

**OBJET RHI MULTISITES SAINT-FRANÇOIS/ BRULE
CRAC 2012 ET AVENANT N°4**

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

I. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV de la Convention Publique d'Aménagement de la RHI Saint-François/ 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 à la collectivité (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

L'opération a été engagée financièrement et administrativement en juin 2004 (DCM du 18/06/04) et confiée à la SODIAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (DCM du 18/06/04).

Les grandes orientations concernant l'opération de RHI Multisites Saint-François/ 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 (CM 52, CM 282, CM 333, CP 241, ET 115, ET 259 partie et EW 47) 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,
- de mettre en place un contrat de bourg au Brûlé et des actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet de bourg.

II. AVANCEMENT SUR LE SECTEUR DU BRULE EN 2012

1- Acquisitions foncières

aucune nouvelle acquisition en 2012

2- Etudes

site 4 - allée Jacob - les Fuchsias 24 LLTS

- o réalisation des études géotechniques
- o réalisation des études opérationnelles d'aménagement (AVP, PRO, Dossier SPANC) en coordination avec l'opération de construction de 24 logements

3- Travaux

site 5 - route des Azalées

:

- o réalisation du mur de soutènement en limite avec les parcelles riveraines
- o adaptation accès plateforme SICA conformément à la réglementation des handicapés
- o relance et coordination avec la SICA pour préparer leur chantier de construction

site 4 - allée Jacob : nettoyage et débroussaillage

4- Cessions

aucune nouvelle cession en 2012

III. PERSPECTIVES 2013-2014 SUR LE SECTEUR DU BRULE

1- Acquisitions foncières

aucune nouvelle acquisition programmée

2- Etudes

site 4 - allée Jacob - les Fuchsias 24 LLTS

- o préparation - instruction, arrêté du permis de construire
- o accord SPANC sur le projet
- o dossier PRO/DCE et consultation d'aménagement pour l'opération avec réaménagement de l'allée Jacob

Rapport n° 13/5-31

3- Travaux

site 5 - route des Azalées

- o finition des travaux d'aménagement après la réalisation du clos/couvert par la SICA (2014) clôtures, accès, revêtement de sols, plantations

site 4 - allée Jacob

- o travaux de terrassement en 2013 et travaux de viabilisation des parcelles en 2014
- o travaux de constructions des 24 logements et finitions des aménagements en 2014 et 2015

4- Cessions

site 5 - route des Azalées : préparation signature de l'acte de vente de 2 LES SICA (signature 2014)

Périmètre RHI : préparation de la rétrocession à la Ville des voiries et espaces publics : CM 515, 68/363 et ex-CM 473

5- Missions 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 24 LLTS

Accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition de leur logement

IV. AVANCEMENT SUR LE SECTEUR DE SAINT-FRANÇOIS EN 2012

1- Acquisitions foncières

aucune nouvelle acquisition en 2012

2- Etudes

sites 1a et 1b : Sapin-Sabatier : études AVP de solutions alternatives (système semi collectif et extension réseau des eaux usées du collectif CINOR)

site 4 : ruelle Bertil : consultation pour la maîtrise d'œuvre puis AVP et déclaration préalable de l'aménagement des 3 LES

Site 1 : Framboise 3 - chemin de la Glacière : dossier PRO/DCE consultation de travaux

Rapport n° 13/5-31

- 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 actualisation des études/chiffrages niveau AVP pour le réaménagement du chemin de la Glacière

3- Travaux

site 4 : ruelle Bertil : débroussaillage pour levé topographique et étude géotechnique

site 4 - LTS FRAMBOISE 2 : aménagements parking/mise aux normes de l'assainissement

site 1 : Framboise 3 - chemin de la Glacière : travaux de nettoyage/débroussaillage, création d'un accès à la zone d'épandage, étude faisabilité géotechnique pour mise en place d'une installation semi collective

4- Cessions

site 4 : ruelle Bertil : coordination et relance opérateur pour préparation du projet de 3 LES ruelle Bertil

V. PERSPECTIVES 2013/2014 SUR LE SECTEUR DE SAINT-FRANÇOIS

1- Acquisitions foncières

préparation acquisition foncière auprès de la Ville de la parcelle EX 140 partie (2014)

2- Etudes

site 4 : ruelle Bertil : Etudes PRO/DCE pour l'aménagement

- o remplacement opérateur HABITAT PLUS (liquidation) par SICA
- o accompagnement / coordination pour CELES

3- Travaux

site 4 : ruelle Bertil : travaux d'aménagement/viabilisation des parcelles (2014), construction de 3 LES et finitions des aménagements (2014-2015)

4- Cessions

site 4 : ruelle Bertil : préparation et signature de promesse de vente avec opérateur SICA pour les 3 LES

5- Missions MOUS

enquête, aide technique et sociale des familles des LTS Framboises 2 et 3, Sapin Sabatier dans le montage des procédures d'amélioration acquisition en partenariat avec les opérateurs

VI. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Actualisation du bilan financier de l'opération au 31/12/2012

Désignation	CRAC 2 011 Approuvé	BILAN CRAC 2 012	ECARTS Nouv-Der	Synthèse Evolutions
DEPENSES				
Etudes générales	26	20	-6	
Acquisitions et frais sur acq.	984	916	-68	Recalage Estimation, Provisions Acquisitions Ex140
Participations et taxes	20	20	0	
Travaux Infra. primaires				
Travaux Infra. secondaires	5 832	5 708	-124	En + : Allée Jacob, EX140/Ruelle Bertil, Chemin Glacière En - : Mise au norme EU Sapin Sabatier (CINOR?)
Equipements superstructure				
Etudes, Honoraires, BET	709	732	23	Provisions Moe EX140+CP171
Autres dépenses (fournisseurs, débiteurs reclassés)		82	82	Annulation Créance suite liquidation Andy Hutson
Autres dépenses rémunérables (divers)	130	137	7	
Autres dépenses non rémunérables	69	72	3	
Frais financiers sur emprunt	284	285	1	
Frais/Produits financiers de C.T.	-17	-17	0	
Sous-total C.O.	8 038	7 954	-84	
Hono. sur acquisitions				
Hono. Sté proportionnels / DEP.	340	323	-17	
Hono. Sté proportionnels / REC.	23	24	1	
Hono. Sté Forfait de gestion	872	973	101	Prolongation Concesssion et Pilotage global 2 ans
Hono. Sté cloture opération	30	30	0	
Hono. Sté de comm.		0	0	
Hono. Forfait MOUS	500	500	0	Arrêt mission MOUS au 31/12/2012
Sous-total honoraires	1 765	1 849	84	
TOTAL DEPENSES	9 804	9 803	-1	
RECETTES				
Cessions de terrains à bâtir				
Cessions de charges fonc. Logement LES	283	283	-1	LES SICA : 2 CM473 + 3 EX140p
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	471	487	16	22->24 LLTS Fushias
Cessions de charges foncières LTS (Ville)	34	17	-17	Hypothèse 2 Cessions / 13 Framboise 3
Cessions de charges fonc. activité				
Cessions de ter. aux const. non rémun.				
Cessions de terrain à collectivité				
Participation collectivité	3 051	3 051	0	
Subventions CIV	5 374	5 374	0	Hypothèse Maintien Montant subvention global
Subvention COH				
Subventions FRAFU	592	592	0	
Autres Participations	0	0	0	
TVA remboursée				
TOTAL RECETTES	9 804	9 803	-1	

1- LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2012

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2012, relatives à ces actions s'élèvent à 6 068 000 € HT.

2- LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2012

Les recettes réalisées, en cumulé au 31/12/2012, s'élèvent à 6 635 000 € HT

3- LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2013

Les dépenses pour l'année 2013 relatives aux actions décrites ci-avant (perspective 2013-2014) sont estimées à 1 153 000 € HT

4- LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2013

Pour l'année 2013, les recettes sont nulles.

5- COMMENTAIRE DU BILAN CRAC ACTUALISE EN 2012

Le bilan global de la RHI Multi sites Saint-François / Brûlé est maintenu à 9 803 000 € HT (écart 1 000 € HT par rapport au précédent CRAC 2011 approuvé, soit 0,01 %).

6- PARTICIPATION COMMUNALE

La participation communale reste inchangée depuis le CRAC 2011 et demeure à 3 051 000 € HT.

Comme validé au CRAC 2011, il sera demandé le versement de la participation communale de 438 000 € HT en 2014.

