Cession de 2 lots au profit de la SICA pour la construction de 2 LES
- Cession simple au profit de 3 familles de l'assiette foncière de leur construction (2 acquisition simple, 1 amélioration/acquisition)

Parallèlement, la SODIAC préparera les actes nécessaires au transfert à la Ville de Saint Denis des voiries, espaces publics et terrains non aménagés/non constructibles de la ZAC Saint Bernard et de la RHI de Cayenne.

Enfin, la SODIAC relancera une nouvelle fois les familles du secteur de la Cayenne qui n'ont pas à ce jour pu obtenir de financement permettant une acquisition simple ou une amélioration du logement (6 lots). Si leur situation venait à perdurer, la SODIAC préparera :

- o la mise en place d'une convention d'occupation précaire
- o le transfert à la Ville du foncier viabilisé

TRAVAUX

La SODIAC, dans le cadre de la concession d'aménagement, fera procéder aux travaux de nettoyage de parcelles / préparation des plateformes SICA / réfection des clôtures et portails vandalisés.

Parallèlement, les opérateurs SICA et Bourbon Bois réaliseront sous leur responsabilité les travaux de construction/rénovation des logements de la Cayenne.

SOCIAL : LA MOUS

Malgré l'absence de financement de la MOUS, on notera une poursuite en 2013 de la MOUS pour :

- 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 31/12/2012 (CONFER PAGE SUIVANTE)

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20130629-13362-1a-DE Date de réception préfecture : 12/07/2013
--

Rapport n°13/3-62

CRAC 2012							
Désignation	Dernier Bilan approuvé CRAC 2011	TOTAL CUMULE 31/12/2012	PREVIS. 2 013	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T CRAC 2012	TVA	Nouveau Bilan TTC CRAC 2012
DEPENSES							
Etudes générales (LB 4100)	147	132	0	-15	132	11	143
Acquisitions et frais sur acq. (LB 4200, 4201, 4203)	1 451	1 451	0	0	1 451	3	1 454
Participations et taxes (LB 4310)	36	47	11	21	58	0	58
Travaux Infra. primaires							
Travaux Infra. secondaires	6 714	6 714	0	0	6 714	570	7 284
Equipements superstructure							
Travaux divers : LB 4413 Op 103303 / LB 4669 (op 103304)	384	349	50	15	399	33	433
Etudes, Honoraires, BET : LB 4500, 4501, 4503, 4505, 4506, 4599	740	750	16	26	766	65	831
Autres charges (fournisseurs débiteurs reclassés)			67	67	67	0	67
Autres dépenses rémunérables (divers) : LB 4520	145	139	0	-5	139	7	147
Autres dépenses non rémunérables : LB 4530	477	474	0	-3	474	0	474
Frais financiers sur emprunt	275	275	0	0	275	0	275
Frais/Produits financiers de C.T.	10	8	3	1	11	0	11
TVA résiduelle si Prorata							
Sous-total C.O.	10 378	10 339	147	108	10 487	691	11 178
REMUNERATION € HT							
<i>Frais Financiers de C.T. à</i>							
II,1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)		73	0	73	73		73
II,2,1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais fi, MOUS)	478	387	16	-72	404		404
II,2,2 - Hono forfaitaire Pilotage (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)	325	325	0	0	325		325
II,3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)	57	61	3	7	64		64
II,4 - Hono Forfaitaire Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)	391	364	0	-27	364		364
II,5 - Hono. Sté Clôture opération (Fortait)	38	0	38	0	38		38
II,6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)	241	222	0	-19	222		222
II,7 - Gestion Locative DINA : 900 € HT x 55 mois (12/02->06/07) = 49,5 k€ HT		50	0	50	50		50
II,8 - Ventas LTS (Avenant 4 CPA - 250 € / vente)		3	0	3	3		3
Sous-total honoraires	1 527	1 483	57	14	1 541	0	1 541
Participations Equipements Primaires							
TOTAL DEPENSES	11 905	11 822	205	123	12 028	691	12 719
RECETTES							
Cessions de terrains à bâtir	182	182	0	0	182	13	195
Cessions de charges fonc. Logement LES	1 248	1 155	85	-9	1 240	33	1 273
Cessions de ter. aux const. LLS	454	454		0	454		454
Cession Terrain Collectivité (base 6 lots Cayenne)			51	51	51	0	51
Participation collectivité (Numéraire)	3 296	3 147	79	-70	3 226	192	3 418
Participation collectivité (Apport Foncier)		149		149	149		149
Subventions CIV - RHI - Tranche 1	6 350	6 157		-193	6 157		6 157
Subventions CIV - RHI - Tranche 2		140		140	140		140
Subventions CIV - RHI - MOUS		38		38	38		38
Subventions CIV - RHI - FIDOM : faisabilité Jardin Botanique		15		15	15		15
Subvention COH	120	120		0	120		120
Subventions autres : DDE Dec 2005 - Etude Plateau Multisport	14	15		0	15		15
Autres Participations							
Produits de gestion (Loyers DINA)	242	242	0	0	242		242
TVA remboursée						453	453
TOTAL RECETTES	11 906	11 812	215	121	12 028	691	12 719

