

OBJET RHI de Saint-François/ Brûlé
CRAC 2016
Avenant n° 6

I - CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 de la convention publique d'aménagement approuvée par le Conseil municipal en séance du 18 juin 2004 (reçue en Préfecture le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004), la SODIAC transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

- Acquérir des fonciers à potentialité identifiée,
- aménager ces terrains pour les rendre constructibles,
- accompagner d'un point de vue social et technique les familles pour l'amélioration et/ou la reconstruction des LTS, logements en diffus.

PROGRAMME ET PERSPECTIVES

Tranche	Quartier	Site	LES			LLTS			Amélioration en Diffus			LTS (Sortie Insalubre)			TOTAL		
			programme initial du site	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser	programme initial du site	Dossiers traités au 31/12/16	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser	programme global initial	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser
TRANCHE 1	Total T1		23	32	0	31	31	0	49	41	0	50	50	0	261	139	3
	SAINT-FRANCOIS	Bougrinvilliers	3	3											3	3	
		Chatel	4	4											4	4	
		Ruelle Bertli - Ex 140s		3												3	
		Chemin Natoireux - Col 71/047		3	3										3	3	
		Saint-François 3				31	31	0							31	31	
		LTS Framboises 1											24	24		24	
		LTS Caslavels											13	13		13	
	Diffus								30	22					30	22	
	BRULE	CM 333	8	8											8	8	
		CM 52	2	2											2	2	
		CM 282	6	6											6	6	
		LTS Muriers											6	6		6	
		LTS Azalées											11	11		11	
LTS Goyeviers												4	4		4		
Diffus									19	19					19	19	
Total T2		6	6		22	24		41	37		25	25		94	86		
TRANCHE 2	SAINT-FRANCOIS	EW 47	4	4											4	4	
		Sapin/Sabatier							31	0					31	0	
		LTS Framboises 2										12	12		12	12	
		LTS Framboises 3										13	13		13	13	
	Diffus																
	BRULE	Azalées - CM 473	2	2											2	2	
		Allées des Bambous - CM 863			1										0	0	1
Fushias - CM 66/363					22	24								22	24		
Diffus								10	1					10	1		
TOTAL			29	38	1	53	55	0	90	42	0	83	83	0	255	215	4
% (Prog initial)				131%	3%		104%	0%		47%	0%		100%	0%		84%	1,6%

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

II - BILAN / ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Désignation	CRAC		ECARTS Nouv-Der	Synthèse Evolutions
	2 015 (k€ H.T)	2 016 (k€ H.T)		
DEPENSES				
Etudes générales	36	36	0	
Acquisitions et frais sur acq.	920	920	0	Frais sur acquisition VSD Mazérieux + Regul foncier BB Brulé avant rétrocession riverains
Participations et taxes	17	18	1	Provisions taxes foncières avant fin totalité rétrocessions
Travaux Infra. primaires		0		
Travaux Infra. secondaires	6 283	6 231	-53	Dernières dépenses aménagement mazérieux + provisions : 40 k€ raccordement EU / déconnexion face mairie annexe, 20k€ démol/terrassements SICA Leperrier, 20 k€ démol SICA Mazérieux
Equipements superstructure		0		
Etudes, Honoraires, BET	904	898	-6	Soldes honoraires mazérieux + provisions aléas (geometre, suivi travaux démolition/nettoyage.).
Autres dépenses rémunérables (divers)	94	92	-2	
Autres dépenses non rémunérables	55	56	1	
Frais financiers sur emprunt	202	202	0	
Frais/Produits financiers de C.T.	12	26	14	Provisions Frais Découverts Individualisés en attente encaissement subventions
TVA résiduelle si Prorata				
Sous-total C.O.	8 522	8 477	-46	
<i>Frais Financiers de C.T. à</i>				
Hono. sur acquisitions				
Hono. Sté proportionnels / DEP.	364	361	-3	
Hono. Sté proportionnels / REC.	30	29	-2	
Hono. Sté Forfait de gestion	1 073	1 123	50	Prolongation une année durée concession
Hono. Sté Clôture opération	30	30	0	
Hono. Forfait MOUS	500	500	0	Arrêt MOUS au 31/12/2012, Accompagnement dossiers engagés sans rem sup
Sous-total honoraires	1 997	2 042	45	
TOTAL DEPENSES	10 519	10 519	0	
RECETTES				
Cessions de charges fonc. Logement LES	516	460	-56	Réduction assiette foncière valorisée à rétrocéder à la VSD (foncier partiellement rétrocéder euro symbolique, foncier à céder à SICA) + recalcul du prix suivant estim FD TTC et non pas HT.
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	487	487	0	24 LLTS Fuchsias
Cessions de charges foncières LTS	9	9	0	
Participation collectivité	3 410	3 454	44	Participation complémentaire Communale Pour Equilibre
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	5 506		Hypothèse maintien sub DEAL, Solde Sub T1 à appeter T3 2017, Solde Sub T2 T4 2018
Subventions FRAFU	592	592	0	
Autres Recettes	1	13	12	Remboursement EDF réimputé sur ligne autres recettes
TVA remboursée				
TOTAL RECETTES	10 519	10 519	-1	

Par rapport au précédent CRAC 2015 validé, le CRAC 2016 présente un bilan financier prévisionnel total inchangé en dépenses et en recettes.

La participation communale augmente de 44 000 € HT (+ 1,23 %), somme qui sera appelée en 2018, est compensée par une diminution de - 56 000 € du montant des acquisitions foncières restant à réaliser par la Commune auprès de la SODIAC.

III. - PERSPECTIVES 2017-2018

1 Secteur du Brulé

Acquisitions foncières

Acquisition à venir : CM 626 (37 m²) pour régularisation foncière lotissement rue du Général de Gaulle

L'acte a été signé le 12 avril 2017.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170923-176023-DE Date de télétransmission : 03/10/2017 Date de réception préfecture : 03/10/2017

Etudes

Il n'y a pas de nouvelles études au Brûlé.

Cessions

- Fuchsias
 - o SODIAC -> VSD : CM 362, 796, 797, 799, 803, 804, 805, 806, 810, 867, 871 et 814 – acte signé le 3 mars 2017
 - o SODIAC -> M. Durand : CM 811 et 812 (2+2 m²) – acte signé en mai 2017
 - o SODIAC -> M. Cerveaux : CM 868 et 870 (18+25 m²) – acte à signer en 2017
 - o SODIAC -> M. Benoit : CM 869 : acte signé le 3 mars 2017
 - o Parcelle CM 515 ne sera pas rétrocédée à la Ville

- Rue Général de Gaulle
 - o Acquisition CM 626 - acte signé le 12 avril 2017
 - o Echange M. Balmert CM 626 et 866 - acte signé le 12 avril 2017
 - o Rétrocession SODIAC VSD, CM 625 et 866 - acte signé le 28 avril 2017

- Allée des Bambous
 - o SODIAC -> VSD : CM 847, 848, 864 – acte signé le 8 décembre 2016
 - o SODIAC -> VSD : CM 846 : 1 591 m² * 80 € = 127 280 € TTC – acte à signer en 2018
 - o SODIAC -> SICA (montage LES Leperlier) : CM 863 - 422 m² - 8 500 € HT/ parcelle - compromis à signer en 2017, acte à finaliser en 2018

2. Secteur de Saint-François

Acquisitions foncières

- Acquisition foncière Ville -> SODIAC :
 - o les parcelles viabilisées Chemin Mazérieux CP 171 p et 347 p (1 € symbolique)
 - o 3 parcelles 2^{ème} semestre 2017 : CP 446 (379 m²), 447 (313 m²) et 448 (287 m²)
 - o 3 parcelles 2019 (après relogement/ libération famille Maillot) : CP 450, 452 et 445 p (302 m²), 455 (256 m²), 456 et 457 (305 m²)

Etudes

- Pas de nouvelles études prévues à Saint-François

Travaux

- 2017
 - o Levée réserves + année garantie Mazérieux
 - o Travaux déconnexion Saint-François 3 / raccordement sur le réseau d'eaux usées collectif et remise en état du site de l'ONF face à la mairie annexe

Cessions

- 2017-2019 : chemin Mazérieux – CP 171 et 347 p : préparation et signature de la promesse de vente avec l'opérateur SICA (2*3 LES)
- 2017 : rétrocession à la SODIAC VSD, ET 273 à l'euro symbolique

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170923-176023-DE Date de télétransmission : 03/10/2017 Date de réception préfecture : 03/10/2017