VII. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ET REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

La durée de la concession d'aménagement arrivant à son terme le 28/07/2014, il est proposé de proroger la convention publique d'aménagement de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 28/07/2016 pour tenir compte des éléments suivants :

- avancement des programmes de 24 LLTS (les Fuchsias de l'allée Jacob) et 2 LES SICA (les Azalées CM473) au Brûlé ;
- avancement des ventes des LTS aux 13 familles de Framboise 3 sur le quartier de Saint-François ;
- avancement des études et travaux sur les parcelles EX 140 partie (ruelle Bertil) et CP 171 (chemin Mazérieux) et cession aux familles ;
- clôture administrative, foncière et financière de l'opération.

Compte tenu de la prolongation de la concession pour l'achèvement des opérations engagées et de l'accompagnement des familles concernées, il est proposé de compléter la rémunération de l'aménageur d'un forfait annuel de 50 000 € HT/ an pendant 2 ans, sans évolution du bilan global de l'opération, ni de la participation communale.

Rapport n°13/5-31

Au vu de ces informations, il est proposé :

- d'approuver le Compte Rendu annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2012 de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 9 803 000 € HT,
- de valider les dépenses et les recettes réalisées en 2012,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2013,
- de valider le versement de la participation communale de 438 000 € HT en 2014,
- de m'autoriser ou mon représentant à signer l'avenant n°4 portant prorogation de la durée de la Convention publique d'Aménagement de deux années supplémentaires soit jusqu'au 28 juillet 2016 et ajustement de la rémunération de l'aménageur ;
- de m'autoriser ou mon représentant à signer les actes et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2012 de la RHI Multisites Saint-François/ 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
974-219740115-20131026-13531-1A-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/11/2013



Gilbert ANNETTE

**OBJET RHI MULTISITES SAINT-FRANÇOIS/ BRULE
CRAC 2012 ET AVENANT N°4**

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 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 Saint-François et 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 Convention publique d'Aménagement 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° 05/4-04 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°13/5-31

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 ainsi que l'avenant n°3 à la CPA augmentant la participation communale et autorisant la prorogation de la MOUS avec mise en place d'une subvention complémentaire ;

Vu la Délibération n°11/5-33 du Conseil Municipal en séance du 17 septembre 2011 approuvant le CRAC 2010 ;

Vu la Délibération n°12/7-40 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012 approuvant le CRAC 2011 ;

Sur le RAPPORT N°13/5-31 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, présenté au nom de la Commission Affaire Générale/ Entreprise Municipale ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE

7 abstentions
(dont 1 vote par procuration)

pour

↓
Monsieur FOURNÉL Dominique, Madame ALLIE Carmen,
Madame TROTET Maryse, Monsieur BARDIERE Jean-Michel,
Monsieur VICTORIA René-Paul et Monsieur HOARAU Serge

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1 Approuve le CRAC 2012 de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit en dépenses à 9 803 000 € HT,
- les dépenses et les recettes réalisées en 2012,
- les objectifs opérationnels pour l'année 2013,
- le versement de la participation communale de 438.000 € HT en 2014,
- la prorogation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement de deux années supplémentaires soit jusqu'au 28 juillet 2016 et ajustement de la rémunération de l'aménageur

ARTICLE 2 Autorise le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-1B-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/11/2013


Gilbert ANNETTE

**CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT
DE LA RHI MULTI SITES
SAINT FRANCOIS – LE BRULE**

* * * * *

AVENANT N°4

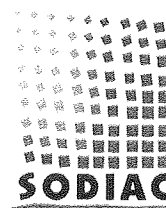
**A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU 28 JUILLET 2004**

Octobre 2013



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

50 Quai Ouest – BP 710
97 474 SAINT-DENIS



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-2-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération n°10/7-30 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité », « la Commune ».

D'UNE PART,

ET

La **SODIAC**, Société d'Économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Monsieur Eric CADET, son Directeur Général Délégué, habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 09 septembre 2009.

Ci-après dénommée « LA SODIAC » ou « La Société » ou « L'aménageur »

PREAMBULE

Par délibération de son Conseil Municipal du 18 juin 2004, la Ville de Saint Denis a confié à la SODIAC la réalisation de l'opération RHI multi sites de Saint François – le Brûlé. Cette opération de RHI a pour objectif de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement de terrains communaux et privés pour favoriser le relogement de familles habitant des cases insalubres ou sur zones à risques ainsi des travaux d'amélioration ou de reconstruction de maisons.

Par délibération de son Conseil Municipal du 18 juin 2004, la Ville en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'Urbanisme, a décidé de confier à la SODIAC la réalisation dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement sur la base d'un périmètre multi sites, sur les quartiers de Saint-François et du Brûlé.

Par Convention Publique d'Aménagement transmis au représentant de l'Etat le 15 Juillet 2004, la Commune a confié à la Sodiatic, l'opération de Résorption d'habitat Insalubre Multi sites Saint-François/ le Brûlé ; cette Convention Publique d'Aménagement a été notifiée à la SODIAC le 28 Juillet 2004.

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-2-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Durée de la Convention Publique d'Aménagement

La durée de la concession d'aménagement arrivant à son terme le 28 Juillet 2014, il est proposé dans le cadre du présent CRAC à la Collectivité de proroger la convention de deux années et de porter sa durée à 12 ans, soit jusqu'au 28 Juillet 2016, pour tenir compte des éléments ci-après :

- Avancement des programmes des 24 LLTS (Les Fushias) et 2 LES (Azalées CM473) SICA au Brûlé,
- Avancement des ventes des LTS aux 13 familles de Framboises 3 sur le quartier de Saint-François
- Avancement des études et travaux sur les 3 parcelles EX 140p/Ruelle Bertil à Saint-François et cession aux familles
- Clôture administrative, foncière et financière de l'opération.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur prévu à l'avenant 3 à la CPA comprend notamment :

- un forfait pour les missions MOUS de 50 k€ H.T/an jusqu'au 31/12/2012
- un forfait de pilotage et de gestion de 100 k€ HT/an jusqu'au 30/06/2013

Compte tenu de la prolongation de la concession pour l'achèvement des opérations engagées (cf. ci-dessus) et de l'accompagnement des familles concernées, il est proposé de compléter la rémunération de l'aménageur d'un forfait annuel de 50 k€ H.T/an pendant 2 ans, sans évolution du bilan global de l'opération ni de la participation communale.

PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Date d'effet et durée de la Convention Publique d'Aménagement

L'alinéa 2 de l'article 5 de la Convention Publique d'Aménagement est modifié comme suit :

« Sa durée est fixée à 12 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 2 : Rémunération de l'Aménageur

Le paragraphe II.2 de l'article 21 de la CPA est complété comme suit :

- Une rémunération forfaitaire complémentaire de 50 000 € HT / an à compter du 01.07.2013 et jusqu'au 30/06/2015. Cette rémunération sera facturée à échéance semestrielle à partir du 01.07.2013.

ARTICLE 2 :

Le Bilan financier prévisionnel annexé à la convention est remplacé par le bilan financier prévisionnel CRAC 2012 annexé aux présentes. Le Montant de la participation communale reste inchangé.

ARTICLE 3 :

Tous les autres articles et clauses de la convention publique d'aménagement non modifiés par le présent avenant demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Denis, en 3 (trois) exemplaires, le

Pour la Ville de Saint-Denis,

**Pour la SODIAC,
Le Directeur Général Délégué
Eric CADEY**

Signé électroniquement par :
Le Maire
04/11/2013


Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-2-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

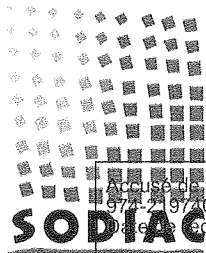


RHI multi sites Saint-François - Le Brûlé



Août 2013

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2012



Accusé de réception en préfecture
97747 97740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

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

50 Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS CEDEX

SOMMAIRE

1. NOTE DE SYNTHESE.....	3
2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULE	5
3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT FRANCOIS	6
4. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI.....	7
5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL	8
6. ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL	9
7. ACQUISITIONS FONCIERES	10
8. AVANCEMENT OPERATIONNEL (ETUDES ET TRAVAUX).....	11
9. FRAIS FINANCIERS	17
10. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR.....	18
11. COMMERCIALISATION / CESSIONS.....	19
12. Annexe – Récapitulatif des engagements au 31/12/2012 par sous opération	20
13. Annexe – Récapitulatif factures réglées pendant exercice 2012 par sous opération.....	21
14. Annexe – Récapitulatif des recettes réalisées au 31/12/12 par sous opération	22

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 relogement 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 relogement
- 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

Direction de l'Aménagement : Brice HOARAU / Nicolas DESPRES / Sandrine TIREL
Chargée d'affaires sociales : Alexandra VIMENT / Laurence CAMIAN

Correspondant Ville : Claudine FOUNOUSSAMY DERRIEN / Nathalie COPETTE

Correspondant DEAL : Aude PAYET / Corinne MARTEL

Elue de secteur (St François) : Mme Aline CATHERINE

Elue de secteur (Brûlé) : Mme Rose Blanche LOUISE

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 le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004).