Commentaires bilan CRAC 2012

Le bilan consolidé évolue peu par rapport à 2011 (+ 122 k€ H.T soit 1% du bilan). Les principales modifications portent sur :

En dépenses :

- la prise en compte des taxes foncières sur 2012 et 2013 (avant cession/rétrocession des parcelles)
- le coût affiné des travaux de reprises des derniers lots intégrant notamment les reprises de branchements d'assainissement des eaux usées (EU) non réalisés par la CINOR
- les frais de géomètre à intégrer pour les documents nécessaires aux actes de cession.
- Un recalage des rémunérations de l'aménageur par pointage précis du contrat et de ses avenants dans la perspective de la clôture de l'opération.
- les créances liées aux travaux de reprise suite à la liquidation de l'entreprise Andy Hutson ainsi que les créances des entreprises BCEOM et LA MARE ESPACES VERTS (+67 K€ en dépenses) ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13362-1a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Rapport n°13/3-62

En recettes :

- Une reventilation des recettes par pointage précis des arrêtés de subvention obtenus dans la perspective de la clôture de l'opération.
- Une reventilation des prévisions de cessions des lots viabilisés aux opérateurs SICA et Bourbon Bois et à la Ville pour les lots pour lesquelles les familles ne peuvent devenir propriétaires.

En conclusion :

- **Le bilan global de la RHI Saint-Bernard est équilibré à 12 028 K€ HT.**
- **La participation de la Ville est augmentée de 79 k€ H.T (appel en 2013) soit 3 375 K€ HT (participation en numéraire + apport foncier)**

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2012 de l'opération ZAC / RHI Saint-Bernard,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 12 028 K€ HT équilibré par une participation communale déjà versée à hauteur de 3 296 K€ HT (participation en numéraire et apport foncier), une participation complémentaire de 79 k€ H.T pour l'année 2013, des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières,
- de valider les dépenses et les recettes réalisées en 2012,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2013,
- de valider la rétrocession des parcelles de voiries et d'espaces publics, listées dans le rapport du CRAC, aménagées dans le cadre de la ZAC Saint-Bernard et destinées conformément à l'article 15 de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) à être rétrocédées à la collectivité.
- de m'autoriser à signer les actes et tous documents y afférents, notamment les procès verbaux de remise d'ouvrage.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2012 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
974-219740115-20130629-13362-1a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET RHI SAINT-BERNARD
CRAC 2012-BILAN PRECLOTURE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le code général des Collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme, notamment 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.

Délibération n°13/3-62

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération portant sur approbation 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°13/3-62 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, Conseillère Municipale, 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

*9 votes par abstention
(dont 3 votes par procuration)*



pour



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

autres élus présents et mandatés

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13362-1b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Délibération n° 13/3-62

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2012 de l'opération RHI Saint Bernard notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 12 028 K€ HT, équilibré par une participation communale déjà versée de 3 296 K € HT (participation + apport foncier), une participation complémentaire à verser de 79 k€ H.T pour l'année 2013, des subventions, des produits de gestion et des recettes de cession de charges foncières ;
- les dépenses et recettes réalisées en 2012 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2013.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous l'article 20422 et la Fonction 824.

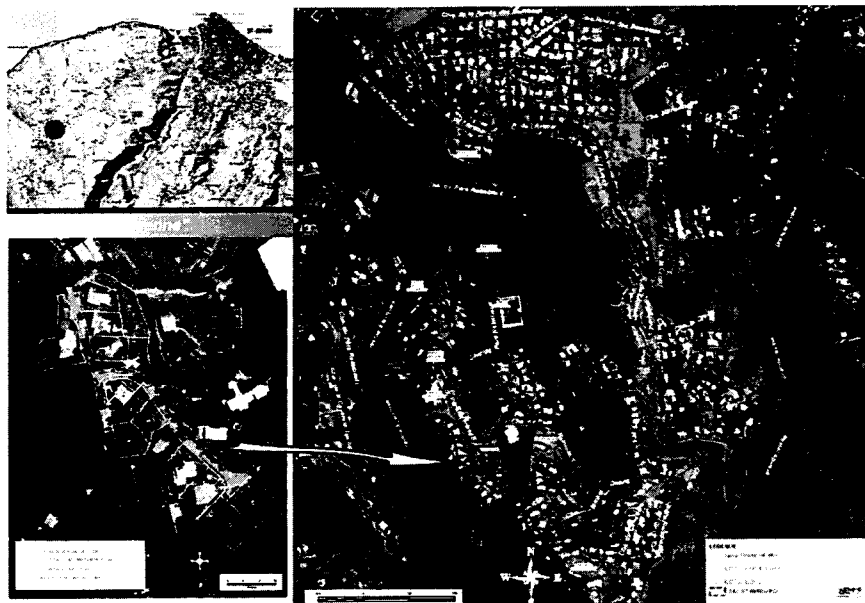
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13362-1b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2012