IV. - ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	K€ HT	CRAC 2 015 (k€ H.T)	Cumul 31/12/2016 (k€ H.T)	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	PREV 2 017	PREV 2 018	CRAC 2 018 (k€ H.T)
DEPENSES										
Etudes générales		36	36							36
Acquisitions et frais sur acq.		920	920		5					920
Participations et taxes		17	15				3	3		18
Travaux Infra. primaires			0							0
Travaux Infra. secondaires		6 283	5 943	52	52	52	52	208	80	6 231
Equipements superstructure			0							0
Etudes, Honoraires, BET		904	852	7	7	7	7	29	17	898
Autres dépenses rémunérables (divers)		94	88	1	1	1	1	4		92
Autres dépenses non rémunérables		55	56					0		56
Frais financiers sur emprunt		202	202					0		202
Frais/Produits financiers de C.T.		12	16				5	5	5	26
TVA résiduelle si Prorata										
Sous-total C.O.		8 522	8 126	60	65	60	68	249	102	8 477
Frais Financiers de C.T. à	0			0	-1	-2	1	1	0	
Hono. sur acquisitions										
Hono. Sté proportionnels / DEP.		364	344	3	3	3	3	12	5	361
Hono. Sté proportionnels / REC.		30	23	0	1	0	0	1	5	29
Hono. Sté Forfait de gestion		1 073	1 048	13	13	13	13	50	25	1 123
Hono. Sté Clôture opération		30	0					0	30	30
Hono. Forfait MOUS		500	500					0	0	500
Sous-total honoraires		1 997	1 915	16	16	16	16	63	64	2 042
TOTAL DEPENSES		10 519	10 042	76	82	76	83	312	166	10 519
RECETTES										
Cessions de charges fonc. Logement LES		516	282,5		26			26	152	460
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS		487	486,5							487
Cessions de charges foncières LTS		9	8,5							9
Participation collectivité		3 410	3 051,0					0	403	3 454
Subventions CIV - Etat DEAL		5 506	4 607,2				531	531	368	5 506
Subventions FRAFU		592	591,6							592
Autres Recettes		1	12,6							13
TVA remboursée										
TOTAL RECETTES		10 519	9 040	0	26	0	531	557	922	10 519

V. - VALIDATION DES MODALITES DE CESSIONS / RETROCESSIONS

A l'approche de la fin de la concession, il est proposé de préparer les rétrocessions foncières constituant des biens de retour à la collectivité suivant les dispositions prévues dans le traité de concession. Dans cette perspective, il est proposé de valider les cessions ci-après avec des frais d'acte imputés à la charge de la concession.

LE BRULE - FUCHSIAS

Type	Réf cadastrales	Surfaces (m ²)	Prix
Régularisation riverain CM 47 – Monsieur Durand	CM 811 + CM 812	2 + 2 = 4 m ²	1 €
Régularisation riverain CM 502 – Monsieur Cerveaux	CM 868 + CM 870	18 + 25 = 43 m ²	1 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

LE BRULE - ALLEE DES BAMBOUS

Type	Réf. cadastrales	Surfaces (m ²)	Prix
Foncier constructible (LES SICA Leperlier)	CM 663	422 m ²	8 500 € HT
Foncier constructible – Cession SODIAC VSD	CM 846	1 591 m ²	117 543,86 € HT, 127 280 € TTC (80 € TTC/ m ²)

SAINT-FRANÇOIS - RAMPES DE SAINT-FRANÇOIS

Type	Réf. cadastrales	Surfaces (m ²)	Prix
Rétrocession SODIAC VSD	ET 273	18 m ²	1 €

VI. - PROPOSITIONS

Au vu des informations qui précèdent, je vous propose d'approuver le CRAC 2016 de l'opération « concession SODIAC RHI Saint-François/ Brûlé », et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel mis à jour qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 519 000 € HT ;
- la participation communale mise à jour pour un montant de 3 454 000 € HT avec un appel du solde de participation de 403 000 € HT en 2018 ;
- les dépenses et recettes de l'année 2016 ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour les années 2017 et 2018 ;
- les objectifs opérationnels pour les années 2017 à 2018, les dépenses et recettes afférents ;
- les cessions foncières à la Ville de Saint-Denis (voiries, espaces publics, espaces non aménagés, foncier constructible allée des Bambous au Brûlé) suivant les modalités détaillées précédemment ;
- les régularisations foncières avec les riverains suivant les modalités détaillées précédemment ;
- l'avenant n° 6 au traité de concession portant prorogation de la durée de la CPA d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 28 juillet 2019, et ajustement de la rémunération de l'aménageur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

OBJET **RHI de Saint-François/ Brûlé**
 CRAC 2016
 Avenant n° 6

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu la Délibération n° 04/3-30 du Conseil municipal en séance du 18 juin 2004 portant sur l'approbation de la convention publique d'aménagement pour la Résorption de l'Habitat insalubre des deux quartiers de Saint-François et du Brûlé ;

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

Vu la Délibération n° 04/5-59 du Conseil municipal en séance du 12 novembre 2004 portant sur l'approbation de l'avenant n° 1 à la 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° 05/04-04 du Conseil municipal en séance du 20 mai 2005 portant sur l'approbation du lancement de l'étude préalable à l'opération de structuration de bourg du Brûlé ;

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170923-176023-DE Date de télétransmission : 03/10/2017 Date de réception préfecture : 03/10/2017

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 ;

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 ;

Vu la Délibération n° 13/5-31 du Conseil municipal en séance du 26 octobre 2013 approuvant le CRAC 2012 ainsi que l'avenant n° 4 à la CPA qui proroge la durée de la convention jusqu'au 28 07 2016 ;

Vu la Délibération n° 14/7-39 du Conseil municipal en séance du 29 novembre 2014 approuvant le CRAC 2013 ainsi que l'avenant n° 5 à la CPA qui proroge la durée de la convention jusqu'au 28 07 2018 ;

Vu la Délibération n° 15/6-15 du Conseil municipal en séance du 23 novembre 2015 approuvant le CRAC 2014 ;

Vu la Délibération n° 16/6-03 du Conseil municipal en séance du 19 novembre 2016 approuvant le CRAC 2015 ;

Vu le RAPPORT N°17/6-023 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame VOLIA-GARNIER Laetitia - 2ème adjointe de quartier au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2016 de l'opération RHI Multisites Saint-François/ Brûlé, notamment les éléments suivants

974219740115-20170923-176023-DE
Date de transmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

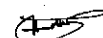
- le bilan financier prévisionnel mis à jour qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 519 000 HT,
- la participation communale mise à jour pour un montant de 3 454 000 € HT avec un appel du solde de participation de 403 000 € HT en 2018,
- les dépenses et recettes de l'année 2016 ainsi que le prévisionnel de dépenses et de recettes pour les années 2017 et 2018,
- les objectifs opérationnels pour les années 2017 à 2018, les dépenses et recettes afférentes,
- les cessions foncières à la Ville de Saint-Denis (voiries, espaces publics, espaces non aménagés, foncier constructible allée des Bambous au Brûlé) suivant les modalités détaillées précédemment,
- les régularisations foncières avec les riverains suivant les modalités détaillées précédemment,
- l'avenant n° 6 au traité de concession portant prorogation de la durée de la CPA d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 28 juillet 2019, 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
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2017



Gilbert ANNETTE



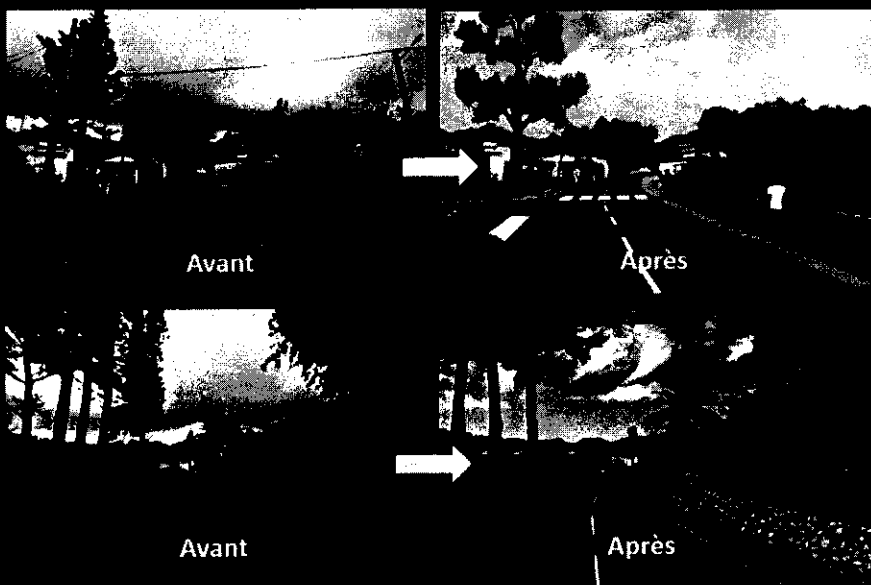
RHI multi sites Saint-François - Le Brûlé



Opération CP 171 Chemin Mazérieux
Quartier de Saint-François



RHI SAINT-FRANCOIS – LE BRULE
Des travaux pour mieux vivre à Saint-Denis



6 logements LES SICA – Chemin Mazérieux rénové

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

AU 31 DECEMBRE 2016



Accusé de réception en préfecture
03/10/2017 11:20:17
N° 219740113-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

SOMMAIRE

1. NOTE DE SYNTHESE.....	3
2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULE	5
3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT- FRANCOIS.....	6
4. BILAN / ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL	7
5. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI.....	8
6. ACQUISITIONS FONCIERES	9
7. AVANCEMENT OPERATIONNEL SAINT FRANCOIS	10
8. AVANCEMENT OPERATIONNEL LE BRULE	14
9. FRAIS FINANCIERS	15
10. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR.....	16
11. COMMERCIALISATION / CESSIONS.....	17
12. RETROCESSIONS A REALISER EN 2017/2018	18