1.4 – Missions MOUS

La mission MOUS s'est achevée au 31/12/2012. Cette mission a fait l'objet d'un rapport spécifique de clôture explicatif :

- L'accompagnement social des familles relogées (suivi Réunion Habitat, Appropriation du logement, travaux de finition...)
- L'accompagnement avec les opérateurs (SICA, ...) des familles attributaires des LES.
- Le recensement, l'étude et l'analyse des candidatures pour les opérations de locatif social avec un travail au préalable avec la Gestion Locative de la SODIAC et les partenaires sociaux de la MOUS,
- La poursuite de l'accompagnement des familles dans leurs démarches de recherche de logements hors secteur.
- L'étude et l'aide à l'élaboration des dossiers d'amélioration en diffus,
- L'accompagnement des familles dans leurs démarches d'amélioration et d'acquisition des LTS,



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

1.5 – Programme et avancement au 31/12/2012

Tranche	Quartier	Site	LES		LLTS		Amélioration en Diffus		LTS (Sortie Insalubrité)		TOTAL			
			programme initial du site	réalisé au 31/12/12	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/12	Reste à réaliser	programme initial du site	Dossiers traités au 31/12/12	Reste à réaliser	programme global initial	réalisé au 31/12/12	Reste à réaliser
FRANCHE 1		Total T1	23	22	3	31	0	49	41	8	58	161	153	3
		Bougainvilliers	3	3	0							3	3	0
		Chatel	4	4	0							4	4	0
		Ruelle Bertil - Ex 140p			3							0	0	3
		SAINT-FRANCOIS				31	0					31	31	0
		LTS Framboises 1									24	24	24	0
		LTS Casvels									13	13	13	0
		Diffus						30	22	0		30	22	0
		CM 333	8	8	0							8	8	0
		CM 52	2	2	0							2	2	0
BRULE		CM 282	6	6	0							6	6	0
		LTS Muiriers									6	6	6	0
		LTS Azalées									11	11	11	0
		LTS Goyaviers									4	4	4	0
		Diffus						19	19	0		19	19	0
		Total T2	6	4	2	22	24	41	1	40	13	94	17	39
FRANCHE 2		EW 47	4	4	0							4	4	0
		Sapin/Sabatier						31	0	0		31	0	0
		SAINT-FRANCOIS									12	12	12	0
		LTS Framboises 2									13	13	0	13
		LTS Framboises 3										0	0	0
		Diffus										0	0	0
		Azalées - CM 473	2		2							2	0	2
BRULE		Fustias - CM 68/363				22	24				22	0	24	
		Diffus						10	1	0	10	1	0	
	TOTAL		29	26	5	53	24	90	42	48	83	255	170	42

2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULE

2.1 – Avancement 2012

Acquisitions Foncières :

Aucune nouvelle acquisition en 2012.

Etudes :

- Site 4 – Allée Jacob – Les Fushias 24 LLTS :
 - * Réalisation études géotechniques
 - * Etudes opérationnelles aménagement (AVP, PRO, Dossier SPANC) en coordination avec opération de construction pour une optimisation à 24 logements

Travaux :

- Route des Azalées – Site 5 :
 - ✓ réalisation du mur de soutènement en limite avec les parcelles riveraines
 - ✓ Adaptation accès plateformes SICA conformément à la réglementation handicapés
 - ✓ Reliance et coordination avec la SICA pour préparer leur chantier de construction
- Site 4 – Allée Jacob : Nettoyage et débroussaillage

Cessions :

Aucune nouvelle cession en 2012

2.2 – Perspectives 2013 / 2014

Acquisitions Foncières :

Aucune nouvelle acquisition programmée

Etudes :

- Allée Jacob – Site 4 :
 - ✓ Préparation – Instruction, Arrêté Permis de Construire
 - ✓ Accord SPANC sur projet
 - ✓ PRODCE et consultation aménagement parcelles Fushias + Réaménagement Allée Jacob

Travaux :

- Route des Azalées – Site 5 :
 - ✓ Finition des travaux d'aménagement après réalisation du clos/couvert par la SICA (2014) clôtures, accès, revêtements de sols, plantations...
- Allée Jacob – Site 4 :
 - ✓ Terrassements (2013) puis travaux viabilisation parcelles (2014)
 - ✓ Travaux construction 24 Logements + finition aménagements : 2014 + 2015

Cessions :

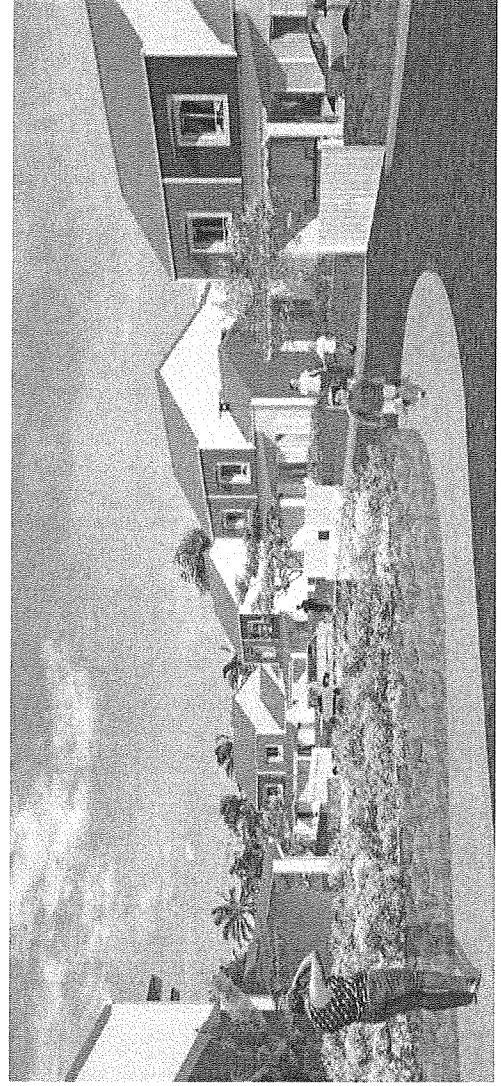
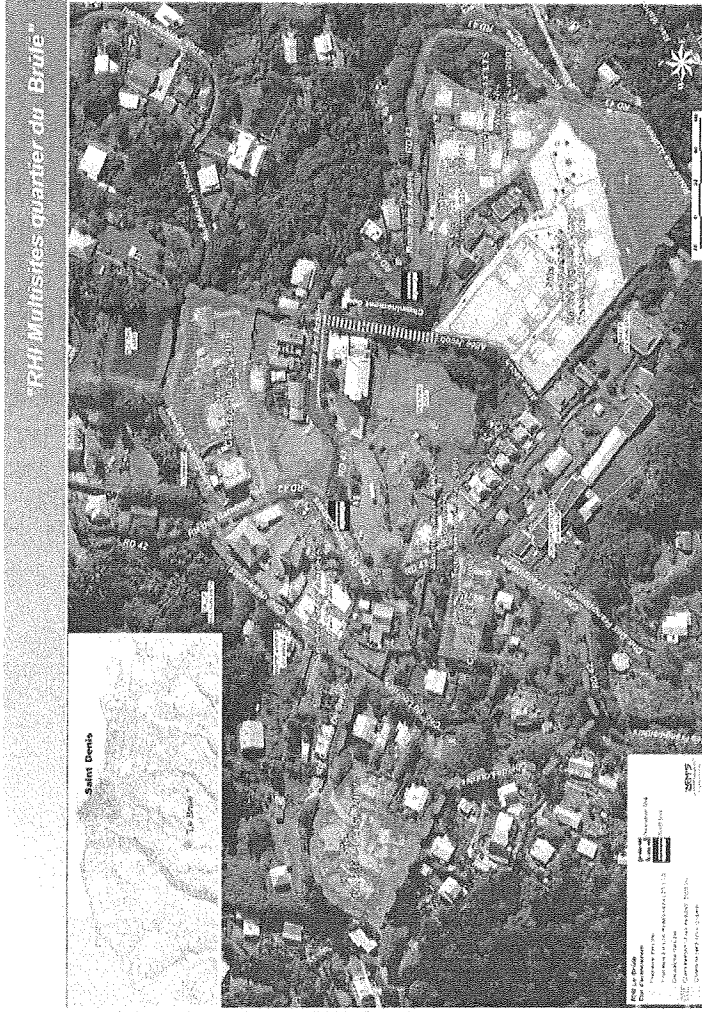
- Route des Azalées – Site 5 : Préparation signature acte de vente 2 LES SICA (signature 2014)
- Périmètre RH : préparation retrocession Ville Voiries et Espaces publics : CM 515, CM 687363 et ex CM 473