SOCIETE DIONYSIENNE

D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

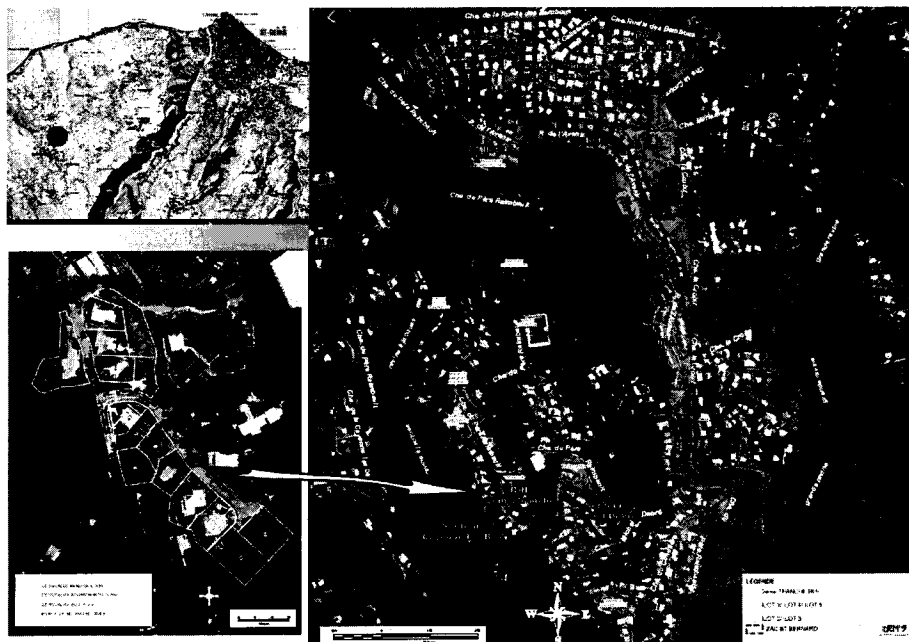
50 Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS CEDEX

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13362-2a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2012



SOCIETE DIONYSIENNE

D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

50 Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS CEDEX

SOMMAIRE

1. NOTE DE CONJONCTURE.....	3
2. FICHE DE PRESENTATION OPERATION.....	6
3. BILAN / ECHEANCIER PREVISIONNEL REACTUALISE K€ TTC	7
4. PROGRAMME DE LOGEMENTS	8
5. ACQUISITIONS FONCIERES	9
6. COMMERCIALISATION ET RETROCESSIONS.....	10
7. ETUDES	15
8. TRAVAUX – PRESTATIONS PAR SOUS OPERATION.....	16
9. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	18
10. FRAIS FINANCIERS.....	19
11. RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS AU 31/12/12 PAR SOUS OPERATIONS.....	20
12. RECAPITULATIF DES FACTURES REGLEES AU 31/12/12 PAR SOUS OPERATIONS	21
13. RECAPITULATIF DES RECETTES REALISEES AU 31/12/12 PAR SOUS OPERATIONS	22

1. NOTE DE CONJONCTURE

1.1 - RAPPELS :

■ 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 :