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

Chef Projet Aménagement	: Nicolas DESPRES - Caroline MARTIN – Assistante : Nadège MUSSARD
Chargée d'affaires sociales	: Laurence GLAMPORT – Alexandra NOURRY
Correspondant Ville	: Nathalie COPETTE
Correspondant DEAL	: Aude PAYET / Corinne MARTEL
Elue de secteur (St François)	: Mme Geneviève BOMMALAIS
Elue de secteur (Brûlé)	: Mme Laëtitia VOLIA

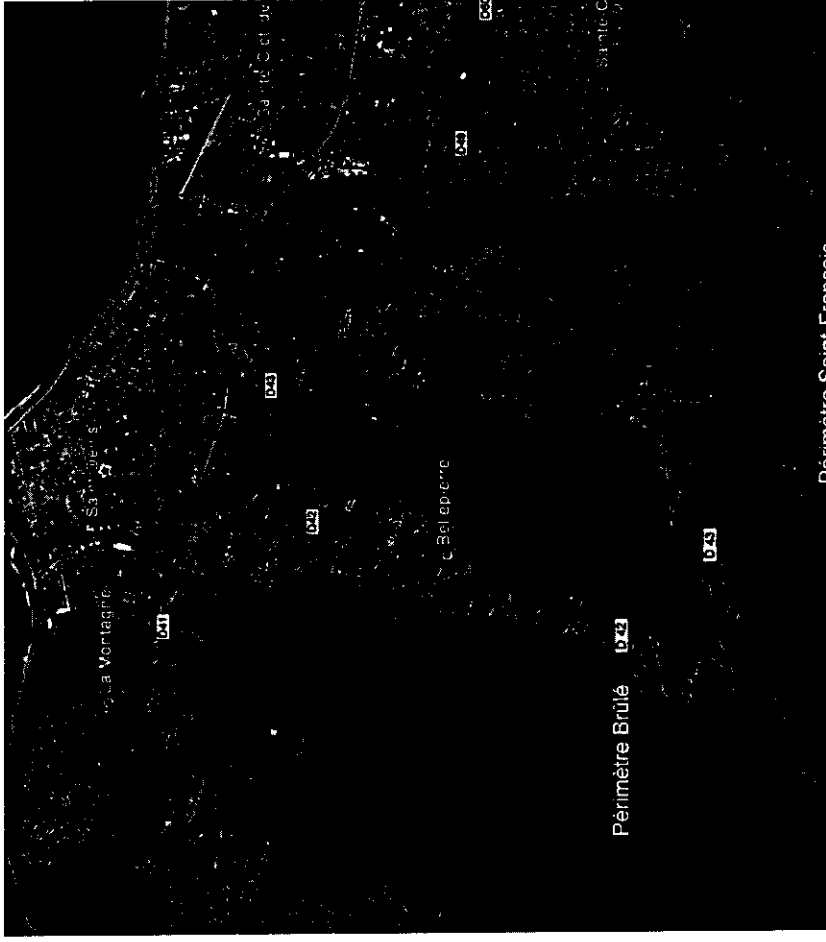
1.3 – Situation Administrative

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). Fin contractuelle de la concession au 28/07/2018. Il est proposé, parallèlement à l'approbation du CRAC 2016, d'approuver un avenant 6 au traité de concession afin de prolonger, jusqu'au 30/06/2019 la fin de la concession.

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 explicitant :

- L'accompagnement social des familles relogées (suivi Réunion Habitat, Appropriation du logement, travaux de finition...),
- L'accompagnement avec les opérateurs (SICA, ...) des familles attributaires de 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,



Accuse de réception en préfecture
974-219740115-20170523-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

1.5 - Programme et avancement au 31/12/2016

Tranche	Quartier	Site	LES		LTS		Amélioration en Diffus		LTS (Sortie insalubrité)		TOTAL			
			programme initial du site	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser	programme global initial	réalisé au 31/12/16	Reste à réaliser
		Total 17	25	32	0	31	31	0	59	59	0	161	159	3
		Bougainvilliers	3	3								3	3	
		Chatel	4	4								4	4	
		Ruelle Berth - Ex 140p		3									3	
		Chemin Mazerieux - Cp171947		3	3								3	3
	SAINT-FRANCOIS	Saint-François 3			0	31	31	0				31	31	
		LTS Framboises 1							24	24		24	24	
		LTS Caslavels							13	13		13	13	
		Diffus							30	22		30	22	
		CM 333	8	8								8	8	
		CM 52	2	2								2	2	
		CM 282	6	6								6	6	
	BRULE	LTS Muriers							6	6		6	6	
		LTS Azalées							11	11		11	11	
		LTS Goyaviers							4	4		4	4	
		Diffus							19	19		19	19	
		Total 17	6	36	1	27	27	1	41	41	1	44	36	8
		EW 47	4	4								4	4	
		Sapin/Sabatier							31	0		31	0	
	SAINT-FRANCOIS	LTS Framboises 2							12	12		12	12	
		LTS Framboises 3							13	13		13	13	
		Diffus												
		Azalées - CM 473	2	2								2	2	
		Allées des Bambous - CM 863			1							0	0	1
		Fushias - CM 68/363				22	24					22	24	
	BRULE	Diffus							10	1		10	1	
TOTAL			29	38	1	53	55	0	90	42	0	255	215	4
% (Prog initiale)				131%	3%		104%	0%		47%	0%		84%	1,6%

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de transmission : 03/10/2017
Date de publication : 03/10/2017

2. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR LE BRULE

2.1 – Avancement 2016

Acquisitions Foncières :

Pas de nouvelles acquisitions.

Etudes :

Pas de nouvelles études en 2016.

Travaux :

Suivi Année garantie Travaux Fuchsius + Travaux assainissement hydraulique riverain pour limiter gêne écoulements en cas de fortes pluies.

Livraison et inauguration 24 LLTS Fuchsius en septembre 2016

Cessions :

- Préparation rétrocessions et régularisations foncières Ville de Saint Denis + riverains
- Régularisation foncière Le Brûlé – Azalées – CM 764 (15m²), SODIAC -> M/Mme Longin – Acte signé le 16/11/2016.

2.2 – Perspectives 2017/2018

Acquisitions Foncières :

Acquisition à venir CM 626 (37 m²) pour régularisation foncier lotissement rue du Général de Gaulle.
Acte signé 12/04/2017.

Etudes :

Pas de nouvelles Etudes au Brûlé

Cessions :

- Fuchsius :
 - o SODIAC->VSD : CM 362,796,797,799,803,804,805,806,810,867,871,814
Acte signé le 03/03/2017
 - o SODIAC -> M. Durand : CM 811+812 (2+2 m²) – Acte signé en mai 2017
 - o SODIAC -> M. Cerveaux : CM 868 + 870 (18+25 m²) – Acte à signer en 2017
 - o SODIAC -> M. Benoite : CM 869 : acte signé le 03/03/2017
- rue Général de Gaulle :
 - o Acquisition CM626 : Acte signé 12/04/2017
 - o Echange M. Balmert CM626 / CM 866 – Acte signé 12/04/2017
 - o Rétrocession SODIAC VSD CM625 + 866 – Acte signé 28/04/2017
- Allée des bambous :
 - o SODIAC->VSD : CM 847,848,864 – Acte signé le 08/12/2016
 - o SODIAC->VSD : CM 846 : 1 591 m² - 80 € = 127 280 € TTC. Acte à signer en 2018
 - o SODIAC->SICA (montage LES Leperlier) : CM 863 - 422 m² - 8 500 € H.T/parcelle. Compromis à signer en 2017, acte en 2018.