2.3 – Missions MOU

- 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 24 LLTS,
- Accompagnement des familles des LTS dans leur démarche d'acquisition de leur logement,



Plan de synthèse et d'avancement - Octobre 2012



Accusé de réception en préfecture
974-213740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT FRANCOIS

3.1 – Avancement 2012

Acquisitions Foncières :

Aucune nouvelle acquisition en 2012.

Etudes :

- Sapin et Sabatier – Sites 1a et 1b : Etudes AVP de solutions alternatives
 - o Système semi collectif
 - o Extension Réseau EU collectif CINOR
- Ruelle Bertil – Site 4 : Consultation Maîtrise d'œuvre puis AVP et Déclaration Préalable aménagement de 3 LES
- Reconstruction ancienne gendarmerie en locaux commerciaux : superette alimentaire, crèche, locaux médicaux.... Coordination des projets RHJ et Construction. Finalisation des études du projet de reconstruction en vue participation financière Concession aux travaux de démolition.
- Framboise 3/Chemin de la glacière – Site 1 : PRO/DCE – Consultation Travaux
 - 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 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

Travaux :

- Ruelle Bertil – Site 4 : débroussaillage pour levé topographique et étude géotechnique
- LTS Framboises II – Site 4 : aménagements parking/mise aux normes assainissement
- 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

Cessions :

- Ruelle Bertil – Site 4 : Coordination et relance opérateur pour préparation projet de 3 LES Ruelle Bertil

3.2 – Perspectives 2013 / 2014

Acquisitions foncières :

- Préparation acquisition foncière auprès de la ville parcelle EX140p (2014)

Etudes :

- Ruelle Bertil – Site 4 : Etudes PRO/DCE aménagement
 - * remplacement opérateur HABITAT PLUS (liquidation) défaillant par SICA
 - * accompagnement / coordination pour CELES

Travaux :

- Ruelle Bertil – Site 4 : Travaux aménagement / viabilisation parcelles (2014), Construction 3 LES + finitions aménagements (2014/2015)
- Travaux Terrassements, soutènements Saint François village

Cessions :

- Ruelle Bertil – Site 4 : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur SICA (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.



4. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date mise à jour

15/04/2013

OP N°

1036

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		<i>Convention Publique d'aménagement RHI Saint François le Brûlé</i>	
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	26-juin-07	Signature avenant n° 2 sur la réactualisation du bilan 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
CRAC	exercice : 2011	Approuvé le :	15-déc-12

MODALITES DE REMUNERATION (base avenant n°3 à la CPA 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
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	CRAC 2 011 Approuvé	BILAN CRAC 2 012	ECARTS Nouv-Der	Synthèse Evolutions
DEPENSES				
Etudes générales	26	20	-6	
Acquisitions et frais sur acq.	984	916	-68	Recalage Estimation, Provisions Acquisitions Ex140
Participations et taxes	20	20	0	
Travaux Infra. primaires				
Travaux Infra. secondaires	5 832	5 708	-124	En + : Allée Jacob, EX140/Ruelle Bertil, Chemin Glacière En - : Mise au norme EU Sapin Sabatier (CINOR?)
Equipements superstructure				
Etudes, Honoraires, BET	709	732	23	Provisions Moe EX140+CP171
Autres dépenses (fournisseurs, débiteurs reclassés)		82	82	Annulation Créance suite liquidation Andy Hutson
Autres dépenses rémunérables (divers)	130	137	7	
Autres dépenses non rémunérables	69	72	3	
Frais financiers sur emprunt	284	285	1	
Frais/Produits financiers de C.T.	-17	-17	0	
Sous-total C.O.	8 038	7 954	-84	
Hono. sur acquisitions				
Hono. Sté proportionnels / DEP.	340	323	-17	
Hono. Sté proportionnels / REC.	23	24	1	
Hono. Sté Forfait de gestion	872	973	101	Prolongation Concesssion et Pilotage global 2 ans
Hono. Sté cloture opération	30	30	0	
Hono. Sté de comm.		0	0	
Hono. Forfait MOUS	500	500	0	Arrêt mission MOUS au 31/12/2012
Sous-total honoraires	1 765	1 849	84	
TOTAL DEPENSES	9 804	9 803	-1	
RECETTES				
Cessions de terrains à bâtir				
Cessions de charges fonc. Logement LES	283	283	-1	LES SICA : 2 CM473 + 3 EX140p
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	471	487	16	22->24 LLTS Fushias
Cessions de charges foncières LTS (Ville)	34	17	-17	Hypothèse 2 Cessions / 13 Framboise 3
Cessions de charges fonc. activité				
Cessions de ter. aux const. non rémun.				
Cessions de terrain à collectivité				
Participation collectivité	3 051	3 051	0	
Subventions CIV	5 374	5 374	0	Hypothèse Maintien Montant subvention global
Subvention COH				
Subventions FRAFU	592	592	0	
Autres Participations	0	0	0	
TVA remboursée				
TOTAL RECETTES	9 804	9 803	-1	

Ce bilan prévisionnel actualisé 2012 intègre en dépenses de l'opération :

- Les créances de l'entreprise ANDY Hutson EURL liquidée en 2012 (jugement de clôture publié au BODACC le 05/10/2012) : marché de travaux n° M07043- lot 1 VRD, le Brûlé site 3, montant 79 533,40 € TTC (81 671,67 € HT + TVA : 6 992,04 – retenue de garantie : 9 079,71 €)

Accusé de réception en préfecture

6. ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	CRAC 2 011 Approuvé	TOTAL CUMULE 31/12/2012	T1 2 013	T2 2 013	T3 2 013	T4 2 013	PREVIS. 2 013	PREV 2 014	RESTE A REALISER 2015 et +	BILAN CRAC 2 012
DEPENSES										
Etudes générales	26	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Acquisitions et frais sur acq.	984	896	0	0	0	0	0	20	0	916
Participations et taxes	20	9	0	0	0	7	7	2	2	20
Travaux Infra. primaires										
Travaux Infra. secondaires	5 832	2 804	108	92	116	525	841	1 367	696	5 708
Equipements superstructure										
Etudes, Honoraires, BET	709	568	4	0	20	24	48	80	36	732
Autres dépenses (fournisseurs, débiteurs reclassés)							82	82		82
Autres dépenses rémunérables (divers)	130	35	0	0	0	15	15	77	10	137
Autres dépenses non rémunérables	69	49	0	2	0	10	12	5	6	72
Frais financiers sur emprunt	284	192	0	0	0	37	37	37	19	285
Frais/Produits financiers de C.T.	-17	-17	0	0	0	0	0	0	0	-17
TVA résiduelle si Prorata										
Sous-total C.O.	8 038	4 555	111	94	136	701	1 042	1 588	769	7 954
<i>Frais Financiers de C.T. à</i>			11	8	6	0	0	3	0	
Hono. sur acquisitions										
Hono. Sté proportionnels / DEP.	340	174	0	2	5	28	36	76	37	323
Hono. Sté proportionnels / REC.	23	16	0	0	0	0	0	7	1	24
Hono. Sté Forfait de gestion	872	823	0	50	0	25	75	50	25	973
Hono. Sté cloture opération	30	0	0	0	0	0	0	0	30	30
Hono. Sté de comm.										0
Hono. Forfait MOUS	500	500	0	0	0	0	0	0	0	500
Sous-total honoraires	1 765	1 513	0	52	5	53	111	133	92	1 849
TOTAL DEPENSES	9 804	6 068	111	146	142	754	1 153	1 721	861	9 803
RECETTES										
Cessions de terrains à bâtir										
Cessions de charges fonc. Logement LI	283	240	0	0	0	0	0	17	26	283
Cessions de charges fonc. LOGTS LLT	471	295	0	0	0	0	0	192	0	487
Cessions de charges foncières LTS (Vi	34	0	0	0	0	0	0	17	0	17
Cessions de charges fonc. activité										
Cessions de ter. aux const. non rémun.										
Cessions de terrain à collectivité										
Participation collectivité	3 051	2 284	0	0	0	0	0	767	0	3 051
Subventions CIV	5 374	3 225	0	0	0	0	0	1 500	649	5 374
Subvention COH										
Subventions FRAFU	592	592	0	0	0	0	0	0	0	592
Autres Participations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA remboursée										
TOTAL RECETTES	9 804	6 635	0	0	0	0	0	2 493	675	9 803