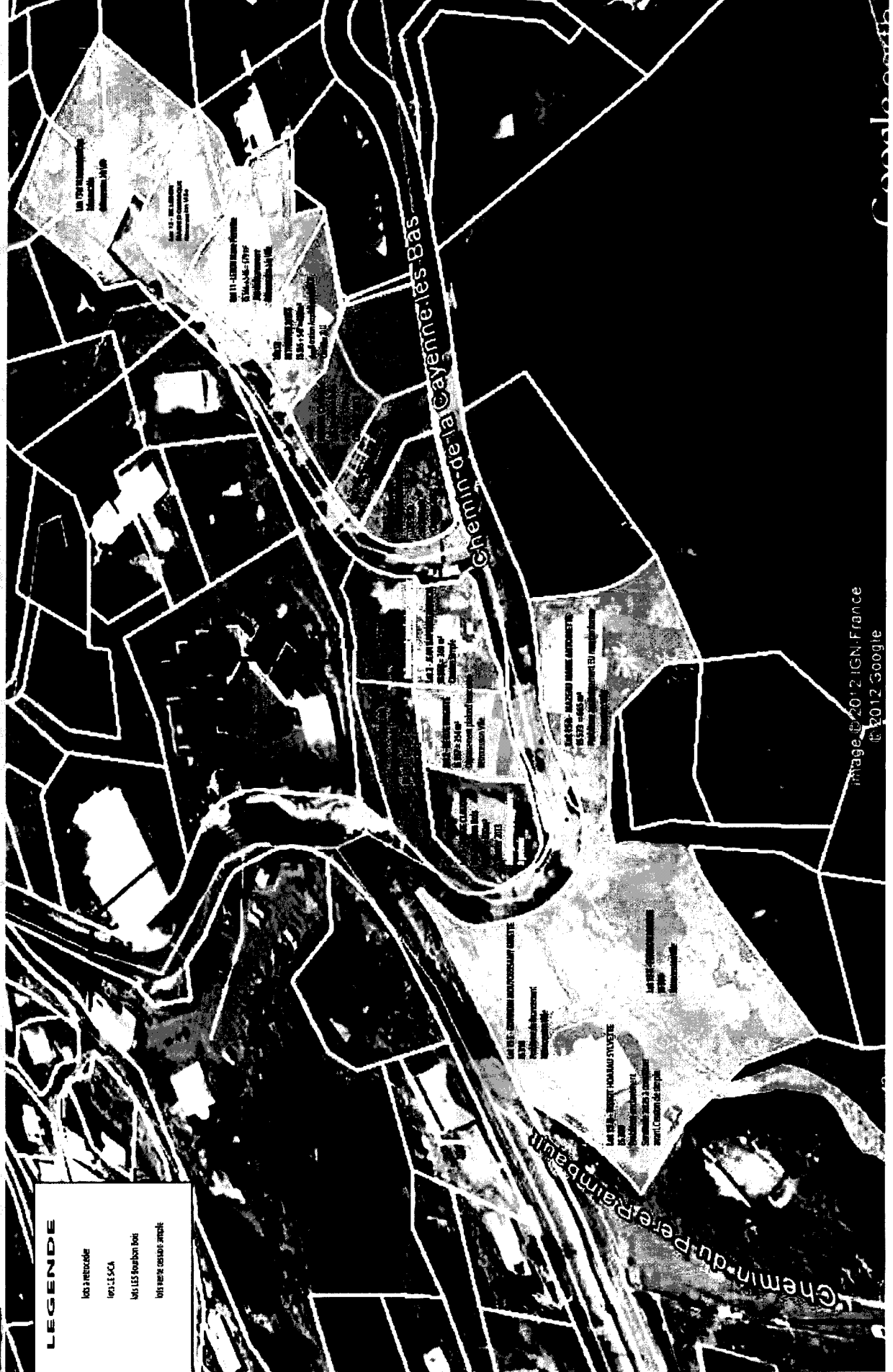
- ⇒ Aménagement de terrains maîtrisés par la SODIAC pour le relogement prioritaire (ZAC).
- ⇒ Mise en place d'un contrat de bourg.
- ⇒ Amélioration ou reconstruction du bâti pour les logements insalubres en diffus.

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.



RHI SAINT-BERNARD Restructuration de Bourg Secteur Cayenne les Bas - Projets résidentiels



LEGENDE

- lots à rétroceder
- lots à ESCA
- lots à louer/bon lot
- lots déjà construits

image © 2012 IGN-France
© 2012 Google

2. FICHE DE PRESENTATION OPERATION

Date mise à jour
04/04/2013

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

TYPE D'OPERATION	Concession Publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard
Date d'échéance de la convention :	délib. CM 28-sept-2001 Concession confiée 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 N2 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		
Ouverture de la concertation préalable	Date d'effet	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 2011	Approuvé le : 23-nov.-12
CRAC	exercice 2010	Approuvé le : 17-sept.-11
CRAC	exercice 2009	Approuvé le : 18-déc.-10
CRAC	exercice 2008	Approuvé le : 14-nov.-09
CRAC	exercice 2007	Approuvé le : 6-sept-2008
CRAC	exercice 2006	Approuvé le : 25-juin-2007
CRAC	exercice 2005	Approuvé le : 22-juin-2006
CRAC	exercice 2004	Approuvé le : 15-sept-2005
CRAC	exercice 2003	Approuvé le : 20-août-2004
CRAC	exercice 2002	Approuvé le : 25-juin-2003
CRAC	exercice 2001	Approuvé le : 4-oct-2002