2.3 – Adm in is tra tif

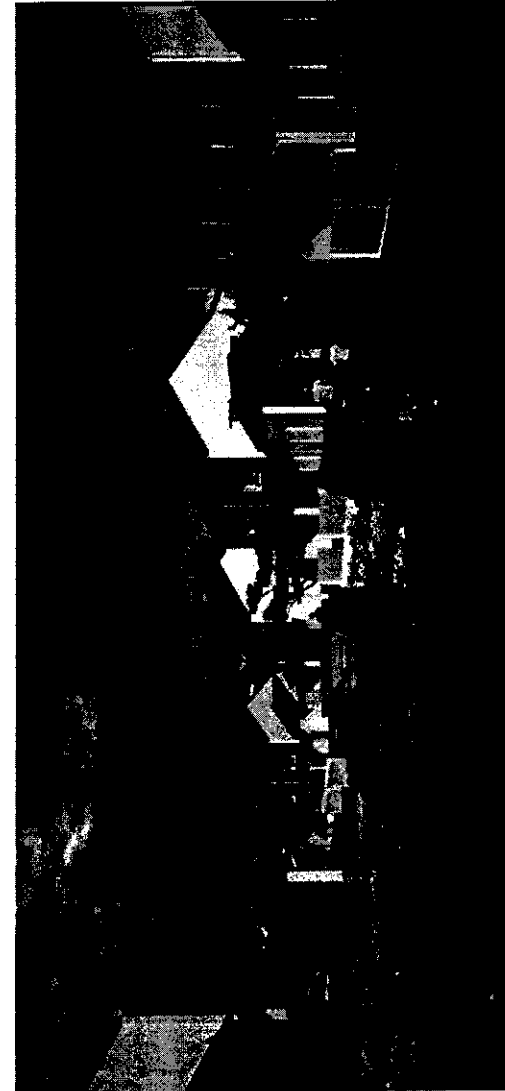
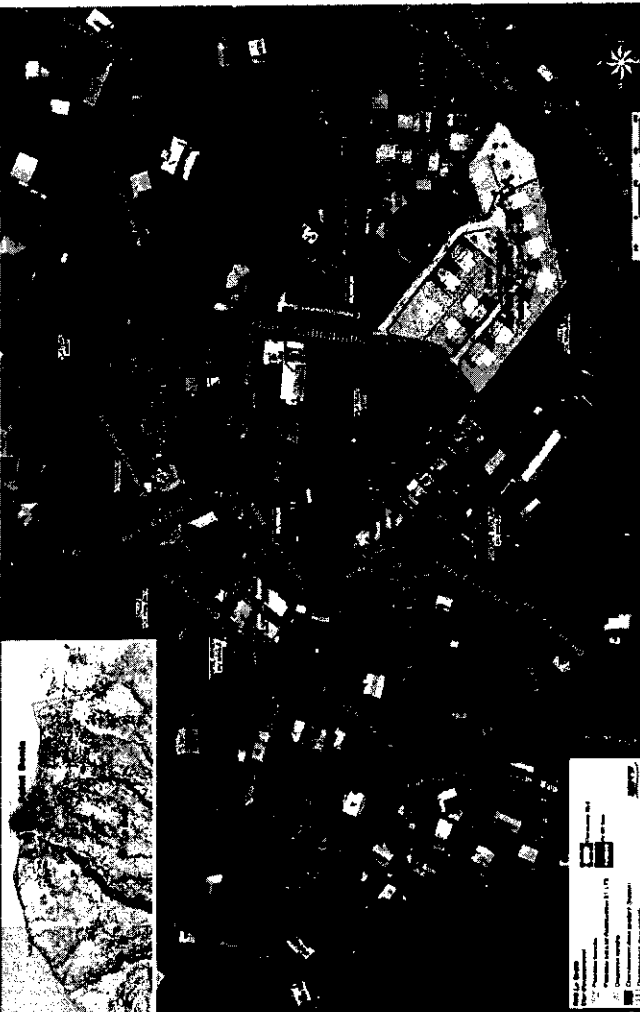
- mission MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.



Plan de Prévision de l'Évolution de l'Occupation du Sol 2017



"RHI Multisites quartier du Brûlé"



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de réception en préfecture : 03/10/2017
Date de réception en Mairie : 03/10/2017

3. NOTE DE CONJONCTURE – SECTEUR SAINT-FRANCOIS

3.1 – Avancement 2016

Acquisitions Foncières :

- Pas de nouvelles acquisitions

Etudes :

- Pas de nouvelles études en 2016

Travaux :

- 2016 : Chemin Mazérieux : Travaux aménagement / viabilisation parcelles + réaménagement Chemin Mazérieux

Cessions :

- 2016 : Ruelle Bertil – EX140pSite 4 : Signature 22/04/2016 acte de vente avec opérateur SICA (3 LES) : EX 236,237,238

3.2 – Perspectives 2017 / 2018

Acquisitions foncières :

- Acquisition foncière Ville->SODIAC 1 € symbolique parcelles viabilisées Chemin Mazérieux CP171p+CP347p
 - o 3 parcelles S2 2017 : CP 446 (379 m²), CP 447 (313 m²), CP 448 (287 m²)
 - o 3 parcelles 2019 (après relogement/libération famille Maillot) : CP450+452+445p (302 m²), CP 455 (256 m²), CP 456+457 (305 m²)

Etudes :

- Pas de nouvelles Etudes à Saint-François.

Travaux :

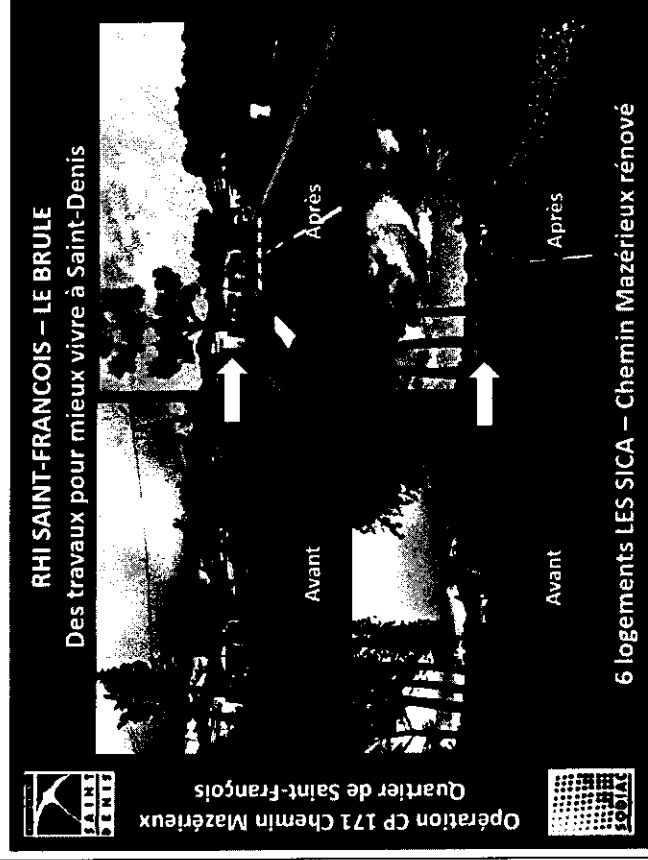
- 2017 :
 - o Levée réserves + Année Garantie Mazérieux
 - o Travaux déconnexion Saint François 3 / raccordement sur réseau EU collectif et remise en état site ONF face mairie annexe

Cessions :

- 2017/2019 : Chemin Mazérieux – CP171/347p : Préparation et signature promesse de vente avec opérateur SICA (2*3 LES)
- 2017 : Retrocession SODIAC VSD ET 273 à l'euro symbolique

3.3 – Administratif

- Poursuite de la Mission MOUS sur les dossiers engagés de Bertil et Mazérieux. Nota : mission MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.



4. BILAN / ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation	CRAC 2 015 (M€ H.T.)	Cumul 31/12/2016 (M€ H.T.)	T1 2 017	T2 2 017	T3 2 017	T4 2 017	PREV 2 017	PREV 2 018	CRAC 2 016 (M€ H.T.)	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2016 (M€ T.T.C.)	Synthèse Evolution
DEPENSES												
Etudes générales	36	36							36	0	39	
Acquisitions et frais sur eq.	920	920		5					920	0	920	Frais sur acquisition VSD Mazélieux + Reguil Iscoier BB Buis avant rattachement rétroactifs
Participations et taxes	17	15				3	3		18	1	18	Provisions taxes foncières avant fin totalité rattachements
Travaux Infra, primaires	0	0							0	0	0	
Travaux Infra, secondaires	6 263	5 943	52	52	52	52	208	80	6 231	-53	6 780	Dernières dépenses aménagement Mazélieux + provisions : 40 M€ rattachement EU / déconnexion face mainie annexe, 20M€ démolissements SICA Leperrier, 20 M€ démat SICA Mazélieux
Equipements superstructure	0	0							0	0	0	
Etudes, Honoraires, BET	904	852	7	7	7	7	28	17	898	-6	974	Solbes honoraires mazélieux + provisions allées (géométrie, suivi travaux démolition/vettoyage).
Autres dépenses rémunérables (divers)	94	86	1	1	1	1	4		82	-2	100	
Autres dépenses non rémunérables	55	56					0	0	56	1	60	
Frais financiers sur emprunt	202	202					0	0	202	0	202	
Frais Produits financiers de C.T.	12	16				5	5	5	26	14	26	Provisions Frais Découverts Initialisés en attente encaissement subventions
TVA résiduelle si Promita												
Sous-total C.O.	8 622	8 126	60	65	60	68	249	102	8 477	-46	9 038	
Frais financiers de C.T. +												
Hono. sur acquisitions							1	0				
Hono. Sté proportionnelle / DEP.	364	344	3	3	3	3	12	5	361	-3	361	
Hono. Sté proportionnelle / REC.	30	23	0	0	0	0	0	1	29	-2	28	
Hono. Sté Forfait de gestion	1 073	1 048	13	13	13	13	50	25	1 123	50	1 123	Prorogation une année durée concession
Hono. Sté Culture opération	30	30					0	0	30	0	30	
Hono. Forfait MOUS	500	500					0	0	500	0	500	Arret MOUS au 31/12/2012, Accompagnement créanciers engagés sans rem sup
Sous-total honoraires	1 997	1 918	16	16	16	16	63	64	2 042	46	2 042	
TOTAL DEPENSES	10 619	10 042	76	82	76	83	312	166	10 619	0	11 140	
RECETTES												
Cessions de charges fonc. Logement LES	516	282,5					26	26	460	-66	466	Réduction assiette foncière valorisée à rétroceder à la VSD (foncier partiellement rétrocedé euro symbolique, foncier à céder à SICA) + recalcu du prix suivant estim FD TTC et non pas HT.
Cessions de charges fonc. LOGTS LLTS	487	486,5							487	0	497 24	LLTS Fuchies
Cessions de charges foncières LTS	9	8,5							9	0	9	
Participation collectivité	3 410	3 051,0					0	403	3 454	44	3 747	Participation complémentaire Communale Pour Equilibre
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	4 607,2				531	531	360	5 506	0	5 506	Hypothèse maintien sub DEAL, Solde Sub T1 à appeler T3 2017, Solde Sub T2 T4 2018
Subventions FRAFU	582	581,6							582	0	582	
Autres Recettes	1	12,6							13	12	13	
TVA remboursée											311	Remboursement EDF réimputé sur ligne autres recettes
TOTAL RECETTES	10 619	9 040	0	26	0	531	567	922	10 619	-1	11 140	