ANALYSE DE TRESORERIE

Désignation	CRAC 2 011 Approuvé	TOTAL CUMULE 31/12/2012	T1 2 013	T2 2 013	T3 2 013	T4 2 013	PREVIS. 2 013	PREV 2 014	RESTE A REALISER 2015 et +	BILAN CRAC 2 012
1 Dépenses y compris frais fin.	-9 804	-6 068	-111	-146	-142	-754	-1 153	-1 721	-861	-9 803
2 Recettes	9 804	6 635	0	0	0	0	0	2 493	675	9 803
3 Fournisseurs		-107	-15	0	0	122	107	0	0	
4 Clients		-356	212	0	0	144	356	0	0	
5 Divers		86	75	0	0	-161	-86	0	0	
6 Emprunts mobilisés		2 000	0	0	0	0	0	0	0	
7 Remb. d'emprunts en K seult		-1 641	0	0	0	-359	-359	0	0	
8 Avances recues ou DI		0	0	0	0	600	600	-600	0	
9 Rembours. d'avances		0	0	0	0	0	0	0	0	
SOLDE		550	160	-146	-142	-409	-536	172	-187	
SOLDE CUMULE		550	710	565	423	14	14	187	0	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

7. ACQUISITIONS FONCIERES

Réalisé au 31/12/2012							
Physique et financier							
	Cadastre	Surface cédée à l'opération	Prix m ²	Valeur vénale € HT	Payé K€ HT	Date acte de vente	Notaire
Foncier communal							
Commune de St Denis	CM 473	1 175		35 000		10/03/2011	SCP ZAMPIFRO Etude Popineau/Mar Etude Locate
Commune de St Denis	CM 282	6 839		125 112		28/08/1995	
Commune de St Denis	EW 47	9 435		618 000		27/10 et 09/11	
Commune de St Denis	ET 114- 115	1 612		115 000			
Commune de St Denis	CP 241	1 770		160 000			
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		1 223 112	0		
Foncier privé							
Jean Yves Vauthier	CM 362-363	9 340			500	23/12/2008	
Dumegnil	CM 68	4 836			352	29/12/2010	
S/ total foncier privé		14 176			852		
TOTAL réalisé au 31/12/2012		39 830		1 223 112	852		
Total frais + participations + taxes							44
TOTAL foncier au 31/12/2012							896

COMMENTAIRES

Ce foncier communal valorisé à hauteur de 1 223 112 € HT constitue un apport en nature de la collectivité à l'opération.

Tableau des acquisitions et indemnités

Réalisé au cours de l'exercice 2012

Physique et Financier

Références	Nature	Cadastre	Surfaces (m ²)	Date acte	Réalisé (K€ HT)	Observation s
Acquisition						
Frais, participations et taxes						
TOTAL EXERCICE 2012						

COMMENTAIRES

Aucune nouvelle acquisition en 2012.

Tableau des acquisitions et indemnités

PREVISIONS 2013 et +

Physique et financier

Références	Cadastre	Surface (m ²)	Prix €/m ²	Montant (€)	Total (K € HT)	Année 2013	Année 2014	Année 2015
Foncier privé								
S-total		0			0	0	0	0
Foncier communal								
Commune de St Denis	EX140 - part	1 500			1			0
S-total		33 068				0	0	0
Frais sur acquisitions					20			20
Participations et taxes					11	7		2
TOTAL DE 2013 et au-delà					31	7	22	2

COMMENTAIRES

Foncier communal

* En 2014, 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 (SICA) ruelle Bertil.

* Les parcelles EV 82, EV 211 et EV 214 (sites 1a et 1b Sapin Sabatier à Saint François) appartiennent à la Ville. Compte tenu des problématiques techniques et financières constatées, leur acquisition n'est pas intégrée dans le présent tableau,

* Les parcelles CP171/347 appartiennent à la Ville. 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.

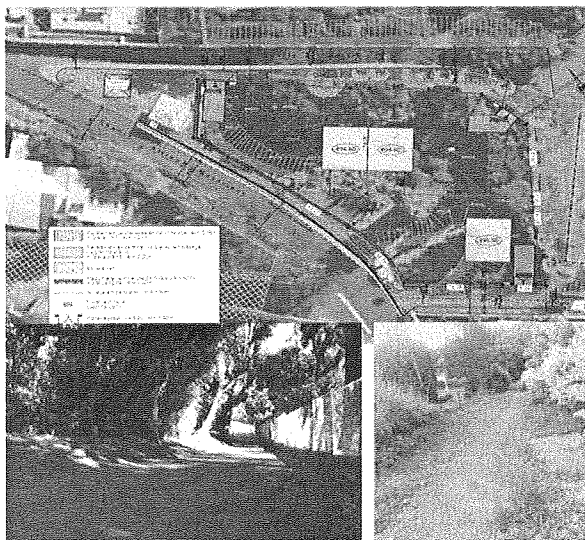
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

8. AVANCEMENT OPERATIONNEL (ETUDES ET TRAVAUX)

8.1 – SECTEUR SAINT-FRANCOIS

Une étude de faisabilité / esquisse d'aménagement a été réalisée en 2011 sur les sites de Saint François –Ruelle Bertil (EX140p) et Chemin Mazérieux (CP171/347)

8.1.1 – Ruelle Bertil - EX 140p :