3. BILAN / ECHEANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE TTC

Désignation	Valeurs	Dernier Bilan approuvé CRAC 2011	TOTAL CUMULE 31/12/2012	PREVISIONS ANNEE 2013				PREVIS. 2 013	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T CRAC 2012	TVA	Nouveau Bilan TTC CRAC 2012
				T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013					
DEPENSES												
Etudes générales (LB 4100)		147	132					0	-15	132	11	143
Acquisitions et frais sur acq. (LB 4200, 4201, 4203)		1 451	1 451					0	0	1 451	3	1 454
Participations et taxes (LB 4310)		36	47				11	11	21	58	0	58
Travaux Infra. primaires												
Travaux Infra. secondaires		6 714	6 714					0	0	6 714	570	7 284
Equipements superstructure												
Travaux divers : LB 4413 Op 103303 / LB 4669 (op 103304)		384	349		19	21	10	50	15	399	33	433
Etudes, Honoraires, BET : LB 4500, 4501, 4503, 4505, 4506, 4599		740	750	3	8		5	16	26	766	65	831
Autres charges (fournisseurs débiteurs reclassés)							67	67	67	67	0	67
Autres dépenses rémunérables (divers) : LB 4520		145	139					0	-5	139	7	147
Autres dépenses non rémunérables : LB 4530		477	474					0	-3	474	0	474
Frais financiers sur emprunt		275	275					0	0	275	0	275
Frais/Produits financiers de C.T.		10	8				3	3	1	11	0	11
TVA résiduelle si Prorata												
Sous-total C.O.		10 378	10 339	3	28	21	96	147	108	10 487	691	11 178
REMUNERATION € HT												
II,1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)			73						73	73		73
II,2,1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem, frais fi, MOUS)		476	387	13	1	1	1	16	-72	404		404
II,2,2 - Hono forfaitaire Pilotage (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)		325	325					0	0	325		325
II,3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)		57	81	0	1	0	2	3	7	64		64
II,4 - Hono Forfaitaire Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)		391	364					0	-27	364		364
II,5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)		36	0				38	38	0	38		38
II,6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)		241	222					0	-19	222		222
II,7 - Gestion Locative DINA : 900 € HT x 55 mois (12/02->06/07) = 49,5 k€ HT			50					0	50	50		50
II,8 - Ventes LTS (Avenant 4 CPA - 250 € / vente)			3					0	3	3		3
Sous-total honoraires		1 527	1 483	13	2	1	41	57	14	1 541	0	1 541
TOTAL DEPENSES		11 905	11 822	16	30	22	137	205	123	12 028	691	12 719
RECETTES												
Cessions de terrains à bâtir		182	182					0	0	182	13	195
Cessions de charge fonc. Logement LES		1 248	1 155		26		60	85	-9	1 240	33	1 273
Cessions de ter. aux const. LLS		454	454					0	0	454		454
Cession Terrain Collectivité (base 6 lots Cayenne)							51	51	51	51	0	51
Participation collectivité (Numéraire)		3 296	3 147				79	79	-70	3 226	192	3 418
Participation collectivité (Apport Foncier)			149						149	149		149
Subventions CIV - RHI - Tranche 1		6 350	6 157						-193	6 157		6 157
Subventions CIV - RHI - Tranche 2			140							140		140
Subventions CIV - RHI - MOUS			38						38	38		38
Subventions CIV - RHI - FIDOM : faisabilité Jardin Botanique			15						15	15		15
Subvention COH		120	120						0	120		120
Subventions autres : DDE Dec 2005 - Etude Plateau Multisport		14	15						0	15		15
Autres Participations												
Produits de gestion (Loyers DINA)		242	242					0	0	242		242
TVA remboursée											453	453
TOTAL RECETTES		11 906	11 812	0	26	0	190	215	121	12 028	691	12 719

ANALYSE DE TRESORERIE

Désignation	Valeurs	Dernier Bilan approuvé CRAC 2011	TOTAL CUMULE 31/12/2012	REVISIONS ANNEE 2013				PREVIS. 2 013	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T CRAC 2012	TVA
				T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013				
1 Dépenses y compris frais fin.		-11 905	-11 822	-16	-30	-22	-137	-205	-123	-12 028	-691
2 Recettes		11 906	11 812	0	26	0	190	215	121	12 028	691
3 Fournisseurs		0	-41	-26	67	0	0	41			
4 Clients (subventions et participations)		0	0	0	0	0	0	0			
5 Divers / TVA : regul à confirmer à la clôture		0	-5	0		0	5				
6 Emprunts mobilisés		0	2 167	0	0	0	0	0			
7 Remb. d'emprunts en K seul		0	-2 167	0	0	0	0	0			
8 Avances reçues ou DI		0	1 500	0	0	0	0	0			
9 Rembours. d'avances		0	-1 550	0	50	0	0	50			
SOLDE		0	-108	-42	113	-22	57	106			
SOLDE CUMULE			-106	-148	-35	-57	0	0			