ANALYSE DE TRESORERIE

Désignation	CRAC 2 015 (M€ H.T.)	Cumul 31/12/2016 (M€ H.T.)	T1 2 017	T2 2 017	T3 2 017	T4 2 017	PREV 2 017	PREV 2 018	CRAC 2 016 (M€ H.T.)	ECARTS Nouv-Der	BILAN CRAC 2016 (M€ T.T.C.)
1 Dépenses y compris frais fin.	-10 518	-10 042	-76	-82	-76	-83	-312	-166	-10 518	0	-11 140
2 Recettes	10 518	9 040	0	26	0	531	567	922	10 519	-1	11 140
3 Fournisseurs											
4 Clients											
5 Divers											
6 Emprunts mobiliés		2 000									
7 Remb. d'emprunts en K seuil		-2 000									
8 Avances reçues ou DI		3 300				800	800	0			
9 Rembours. d'avances		-2 200				-1 100	-1 100	-800			
SOLDE		98	-76	-56	-76	148	-65	-44			
SOLDE PREVISIONNEL en prévision de		98	0	-35	-111	37	43	0			

Date de télétransmission : 03/10/2017

Date de rédaction de l'état : 03/10/2017

5. FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION RHI

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date mise à jour

31/12/2016

OP N°

1035

Nom

Opération de RHI multi sites Saint François / le Brûlé

Resp. OP

Nicolas DESPRES

Adresse

Périmètres multi sites à Saint François et au Brûlé

TYPE D'OPERATION

Convention Publique d'aménagement RHI Saint François le Brûlé

Date d'échéance de la convention : 28/07/2018	délib. CM	18-juin-04	Concession confiée à la SODIAC
			Réception en Préfecture le 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004
	délib. CM	12-nov-04	Signature avenant n° 1 sur la commercialisation des LTS
	délib. CM	25-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
	délib. CM	10-déc-13	Signature avenant n° 4 sur l'augmentation de la durée de la concession
	délib. CM	29-nov-14	Signature avenant n° 5 sur l'augmentation de la durée de la concession (expiration 28/07/2018)

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
CRAC	exercice : 2012	Approuvé le :	26-oct-13
CRAC	exercice : 2013	Approuvé le :	29-nov-14
CRAC	exercice : 2014	Approuvé le :	01-déc-15
CRAC	exercice : 2015	Approuvé le :	26-nov-16

Compte tenu :

- de l'engagement du projet de LES de M. Leperlier au Brûlé avec l'opérateur SICA
- du planning d'avancement des projets de 2*3 LES sur le secteur Mazérieux à Saint François
- des nécessités de fin d'intervention de la SODIAC aménageur pour démolir les constructions existantes au moment des relogements

Il est proposé, parallèlement à l'approbation du présent CRAC 2016, de valider le principe d'un avenant au traité de concession prolongeant jusqu'au 30/06/2019 la durée de la concession.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170923-176023-DE
 Date de télétransmission : 03/10/2017
 Date de réception préfecture : 03/10/2017

6. ACQUISITIONS FONCIERES

Réalisé au 31/12/2015							
Physique et financier							
	Cadastré	Surface cédée à l'opération (m²)	Prix m²	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	SUP ZAMPIERON
Commune de St Denis	CM 282	6 839		125 112		28/08/1995	Etude Popineau/Mar
Commune de St Denis	EW 47	9 435		618 000			
Commune de St Denis	ET 114- 115	1 612		115 000			
Commune de St Denis	CP 241	1 770		160 000		27/10 et 09/11	Etude Locate
Commune de St Denis	CM 52	1 641		50 000			
Commune de St Denis	CM 333	4 357		120 000			
Commune de St Denis	CM757	165		20			
Commune de St Denis	EX236+237+238	1 069		128 000		19/07/2015	
S/ total foncier communal		28 063		1 351 132	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 31/12/2015		42 239		1 351 132	852		
Total frais + participations + taxes					44		
TOTAL foncier au 31/12/2015					896		
Réalisé au cours de l'exercice 2016							
Physique et Financier							
Références	Nature	Cadastré	Surfaces (m²)	Date acte	Réalisé (K€ HT)	Observations	
TOTAL EXERCICE 2016			0		0		
PREVISIONS 2017/2018							
Physique et financier							
Références	Cadastré	Surface (m²)	Valeur FD	Montant (€)	Total (K€ HT)	Date acte de vente	Notaire
Foncier privé							
S-total		0		0	0	0	0
Foncier communal PRIVE	CP171p+347p CM626	1 886 27	226 000	1	1	S2 2017 12/04/2017	Mareil Mareil
S-total		27				0	0
Frais sur acquisitions Participations et taxes					2		
TOTAL 2016/2018					2	0	0

Il est prévu :

- En 2017, l'acquisition par la SODIAC auprès de la Commune, à l'euro symbolique, des 6 parcelles viabilisées Chemin Mazérieux.
- En 2017, l'acquisition par la SODIAC auprès d'un riverain d'un reliquat foncier de 27 m² permettant une régularisation de voirie publique au Brulé (CM626)

Ces dernières acquisitions seraient réalisées par la SODIAC :

- conformément aux dispositions prévues dans les financements DEAL/Etat,
- à l'euro symbolique afin de minimiser l'impact sur la participation communale.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

7. AVANCEMENT OPERATIONNEL SAINT FRANCOIS

7.1 – Ruelle Bertil – EX236-237-238 (ex EX140p)

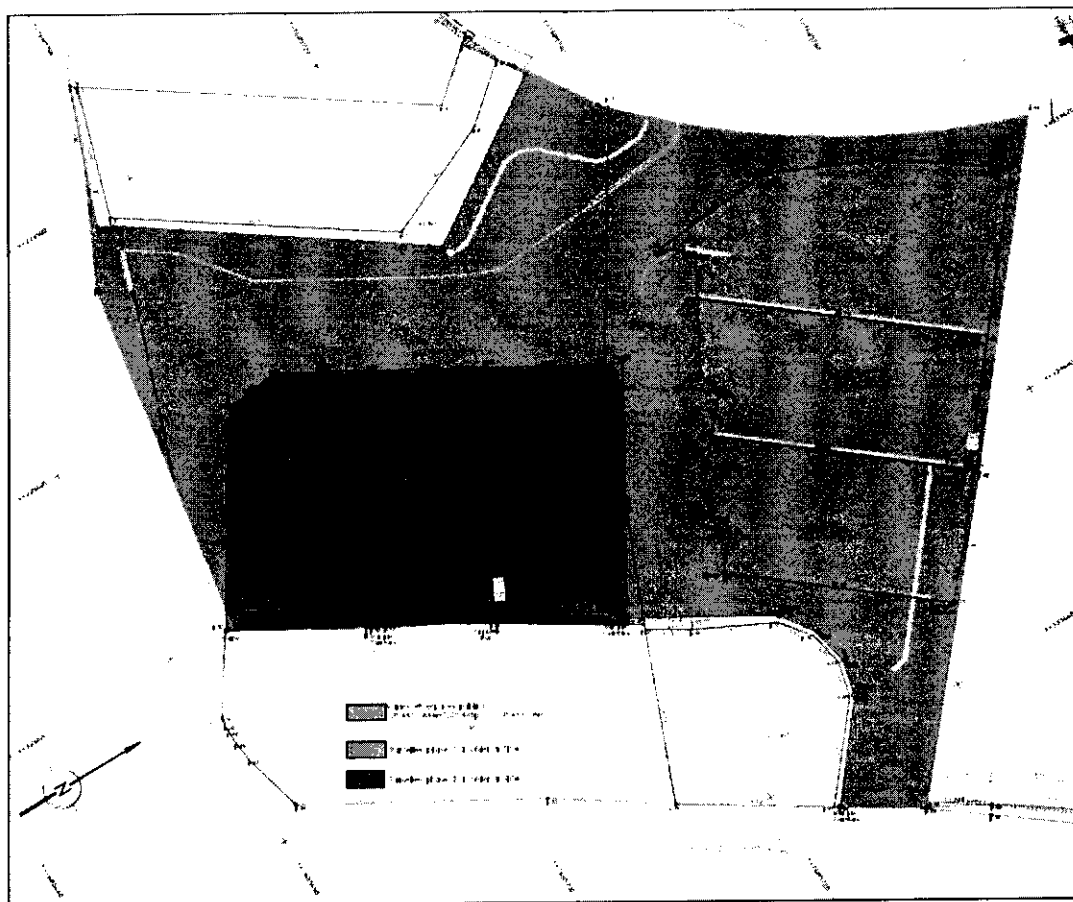


PréCELES	DEAL	18/08/2014
Montage dossier PC + Subvention	SICA	T4 2014 + 2015
CELES	DEAL	05/05/2015
Arrêté PC	Ville Saint Denis	09/03/2015
Arrêté Financement	DEAL	20/11/2015
Travaux construction	SICA	T4 2017 - T2 2018
Signature Cession Acte vente familles	SICA->Familles	T3 2018