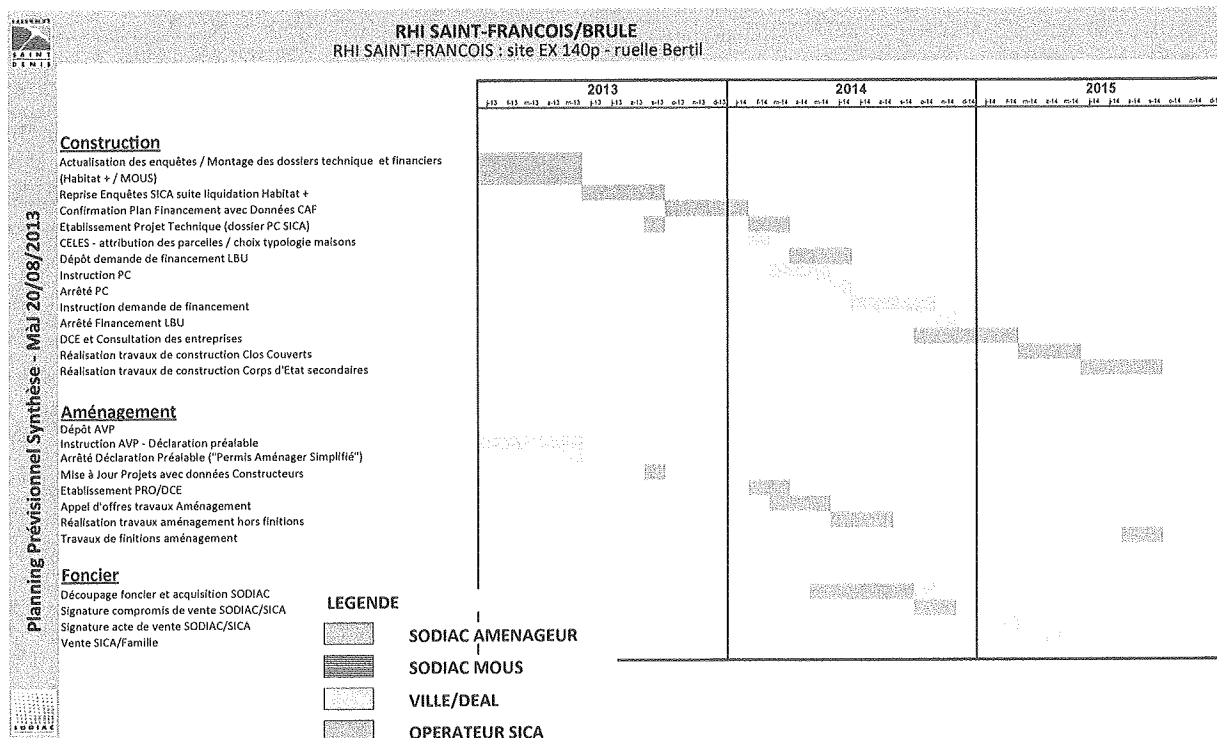


INTERVENANTS

- Maître d'Œuvre : CST
- Entreprises VRD : A Définir
- Opérateur : SICA

AVANCEMENT

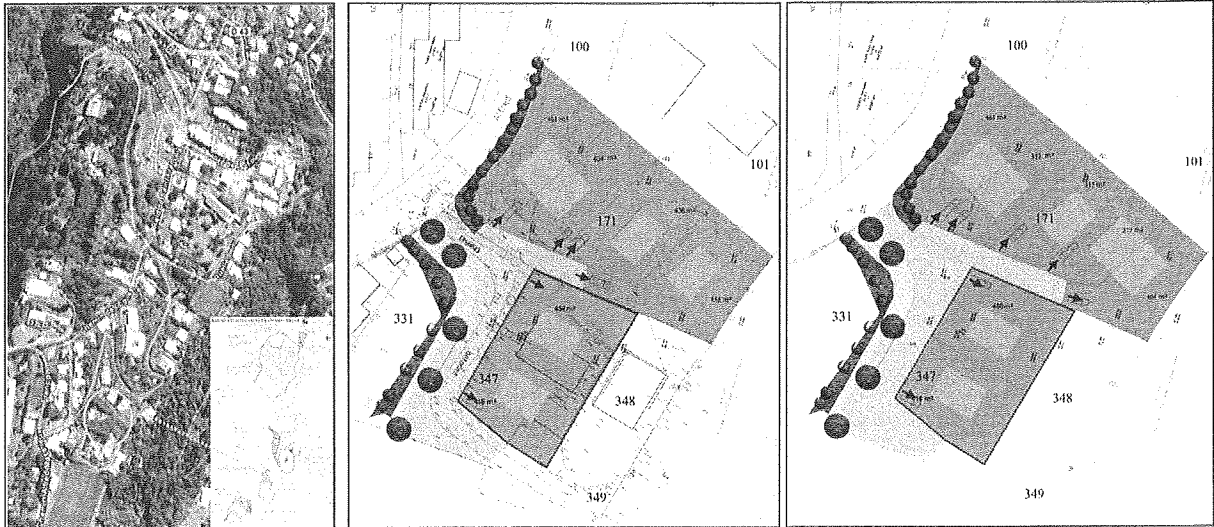
- Etude Faisabilité : Mars 2012
- Nettoyage / Démolition : Août 2012
- Levé / Etude sols : Sept 2012
- Notif maître d'œuvre : sept 2012
- Pré-CELES attribution : nov 2012
- AVP Aménagement Dec 2012
- Déclaration Préalable : Jan 2013



L'avancement des études et travaux d'aménagement est conditionné par l'avancement de l'opérateur (SICA en remplacement de l'opérateur défaillant Habitat +) dans la faisabilité des dossiers des familles, la préparation d'une commission CELES et la préparation d'un dossier Permis de Construire. Ces éléments sont un préalable indispensable au démarrage de la phase PRO/DCE des études d'aménagement.

182 K€ HT ont été provisionnés en dépenses en 2014, 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.
Date de réception préfecture : 05/11/2013

8.1.2 – Chemin Mazérieux - CP 171/347



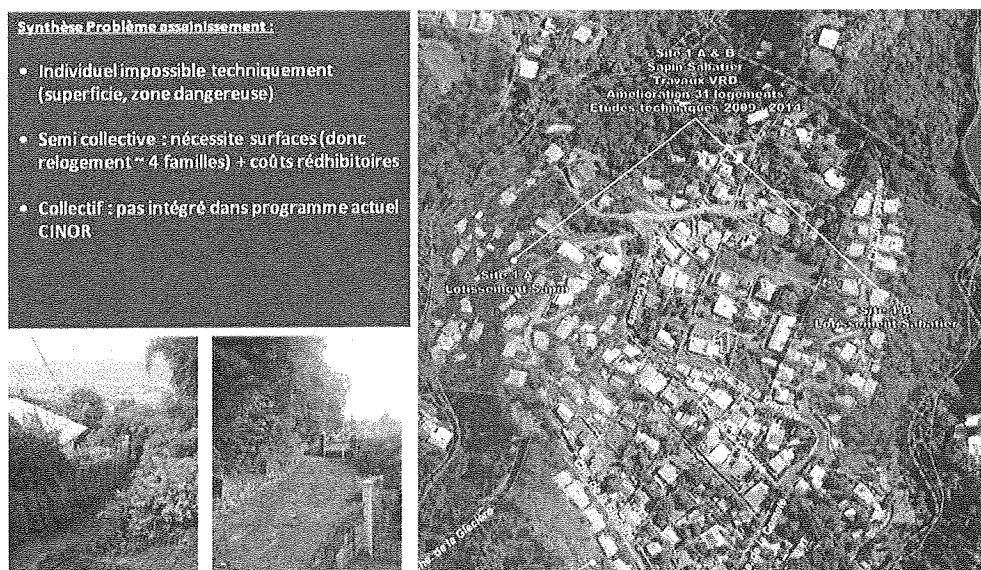
Sur ce site, deux scénarios ont été présentés. Le parti d'aménagement est équivalent dans les deux cas, le choix porte essentiellement sur un principe d'assainissement autonome (possibilité 6 LES) ou un raccordement sur le réseau collectif à venir (7 LES). A ce stade, la présence du rond de coq sur la parcelle CP171 bloque la poursuite des études et du projet d'aménagement.

L'avancement des études opérationnelles relatives au projet d'aménagement de 6 LES (scénario 2 – assainissement individuel) chemin Alfred Mazérieux est conditionné par :

- ✓ L'autorisation préalable de démolition de la case existante et du rond de coq situés sur la parcelle CP 171.
- ✓ Obtention de l'aval des services de l'Etat nécessaire pour la prise en compte de cette opération dans le cadre de la RHI (arrêté de subvention tranche 1).

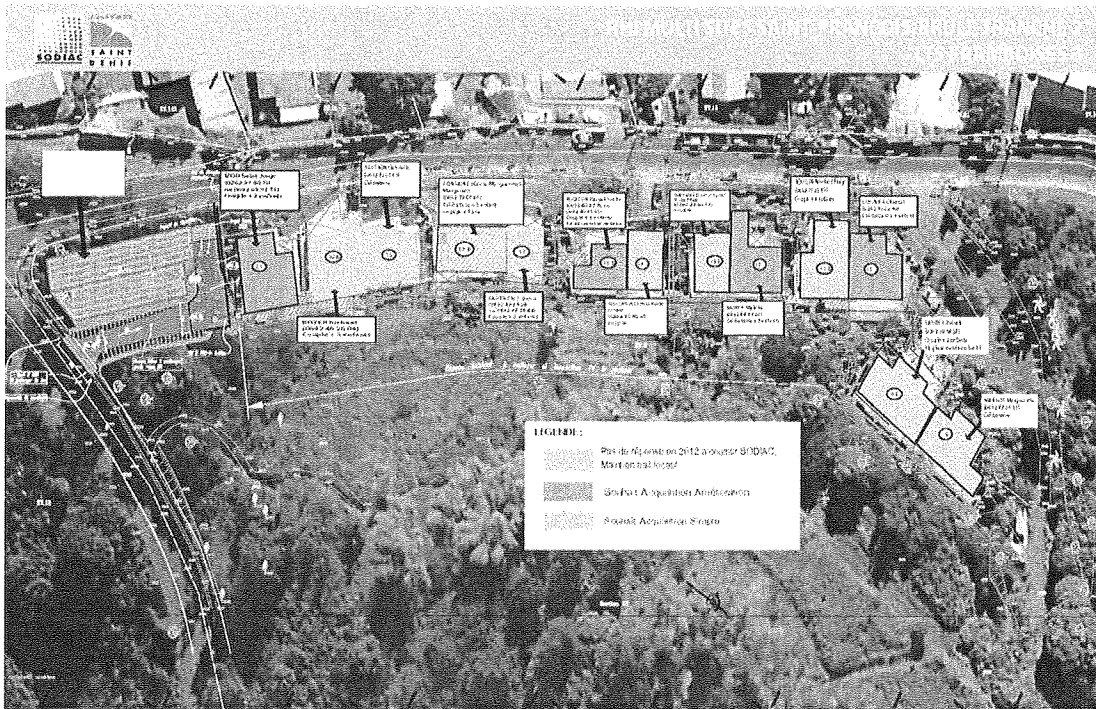
8.1.3 – Sapin/Sabatier

Les études opérationnelles des sites Sapin/Sabatier sont aujourd'hui arrêtées. Une saisine de la CINOR a été réalisée afin d'examiner la possibilité d'étendre le futur réseau collectif prévu sur Saint-François. Devant la réponse négative, aucune dépense n'a été provisionnée dans le cadre du présent CRAC pour ces deux lotissements.