Dans le cadre de la préparation de la clôture de l'opération, un point comptable exhaustif est en cours ; le nouveau bilan prévisionnel de l'opération intègre en première approche les éléments issus de cette analyse, notamment :

- les créances liées aux travaux de reprise suite à la liquidation de l'entreprise Andy Hutson ainsi que les créances des entreprises BCEOM et LA MARE ESPACES VERTS (+67 K€ en dépenses) ;
- le réajustement des prévisions de dépenses de travaux sur le secteur Cayenne intégrant la reprise des travaux d'eaux usées non réalisés par la CINOR, soit + 12 K € HT).

Par ailleurs, le bilan prévisionnel intègre en recettes la rétrocession à la Ville du foncier viabilisé (prévisionnel : 6 parcelles) sur le secteur de Cayenne, soit 51 K € HT (6* 8500 €).

4. PROGRAMME DE LOGEMENTS

La ZAC Saint Bernard est l'opération d'aménagement des terrains destinés à la construction des logements neufs de la RHI Saint Bernard. Située dans la partie centrale du quartier à proximité des équipements et services, elle a permis d'accueillir 170 familles issues du quartier Saint Bernard qui occupent des secteurs où le 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						



5. ACQUISITIONS FONCIERES

5.1 ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2012

<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		

5.2 PERSPECTIVES 2013

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

6. COMMERCIALISATION ET RETROCESSIONS

6.1 Tableau des cessions REALISEES AU 31/12/2012

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		

6.2 PERSPECTIVES 2013 ET AU DELA

Dans le cadre de la restructuration du bourg de Cayenne les Bas, en 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	2 lots (6,7)	17 000 € HT	2013 (6) 2014 (7)
SODIAC	Opérateur SICA		Acquisition Amélioration	8 500 € HT	3 lots (10)	17 000 € HT	2013
SODIAC	Familles		Acquisition simple	8 500 € HT	2 lots (3 + 15d)	17 000 € HT	2013
TOTAL					10 lots	85 000 € HT	



6.3 RETROCESSIONS VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

En 2013, les voiries et espaces publics réalisés dans le cadre des travaux de la ZAC Saint-Bernard seront rétrocédés à la Ville de Saint-Denis.



Ces ouvrages ont été réceptionnés :

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

COCOMMU	LNCOMMU	CTSEC	NUPLAN	CONTENANCE	ADRESSE
97411	SAINT DENIS	IS	557	0ha03a54ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	558	0ha03a60ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	559	0ha05a13ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	560	0ha03a62ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	561	0ha02a94ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	562	0ha02a79ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	563	0ha03a36ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	564	0ha03a28ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	565	0ha04a26ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	566	0ha06a60ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	567	0ha04a48ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	568	0ha01a23ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	569	0ha02a36ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	570	0ha05a74ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	571	0ha04a34ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	572	0ha09a89ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	573	0ha06a65ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IS	574	0ha26a06ca	CHE DE LA CAYENNE LA MTGN
97411	SAINT DENIS	IT	437	0ha00a40ca	83 RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	439	0ha00a12ca	85 RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	303	0ha02a95ca	178 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	344	0ha07a67ca	RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	346	0ha19a83ca	RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	387	0ha46a96ca	RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	388	0ha07a70ca	RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	389	0ha43a26ca	RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	408	0ha09a63ca	RUE L AVENIR
97411	SAINT DENIS	IT	410	0ha00a00ca	CHE LA CROIX LA MTAGNE
97411	SAINT DENIS	IT	451	1ha70a54ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	452	0ha03a17ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	453	0ha00a93ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	454	0ha04a48ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	455	0ha09a20ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	456	0ha01a16ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	457	0ha00a32ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	458	0ha01a46ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	459	0ha02a06ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	460	0ha01a96ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	461	0ha00a36ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	462	0ha01a28ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	463	0ha10a79ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	464	0ha32a18ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	465	0ha11a63ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	466	0ha05a00ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	467	0ha24a27ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	468	0ha05a19ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	469	0ha18a58ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	470	0ha01a61ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	471	0ha16a81ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	472	0ha00a30ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	473	1ha93a37ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
97411	SAINT DENIS	IT	474	9ha38a91ca	166 CHE DU PERE RAIMBAULT
TOTAL				16ha93a95ca	

6.4 RETROCESSIONS LOTS VIABILISES

A ce jour et conformément au plan de synthèse ci-après :

- 5 dossiers LES sont en cours avec l'opérateur Bourbon Bois,
- 2 dossiers LES sont en cours avec l'opérateur SICA,
- 3 dossiers de cession simples devraient être régularisés en 2013
- 2 parcelles sont inconstructibles (en bleu sur le plan),
- 6 parcelles / familles présentent des problèmes de financement ou familiaux ne permettant pas d'envisager de cession (en bleu sur le plan).