Interlocuteurs SICA : Teddy Amouny et Stéphanie Vangy

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

7.2 – Chemin Mazérieux – CP171/347



Suivi de l'opération / Viabilisation LES - SODIAC		
Visite Concertations Riverains	SODIAC/Ville	21/01/2014
Bornage contradictoire Riverains / Explication projets / Servitudes	SODIAC	15/04/2014
Etudes – Permis aménager – Appel Offres	SODIAC	S2 2014 + 2015
Travaux Aménagement + Préparation 3 parcelles CP171	SODIAC	T2 ->T4 2016
Découpage Foncier	SODIAC/VSD	Juillet 2017
Cession VSD->SODIAC – Lots 4 à 6 : CP 446,447,448	SODIAC/VSD	T4 2017
Cession SODIAC->SICA – Lots 4 à 6 : CP 446,447,448	SODIAC/SICA	T1 2018
Nettoyage/Démolition Lots 1 à 3 (après relogement familles Maillot)	SODIAC	T1 2019
Cession VSD->SODIAC – Lots 1 à 3 : CP (456+457), CP 455, CP 452 +454	SODIAC/VSD	T1 2019
Cession SODIAC->SICA – Lots 1 à 3	SODIAC/SICA	T2 2019

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170923-176023-DE
 Date de télétransmission : 03/10/2017
 Date de réception préfecture : 03/10/2017

RHI Multisites Saint François - Secteur Montée Saint François

SODIAC
 Arrêt de l'opération N° 5 B - Février 2014



PréCELES	DEAL	25/09/2014
Montage dossier PC + Subvention	SICA	T4 2014 + 2015
CELES	DEAL	26/05/2016
Arrêté PC	Ville Saint Denis	30/05/2016
Arrêté Financement	DEAL	S2 2017
Travaux construction	SICA	2018
Déménagement familles maillot	SICA	T4 2018
Signature Cession Acte vente familles	SICA->Familles	T4 2018

PréCELES	DEAL	25/09/2014
Montage dossier PC + Subvention	SICA	2016+2017
CELES	DEAL	26/05/2016
Arrêté PC	Ville Saint Denis	T2 2018
Arrêté Financement	DEAL	S2 2018
Travaux construction	SICA	2019
Signature Cession Acte vente familles	SICA->Familles	T4 2019

Contacts SICA : Teddy Amouny + Stéphanie Vangy

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170923-176023-DE
 Date de télétransmission : 03/10/2017
 Date de réception préfecture : 03/10/2017



RHI SAINT-FRANCOIS – LE BRULE
Des travaux pour mieux vivre à Saint-Denis

Opération CP 171 Chemin Mazérieux
Quartier de Saint-François



Avant



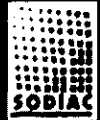
Après



Avant



Après



6 logements LES SICA – Chemin Mazérieux rénové



RHI SAINT-FRANCOIS – LE BRULE
Des travaux pour mieux vivre à Saint-Denis

Opération CP 171 Chemin Mazérieux
Quartier de Saint-François



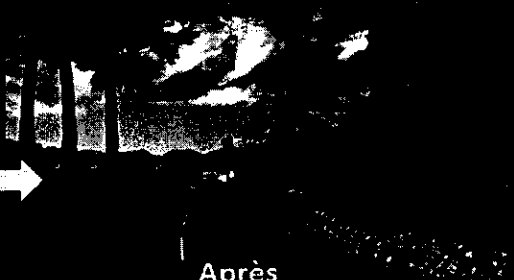
Avant



Après



Avant



Après



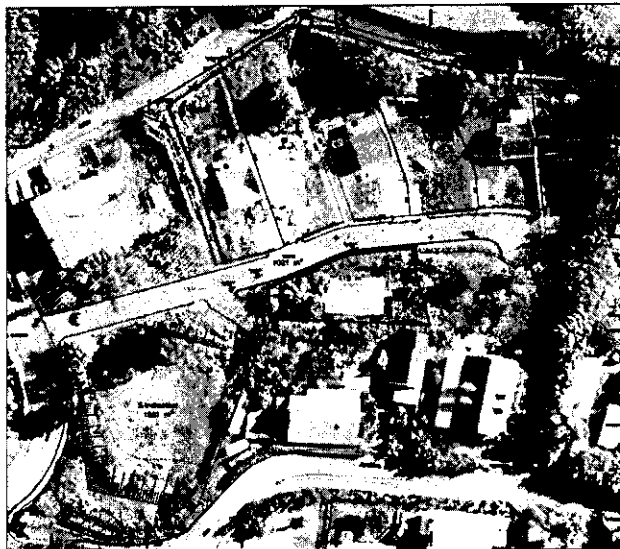
6 logements LES SICA – Chemin Mazérieux rénové

Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

8. AVANCEMENT OPERATIONNEL LE BRULE

Allée des Bambous (1 LES SICA)

Suite au relèvement de Mme Leperlier sur le programme Fuschias, son fils a demandé à monter un dossier de LES sur la parcelle appartenant à la SODIAC précédemment occupée (construction insalubre)



PréCELES	DEAL	T3 2017
Montage dossier PC + Subvention	SICA	S2 2017 S1 2018
CELES	DEAL	T2 2018
Arrêté PC	Ville Saint Denis	T2 2018
Arrêté Financement	DEAL	S2 2018
Travaux construction	SICA	2019
Signature Cession Acte vente famille	SICA->Familles	T4 2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

9. FRAIS FINANCIERS

9.1 – Emprunt – Frais financiers Long Terme

- **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 a couvert les besoins de trésorerie jusqu'en 2013. Les intérêts ont été remboursés à la banque à compter de 2008. Ce prêt a été intégralement remboursé au 31/12/2013.

9.2 – Autorisations Découvert – Frais financiers Court Terme

Des autorisations de découverts ont été et continuent d'être mobilisées auprès de la Caisse des Dépôts afin de faire face aux besoins de trésorerie ponctuels correspondant principalement aux délais de traitement et d'encaissement des subventions Etat :

- DI de 1 400 k€ en 2014
- DI de 800 k€ en 2015.
- DI de 800 k€ en 2016
- DI de 800 k€ en 2017

Une provision pour les frais financiers de court terme a été intégrée dans le présent CRAC pour anticiper des découverts ponctuels liés à des délais de versement de subvention.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

10. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

10.1 – Rappels Convention concession et avenants approuvés

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 : 1 123 k€ H.T

* Convention initiale : Forfait 100 000 € HT/an du 01.07.2004 jusqu'au 30.06.2010 :	600 000 €
* Forfait Etudes Préalables globales	21 250 €
* Forfait Mission vente patrimoine LTS	1 750 €
* Avenant n° 3 (18 décembre 2010) : Forfait 100 000 € HT/an 01.01.2011 -> 30.06.2013 :	250 000 €
* Avenant n° 4 (10 décembre 2013) : Forfait 50 000 € H.T/an 01.07.2013 -> 30/06/2015.	100 000 €
* Avenant n° 5 (janvier 2015) : Forfait 50 000 € HT/an 01.07.2015 -> 30/06/2017.	100 000 €
* Avenant n° 6 (octobre 2017) : Forfait 50 000 € HT/an 01.07.2017 -> 30/06/2018.	50 000 €

Compte tenu de la prolongation de la durée de la concession, il est proposé d'adapter le forfait de gestion pendant la durée opérationnelle des travaux (engagement/soldes prestations et signature acte, la dernière année de la concession (30/06/2018->30/06/2019) étant rémunérée au travers de la rémunération de clôture).

Forfait MOUS : 500 k€ H.T

* Convention initiale : Forfait 100 000 € HT/an du 01.07.2004 au 30.06.2006 :	200 000 €
Forfait 50 000 € HT/an du 01.07.2006 au 30.06.2010 :	200 000 €
* Avenant n° 3 (18 décembre 2010) : Forfait 50 000 € HT/an 01.01.2011->30.12.2012.	100 000 €

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 (EX140/Ruelle Bertil, CP171 Chemin Mazérieux).