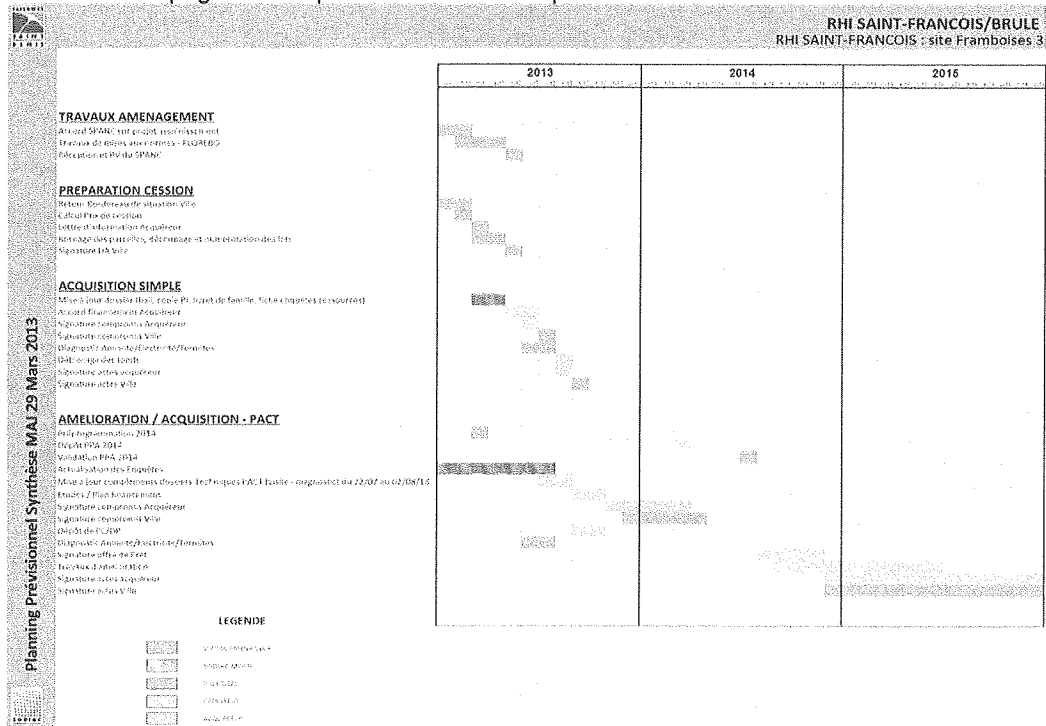
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

8.1.3 – LTS Framboises 3



Les travaux de mise aux normes de l'assainissement collectif seront réalisés en 2013,
Prestations à réaliser en 2013 / 2014

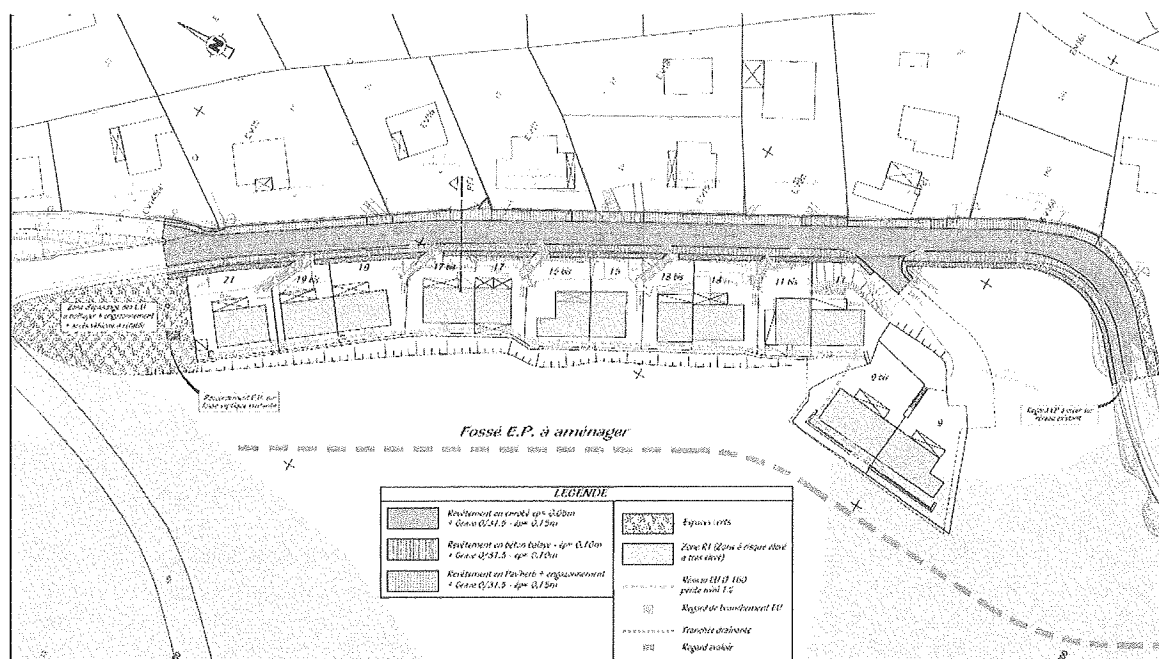
- Mise à jour des Enquêtes Familles / Logements par PACT pour les 4 logements / familles intéressées
- Montage des dossiers techniques et financier par PACT
- Découpage foncier par la SODIAC de la parcelle communale



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

- **Reprofilage Chemin de la Glacière**

Une provision pour cette dépense a été intégrée 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.



8.1.4 – Saint-François Village

En 2012, les consultations de travaux ont permis de préciser les coûts des travaux d'aménagements de l'opération Saint François Village et notamment les prestations de démolition, nettoyage, préparation des terrains pris en charge par l'opération de RHI. :

- * le marché de travaux de démolition confiés à MBTP : 81 k€ HT
- * les travaux de terrassements généraux confiés à GTPOI : 93 k€ HT
- * les travaux de Soutènements et clôtures confiés à GTPOI : 52 K€ HT