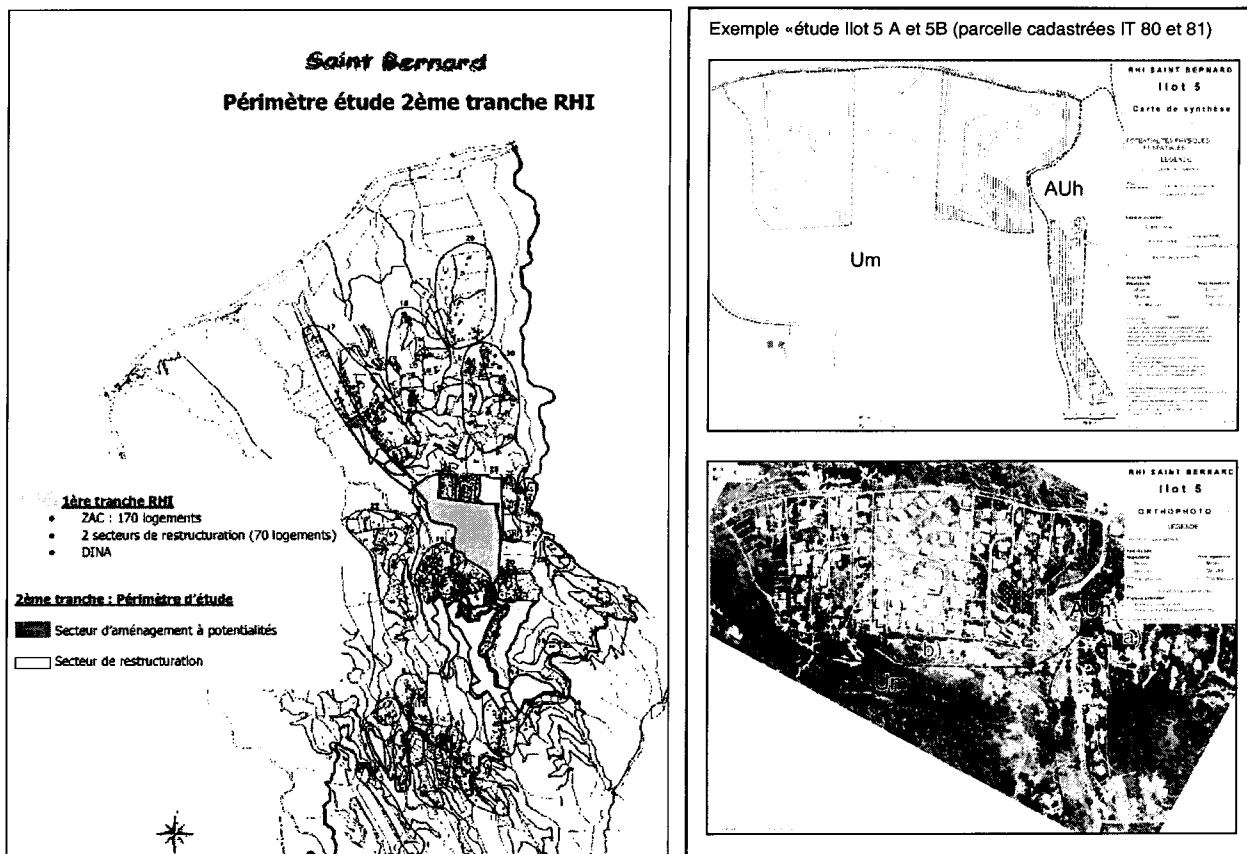
Concernant ces deux dernières catégories et en prévision de l'expiration de la concession d'aménagement le 16 octobre 2013, il est proposé les modalités suivantes :

- La SODIAC relance en 2013 par courrier les familles concernées,
- Dans le cas où la situation de ces familles reste inchangée, la SODIAC prépare un projet de convention de mise à disposition à signer entre la Ville et les occupants pour régulariser la situation d'occupation,
- Parallèlement à la préparation de la clôture de la concession, et à la rétrocession des voies et espaces publics, la SODIAC fera préparer l'acte de rétrocession à la Ville des 6 + 2 parcelles non « cessibles aux familles ».