Rémunération de clôture : 30 k€ H.T

Pour la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, la société aura droit à une rémunération forfaitaire égale à 29 600 €. 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 2 016 (k€ H.T)	Cumul 31/12/2016 (k€ H.T)	T1 2 017	T2 2 017	T3 2 017	T4 2 017	PREV 2 017	PREV 2 018	CRAC 2 016 (k€ H.T)	ECARTS Nouv-Der
Hono. sur acquisitions										
Hono. Sté proportionnels / DEP.	364	344	3	3	3	3	12	5	361	-3
Hono. Sté proportionnels / REC.	30	23	0	1	0	0	1	5	29	-2
Hono. Sté Forfait de gestion	1 073	1 048	13	13	13	13	50	25	1 123	50
Hono. Sté Clôture opération	30	0					0	30	30	0
Hono. Forfait MOUS	500	500					0	0	500	0
Sous-total honoraires	1 997	1 916	16	16	16	16	63	64	2 042	46

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170923-176023-DE
 Date de télétransmission : 03/10/2017
 Date de réception préfecture : 03/10/2017

11. COMMERCIALISATION / CESSIONS

Cessions réalisées au 31/12/2016

Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m ²	Date Acte	Montant Cession € HT
SCI les fougères (Bourbon Bois) : 4 LES Chatel, 2 LES site 2, 3 LES Bougainvillées	CP 362 à 365 / ET 272, 275 / CM 589		25/06/2007	76 500
SCI les fougères (Bourbon Bois) : 8 LES - Tranche 1 - Site 1	CM 617 à 624 et 626 (ex CM333)		28/11/2007	68 500
Transfert interne SODIAC : 31 LLS Saint François 3 - Tranche 1	EW 47p		20/10/2008	294 500
DAVILLE Maurice (sentier des Bougainvillers - pK4 T1)	ET 277	411	30/09/2009	10 000
SCI Les fougères (Bourbon Bois) : 6 LES - Le Brulé - T1	CM 647 à 652 (ex CM 282)	3 112	16/07/2009	51 000
SICA : 4 LES (raidillon de Saint-François) - T2	EW 106 0 109 (ex EW 47)	2 084	23/12/2011	34 000
SICA : 2 LES (Route des Azalées - Le Brûlé)	CM 766;767;769;771 (ex CM 473)	1 144	Fe 2015	17 000
SICA : 3 LES (Ruelle Bertil - Saint François)	EX236,237,238	1 069		25 500
Cession Familles Framboise 3	EW3p	300		8 500
Transfert Interne SODIAC : 24 LLTS Les fushias Le Brûlé	CM68+363	7 200	23/09/2015	192 000
				777 500

Cessions à réaliser années 2017/2018

Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m ²	Date Acte	Montant Cession € HT
SICA : 6 LES (Chemin Mazérieux - Saint François)	CP171p + CP347p	1 886		51 000
SICA : 1 LES (Allée Bambous - Le Brulé - M. Leperrier)	CM 863	422		8 500
		422		8 500

Montant / Barèmes Charges foncières

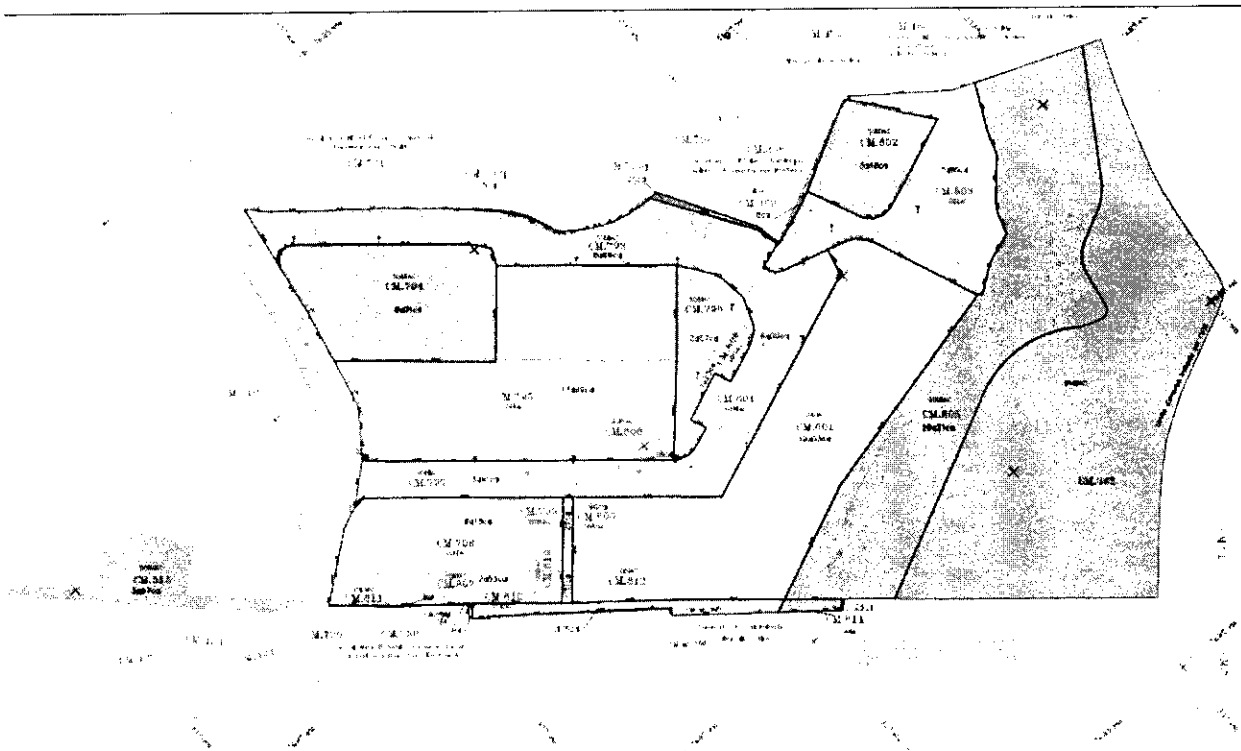
Produit	Montant charge foncière € HT
LES	8 500
Acquisition Simple	8 500
Acquisition-Amélioration	8 500
LLTS	8 000
LLS	9 500
PTZ	15 000

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

12. RETROCESSIONS A REALISER EN 2017/2018

Toutes les rétrocessions se feront avec les frais d'acte à charge de la concession.

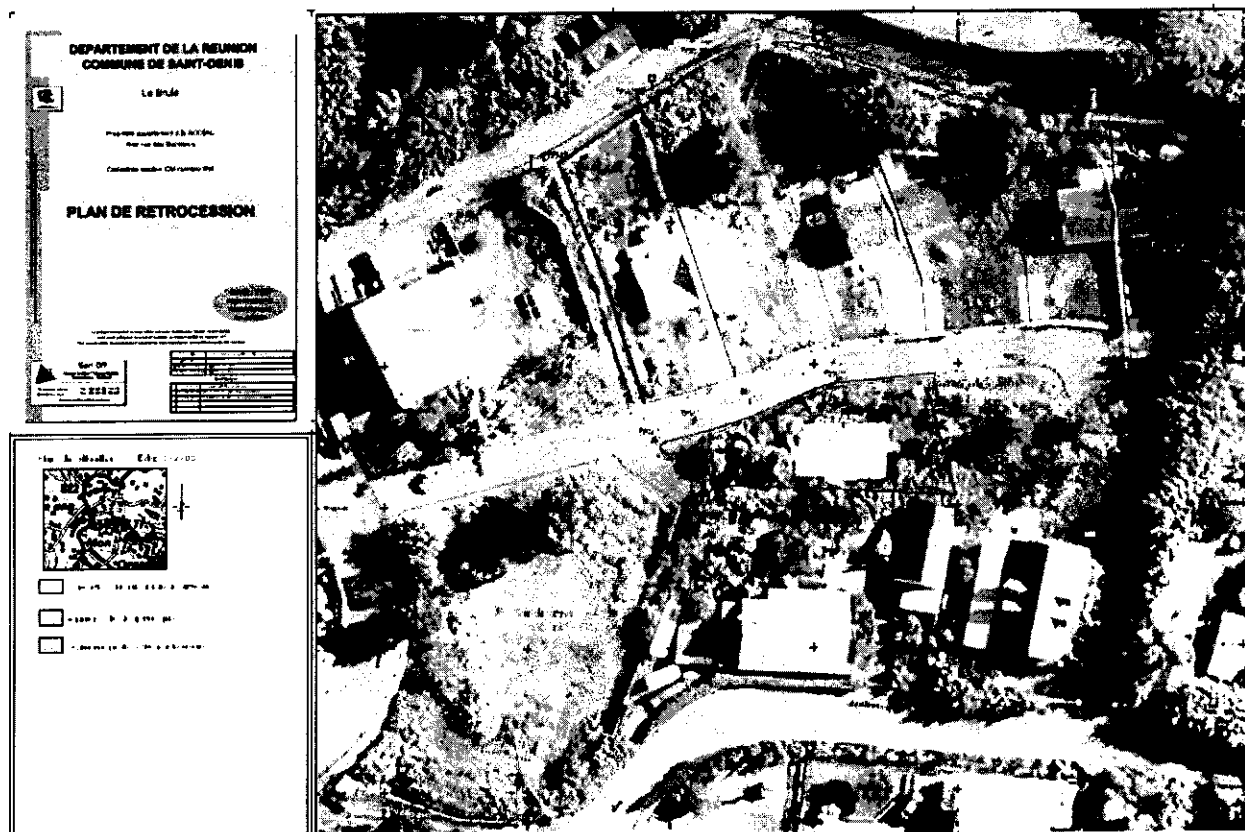
12.1 – Rétrocessions Fushias



Propriétaire	N° de parcelles	Surface (m ²)	Prix
Régul Riverain CM 47 – M. Durand	CM 811 + CM 812	2+2 = 4 m ²	1 €
Régul Riverain CM 502 – M. Cerveaux	CM 868 + CM 870	18+25 = 43 m ²	1 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