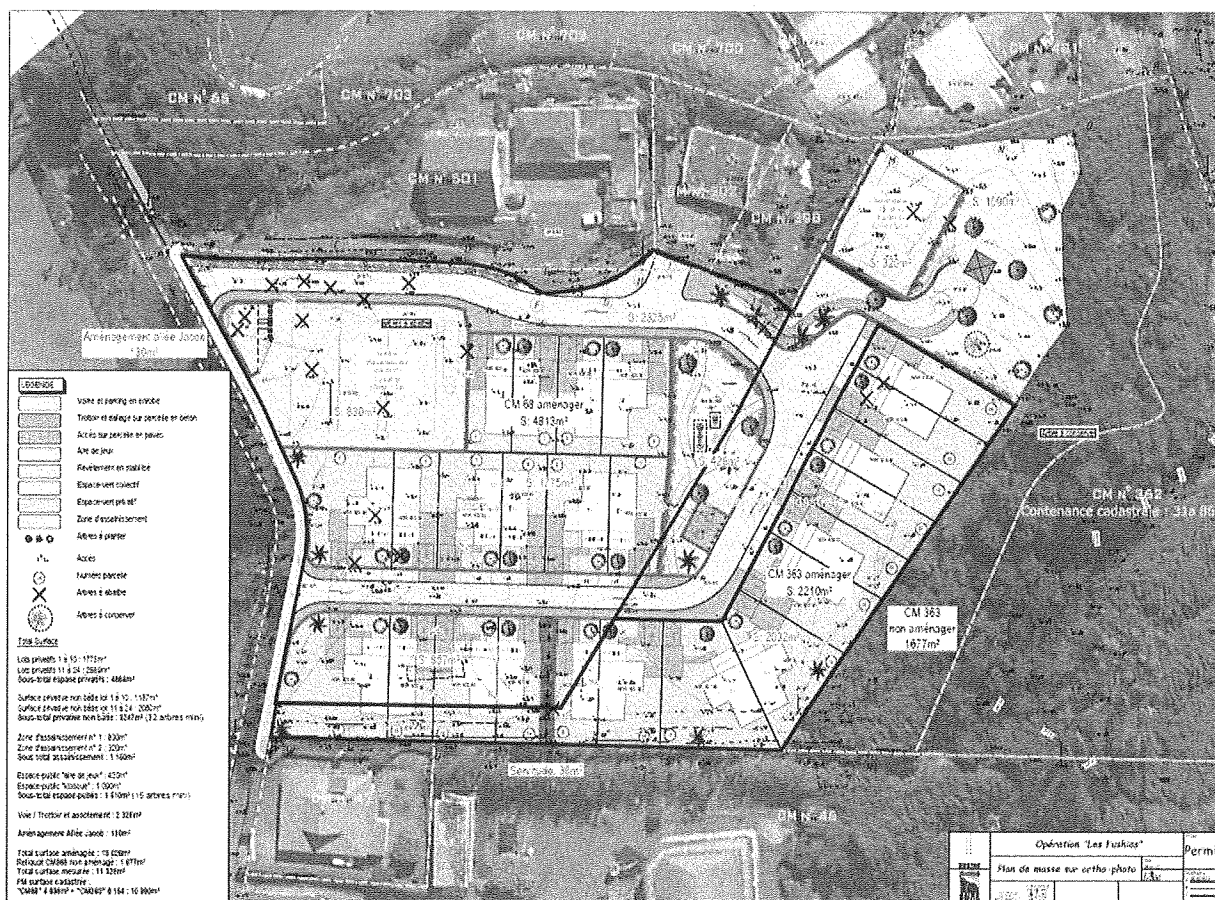
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

8.2 – SECTEUR BRULE

8.2.1 – Les Fushias (24 LLTS)

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.

Les autorisations administratives (SPANC, Arrêté PC, Dossier loi sur l'eau) ont été obtenues. Les études opérationnelles (PRO/DCE) et l'appel d'offres seront réalisés en 2013. Les travaux d'aménagement se dérouleront en 2013/2014.



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

Aménagement

- Spectacle Observations Vite / Accord Riverains
- Mise à jour PVD
- Appel d'offres Travaux VRD
- Travaux Lot 1
 - Préparation
 - Abattage / Débranchage
 - Terrassement PE Voirie
 - Maçonnerie Soutènement
- Travaux Lot 2 - VRD
 - Préparation
 - Réseaux Humides : ACT, EP, EI
 - Voirie
 - Réseaux Secs : BT, FT, Drainage Public
 - Travaux Allée Lebas - cheminement Piétons
- Travaux Lot 3 - Eclairage BT
- Travaux Lot 4 - Aménagement paysagers
- Travaux Lot 5 - Clôtures

Construction

- Instruction Dossier Permis Construire
- Instruction Dossier de Financement
- APP
- PMO/DCE
- Appel d'offres Travaux Bâtiment
- GO Clô / concert partie centrale
- GO Clô / concert partie périphérique
- Travaux Bâtiments / Cours Pré Secondaire
- Travaux Finitions

	2013												2014												2015											
	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01
Aménagement																																				
Construction																																				

1 485 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2013/2014, sur la base de l'estimation phase PRO de IDEM'S. Cette estimation sera affinée à la suite des résultats de l'appel d'offres et des attributions de marché et intègre :

- * les travaux d'aménagement et de viabilisation du quartier les fushias
- * les 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).
- * les travaux de raccordement et accès demandés par les riverains
- * une provisions pour imprévus d'environ 10% suivant les résultats de l'appel d'offres et les aléas et travaux supplémentaires constatés en phase chantier.

8.2.2 – Azalées 2 LES SICA

70 k€ H.T ont été provisionnés en dépenses en 2014 et concernent le solde du marché de travaux d'aménagement concernant les finitions à réaliser après réalisation du chantier SICA (revêtements de sols, plantations, clôtures)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

9. FRAIS FINANCIERS

9.1 – 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.

9.2 – Données financières

Désignation	TOTAL CUMULE Valeurs 31/12/2012	PREVIS. 2 013	PREV 2 014	RESTE A REALISER 2015 et +	BILAN CRAC 2012 (k€ H.T)	ECARTS Nouv-Der
Frais financiers sur emprunt	192	37	37	19	285	1
Frais/Produits financiers de C.T.	-17	0	0	0	-17	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

10. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

10.1 – 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.
- * l'avenant n° 4 proposé parallèlement à l'approbation du présent CRAC prévoit une prorogation de deux années de la durée de la concession permettant l'achèvement des opérations engagées : Fushias/Allée Jacob, CM473/Azalées, Framboises 3, EX140/Ruelle Bertil, Saint François Village. Cette prorogation est proposée avec un forfait de gestion complémentaire de 50 000 € HT./an à compter du 01.07.2013 et jusqu'au 30/06/2015. Cette rémunération sera facturée à échéance semestrielle à partir du 01.07.2013.

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. Compte tenu de la proposition de prolongation de la durée et du forfait de gestion, il n'est pas proposé de rémunération complémentaire pour la mission MOUS pour le suivi et l'accompagnement des familles dans les opérations en cours (CM473/Azalées, Framboises 3, EX140/Ruelle Bertil).

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.

10.2 – Données financières

Désignation	CRAC	TOTAL	T1	T2	T3	T4	PREVIS.	PREV	RESTE A	BILAN	ECARTS
	2 011	CUMULE	2 013	2 013	2 013	2 013	2 013	2 014	REALISER	CRAC	Nouv-Der
	Approuvé	31/12/2012							2015 et +	2 012	
Hono. sur acquisitions											
Hono. Sté proportionnels / DEP.	340	174	0	2	5	28	36	76	37	323	-17
Hono. Sté proportionnels / REC.	23	16	0	0	0	0	0	7	1	24	1
Hono. Sté Forfait de gestion	872	823	0	50	0	25	75	50	25	973	101
Hono. Sté cloture opération	30	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0
Hono. Sté de comm.										0	0
Hono. Forfait MOUS	500	500	0	0	0	0	0	0	0	500	0
Sous-total honoraires	1 765	1 513	0	52	5	53	111	133	92	1 849	84

11. COMMERCIALISATION / CESSIONS

Cessions réalisées au 31/12/2011 (rappel)

Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m ²	Date Acte	Montant 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
SICA : 4 LES (raidillon de Saint-François)	EW 106 0 109	2 084	23/12/2011	34 000
				533 999

Aucune cession réalisées en 2012

Cumul cessions réalisées au 31/12/2012

Cumul au 31/12/2012	533 999
---------------------	----------------

Cessions à réaliser année 2013 et au-delà

Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m ²	Date Acte	Montant Cession € HT
SICA : 2 LES (Route des Azalées - Le Brûlé)	CM 700+701 (ex CM 473)	1 000		17 000
SICA : 3 LES (Ruelle Bertil - Saint François)	EX140p	1 500		25 500
Cession Familles Framboise 3	EW3	1 000		17 000
transfert Interne SODIAC : 24 LLTS Les fushias Le Brûlé	CM68+363	70 000		192 000
		73 500		251 500

Montant / Barèmes Charges foncières

Produit	Montant charge foncière € HT
LES	8 500
Acquisition Simple	8 500
Acquisition-Amélioration	8 500
LLTS	8 000
LLS	9 500
PTZ	15 000

Nota : En l'absence solutions techniques validées sur la problématique d'assainissement des eaux usées, aucune cession (ni aucun travaux) n'est budgétée sur le Secteur sapin Sabatier.
De même, aucune cession n'est provisionnée sur le secteur Chemin Mazérieux / CP171.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

**12. Annexe – Récapitulatif des engagements au 31/12/2012 par
sous opération**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

**13. Annexe – Récapitulatif des factures réglées pendant
exercice 2012 par sous opération**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13531-3-DE
Date de réception préfecture : 05/11/2013