7. ETUDES

7.1 ETUDES REALISEES AU 31/12/2012

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



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

8.2 PERSPECTIVES 2013

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

8. TRAVAUX – PRESTATIONS PAR SOUS OPERATION

8.1 ZAC RHI (rappel)

L'ensemble des travaux de la ZAC ont été réalisés, réceptionnés et mises en service. La remise des ouvrages interviendra en 2013.

8.2 FRAIS GENERAUX (rappel)

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

8.3 COMMERCIALISATION DES LTS PERE RAIMBAULT (rappel)

Aucun lot 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.

8.4 OPERATION DINA (rappel)

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

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

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

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

Les modules ainsi libérés ont été mis en vente.

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

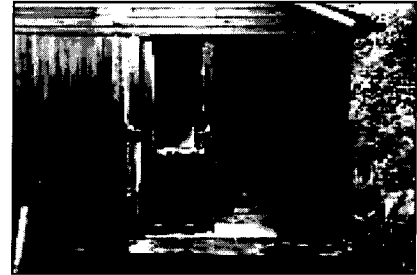
8.5 TRAVAUX DIVERS- DEMOLITIONS

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

L'enveloppe financière prévisionnelle a été établie en 2013 par le cabinet IDEM'S et intègre :

- les frais de démolition
- Le terrassement des plateformes des lots SICA
- Les reprises de branchements et clôtures

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.

9. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

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

9.1 - Rémunération acquisition

L'aménageur aura droit à 5 % de l'ensemble des dépenses HT d'acquisition

9.2.1 - 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, des études pré opérationnelles, des missions MOUS.

9.2.2 - Rémunération Pilotage

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

En phase réalisation : L'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire pour la phase de réalisation d'un montant de 53 357 € HT pendant 4 ans (2003 à 2006), 25 000 € au titre de l'année 2007 (avenant 5) et 25 000 € au titre de l'année 2008 (avenant 6).

9.3 - Rémunération commerciale / Rémunération Recettes

L'aménageur aura droit à une rémunération de 3,00% des montants HT fixés dans les actes de cession ou location à long terme aux utilisateurs.

9.4.1 - Accueil des usagers/ animation de la zone

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

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

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

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

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

9.4.3 - Gestion locations des modules DINA (avenant 3)

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

9.5 - Rémunération de clôture/ liquidation

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

9.6 - Rémunération vente LTS (avenant 4)

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

Réalisation au 31/12/12 et provisions 2013

Désignation	Demier Bilan approuvé CRAC 2011	TOTAL CUMULE 31/12/2012	PREVIS. 2 013	ECARTS Nouv-Der	Nouveau Bilan H.T CRAC 2012	TVA	Nouveau Bilan TTC CRAC 2012
REMUNERATION € HT							
II,1 - Hono. Acquisitions (5% H.T)		73		73	73		73
II,2,1 - Hono. Dépenses (5% HT hors rem. frais fi, MOUS)	476	387	16	-72	404		404
II,2,2 - Hono forfaitaire Pilotage (53 k€ * 5 ans + 8 k€ contrat bourg + 25 k€ * 2ans)	325	325	0	0	325		325
II,3 - Hono. Commercialisation / Recettes (3% HT Actes + Loyers)	57	61	3	7	64		64
II,4 - Hono Forfaitaire Accueil usagers / Animation zone (53 k€ * 6,5 ans + 43 k€)	391	364	0	-27	364		364
II,5 - Hono. Sté Clôture opération (Forfait)	38	0	38	0	38		38
II,6 - Honoraires forfaitaire mission MOUS (38 k€ * 5,5 ans + 32 k€)	241	222	0	-19	222		222
II,7 - Gestion Locative DINA : 900 € HT x 55 mois (12/02->06/07) = 49,5 k€ HT		50	0	50	50		50
II,8 - Ventes LTS (Avenant 4 CPA - 250 € / vente)		3	0	3	3		3
Sous-total honoraires	1 527	1 483	57	14	1 541	0	1 541

10. 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		
	2 002	2 003
BANQUE	CDC	CDC
NATURE	PRU	PRU
CAPITAL	1 067	1 100
DUREE	8	8
DIFFERE		
TAUX	Index livret A	Index livret A
Date MOB°	23-avr-02	03- fev-03

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

Frais financiers réalisés au 31/12/2012 : 275 K€.

Prévisionnel frais financiers restant à régler en 2013 : 0 K€.

Frais/Produits financiers court terme :

Total frais financiers court terme réalisés au 31/12/2012 : 8 K€ (en tenant compte des produits financiers).

Prévisionnel frais financiers 2013 : 3 K€.

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

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

13. RECAPITULATIF DES RECETTES REALISEES AU 31/12/12 PAR SOUS OPERATIONS