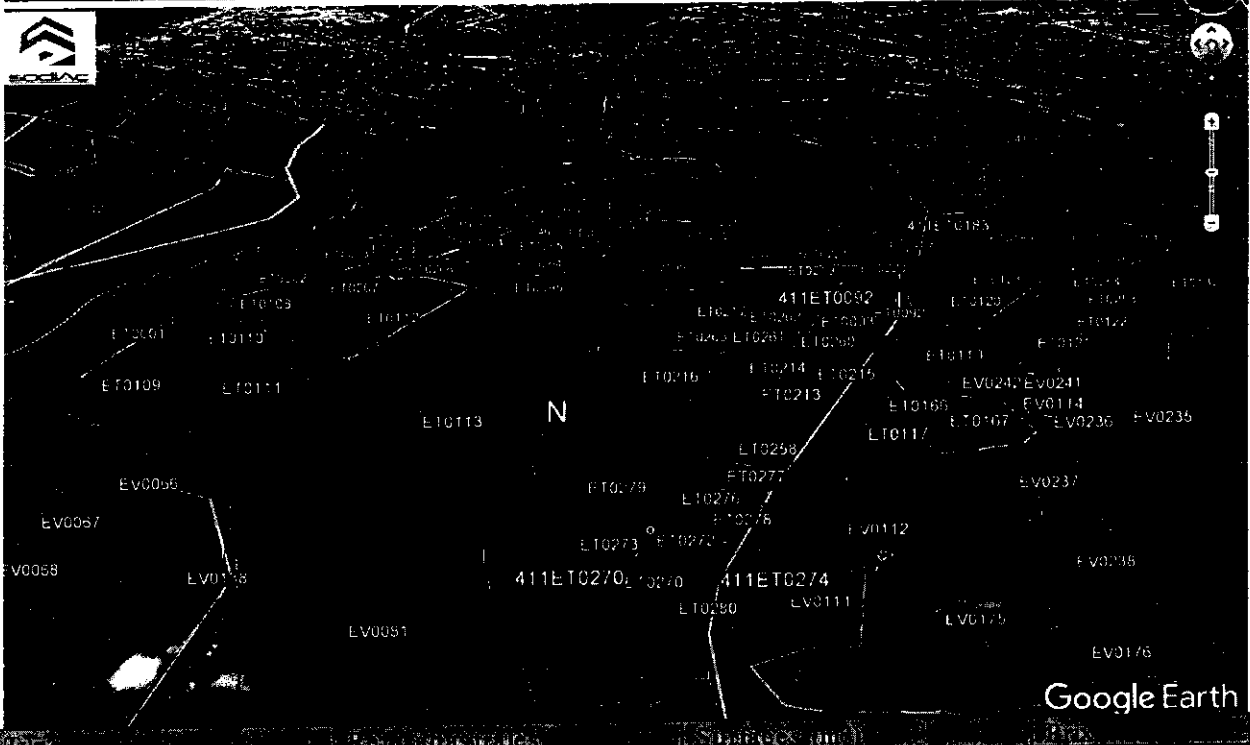
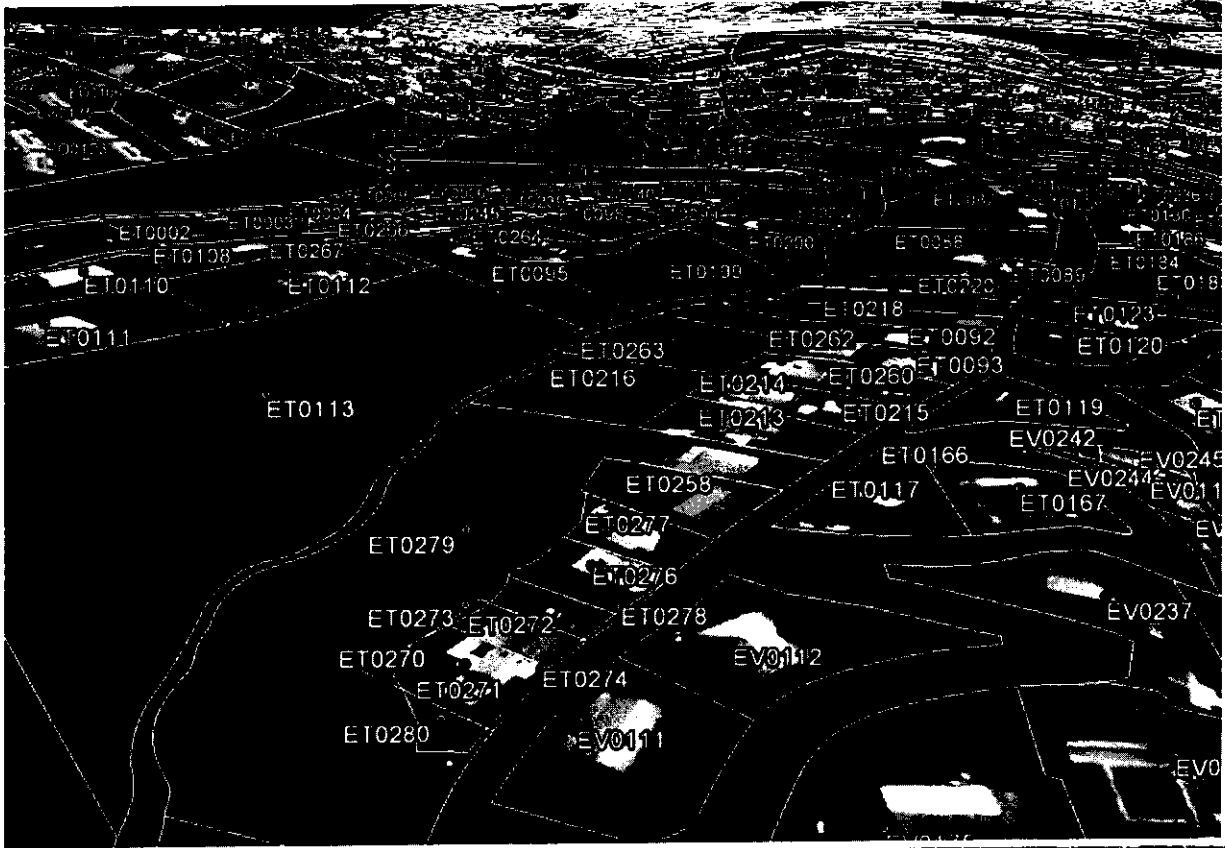
12.2 – Rétrocessions CM 333 – Allée des Bambous

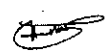


Parcelle	Rég. Cadastre	Surface (m ²)	Prix
Foncier constructible (LES SICA Lerperlier)	CM 663	422 m ²	8 500 € H.T
Foncier constructible	CM 846	1 591 m ²	117 543,86 € H.T, 127 280 € TTC (80 € TTC/m ²)

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170923-176023-DE
 Date de télétransmission : 03/10/2017
 Date de réception préfecture : 03/10/2017

12.3 – Rétrocession ET 273 – SAINT FRANCOIS



Rétrocession SODIAC VSD	ET 273	18 m ²	Signé électroniquement par : Le Maire 02/10/2017
Compte rendu de réception en préfecture 974 319740115 20170923-176023-05 Du classement en zone rouge PPR de ce secteur Date de télétransmission : 03/10/2017 Date de la copie électronique de la parcelle ET 279 De la propriété communale de la parcelle ET 273			 Gilbert ANNETTE

Il est proposé de valider le principe de rétrocession à la Ville de Saint Denis de la parcelle ET 273

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

AVENANT N°6

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

Septembre 2017



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

121 Boulevard Jean Jaurès
97 474 SAINT-DENIS



Recusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en séance du 04/04/2014 et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité », « la Commune ».

D'UNE PART,

ET

La SODIAC, Société d'Économie Mixte, 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 Jean-Claude PITOU, son Directeur Général Délégué, habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 08 juillet 2014.

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 SODIAC, 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUI

Durée de la Convention Publique d'Aménagement

Conformément à l'avenant n°5 approuvé et signé le 27/01/2015, la concession d'aménagement RHI Saint François Le Brûlé arrive à son terme le 28 Juillet 2018,

Depuis cette date, les projets portés par l'opérateur SICA pour le relogement de familles sur des produits de type LES (6 Mazérieux, 3 Bertil à Saint François et 1 Allée des Bambous au Brûlé) se sont décalés dans le temps, principalement en raison de contraintes de bouclage de plans de financement Etat – Opérateur – Familles.

Les études, travaux et cessions foncières restant à réaliser par l'aménageur SODIAC sont directement coordonnés et impactés par les plannings de l'opérateur SICA. En conséquence, il est proposé à la Collectivité de proroger la convention d'une année et de porter sa durée à 15 ans, soit jusqu'au 28 juillet 2019.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur prévu à l'avenant 5 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 et 50 k€ HT/an jusqu'au 30/06/2017.

Compte tenu de la prolongation de la concession pour le suivi et l'accompagnement des opérations engagées par la SICA (cf. ci-dessus), il est proposé de compléter la rémunération de l'aménageur d'un forfait annuel de 50 k€ H.T/an pendant 1 an soit du 01/07/2017 au 30/06/2018.

PUIS CONVENU CE QUI SUI :

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170923-176023-DE Date de télétransmission : 03/10/2017 Date de réception préfecture : 03/10/2017

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 15 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 01.07.2017 et jusqu'au 30/06/2018. Cette rémunération sera facturée à échéance trimestrielle à partir du 01.07.2017.

ARTICLE 2 :

Le Bilan financier prévisionnel annexé à la convention est remplacé par le bilan financier prévisionnel CRAC 2016 annexé aux présentes.

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
Jean-Claude PITOU**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170923-176023-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2017



Gilbert ANNETTE