

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le SAMEDI 15 DÉCEMBRE, à 09 h 02, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en sixième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 11 h 39).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François (arrivé à 11 h 25 au Rapport n° 18/6-033) / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / VARONDIN Frédéric / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 09 h 29 au Rapport n° 18/6/003) / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel (arrivé à 09 h 20 avant examen des dossiers à l'ordre du jour) / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / JEAN-PIERRE Philippe / HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

À compter de son départ à 10 h 20 au Rapport n° 18/6-009

FONTAINE Gabrielle

par ADAME Brigitte

Pour toute la durée de la séance

PESTEL René Louis

par LOWINSKY Jacques

À compter de son départ à 10 h 29 au Rapport n° 18/6-011

ISIDORE Marylise

par DELORME Éric

Pour toute la durée de la séance

SUDNIKOWICZ Christiane

par MARCHAU Jean-Pierre

JAVEL François

par ASSABY Maximilien

DUCHEMANN Yvette

par ARLANDON Corine

À compter de son départ à 10 h 54 au Rapport n° 18/6-018

NAILLET Philippe

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

MÉLADE Thierry

par BÉLIM Audrey

SILOTIA William

par CHOPINET Gérard

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

À compter de l'arrivée de son mandataire à 09 h 20

MOREL Jean-Jacques

par LAGOURGUE Michel

Jusqu'au départ de son mandataire à 10 h 31 au Rapport n° 18/6-035

VITRY Faouzia

par JEAN-PIERRE Philippe

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

<i>Thématique / CCAS</i>			
	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis
	ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)	Rapport n° 18/6-011
	BOMMALAIS Geneviève		
(1)	FONTAINE Gabrielle		
(2)	HOAREAU Jean-François		
	LESCAT Michel		
	MAMODE Nourjhan		
(3)	VITRY Faouzia		
	HUBERT Richenel		
<i>Thématiques / Culture - Education populaire - Handicap / Intégration</i>			
(3)	PESTEL René Louis	(délégué / CINOR)	au titre de l'OTI Nord
(3)	JAVEL François	(délégué / Ville)	Rapport n° 18/6-011
(3)	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre de l'association Collectif Moufia/ Bois-de-Nêfles
	ADAME Brigitte	(déléguées / Ville)	au titre du CRIJ
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre du Lokal de la Source
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action
	ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR
<i>Thématiques / Insertion - Logement social - Petite enfance - Politique de la Ville</i>			
	ADAME Brigitte	(déléguées / Ville)	au titre du CRIJ
	VOLIA-GARNIER Laetitia		Rapport n° 18/6-011
	ANNETTE Gilbert	(Président=)	au titre de la MLN
	KICHENIN Virgile	(délégués / Ville)	
	BÉLIM Audrey		
	VOLIA-GARNIER Laetitia		
(2)	HOAREAU Jean-François		
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action
<i>Thématiques / Prévention - Projet éducatif global - Scolaire</i>			
(3)	VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF
	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis
	CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)	
	CHOPINET Gérard		
(3)	CLAIN Claudette		
	ADAME Brigitte		
	HO-SHING Cynthia		
<i>Thématiques / Séniors - Sports</i>			
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)	au titre de l'ADÉSC
	ANDAMAYE Marie-Annick	(lien de parenté)	au titre du BCD
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis

CCAS Centre communal d'Action sociale
 OTI Office de Tourisme intercommunal
 ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison / Réunion
 CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales
 BCD Basket Club dionysien
 OMS Office municipal des Sports
 ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
 CRIJ Centre régional d'Information Jeunesse
 MLN Mission locale Nord
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap
 CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) partie au Rapport n° 18/6-009
 (2) arrivé au Rapport n° 18/6-033
 (3) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20181215-186000-DE
 Date de télétransmission : 24/12/2018
 Date de réception préfecture : 24/12/2018

	KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 18/6-017
	ORPHÉ Monique	(déléguée / Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 18/6-019
	KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/6-027
(3)	DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/6-030
(4)	NAILLET Philippe	(délégués / Ville)		
(3)	LOYHER Jeanne			
	FRANÇOISE Gérard			
(3)	HOARAU Serge			

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

(3) absent(e) à la séance
(4) parti au Rapport n° 18/6-018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

LAGOURGUE Michel	arrivé à 09 h 20	avant examen des dossiers à l'ordre du jour
FOURNEL Dominique	arrivé à 09 h 29	au Rapport n° 18/6-003
FONTAINE Gabrielle	partie à 10 h 20	au Rapport n° 18/6-009 (procuration à ADAME Brigitte)
ISIDORE Marylise	partie à 10 h 29	au Rapport n° 18/6-011 (procuration à DELORME Éric)
NAILLET Philippe	parti à 10 h 54	au Rapport n° 18/6-018 (procuration à LESCAT Michel)
ANNETTE Gilbert	sorti de 11 h 05 à 11 h 14	du Rapport n° 18/6-021 au Rapport n° 18/6-023
HOAREAU Jean-François	arrivé à 11 h 25	au Rapport n° 18/6-033
JEAN-PIERRE Philippe	parti à 11 h 31	au Rapport n° 18/6-035
HO-SHING Cynthia	partie à 11 h 34	au Rapport n° 18/6-035

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le LUNDI 24 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 40 sur 55.

OBJET RHI de Saint-François
CRAC 2017

I - CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 de la convention publique d'aménagement approuvée en Conseil Municipal du 18/06/2004 (reçue en Préfecture le 15 Juillet 2004) et signée le 28/07/2004, 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 Insalubrité)			TOTAL		
			programme initial du site	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser	programme initial du site	Dossiers traités au 31/12/17	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser	programme global initial	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser
TRANCHE 1	Total T1		23	32	0	31	31	0	49	41	0	58	58	0	161	159	3
	SAINT-FRANCOIS	Bougainvilliers	3	3											3	3	
		Chatel	4	4											4	4	
		Ruelle Bertil - Ex 140p		3												3	
		Chemin Mazérieux - Cp171/347		3	3											3	3
		Saint-François 3				31	31	0							31	31	
		LTS Framboises 1										24	24		24	24	
		LTS Caskavels										13	13		13	13	
	Diffus							30	22					30	22		
	BRUILE	CM 333	8	8											8	8	
		CM 52	2	2											2	2	
		CM 282	6	6											6	6	
		LTS Muriers										6	6		6	6	
		LTS Azalées										11	11		11	11	
LTS Goyaviers											4	4		4	4		
Diffus								19	19					19	19		
TRANCHE 2	Total T2		6	6	1	22	24		41	1		25	25		94	56	1
	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																
	BRUILE	Azalées - CM 473	2	2											2	2	
		Allées des Bambous - CM 863			1										0	0	1
		Fushias - CM 68/363				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 initiale)				131%	3%		104%	0%		47%	0%		100%	0%		84%	1,6%

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

II - BILAN / ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Valeurs en kEuros TTC	Enveloppe financière prévisionnelle				A fin 2017 Cumulé € TTC	Fin 07/18	T3-2018	T4-2018	2018	2019	2020	2021
	Désignation lignes budgétaires	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA								
Etude Pré-Opérationnelle	-36	-36	-3	-39	-39							
Acquisitions et Frais	-920	-927	-1	-928	-924		-5		-5			
Participations et Taxes	-18	-18	0	-18	-18		-0	-0	-0			
Travaux Infrastructures	-6 231	-6167	-525	-6 692	-6 460	-11	-67		-78	-77	-77	
Honoraires, études, BET, ...	-898	-923	-75	-999	-924	-2	-69	-3	-75			
Autres Dépenses Rémunérable (divers)	-92	-92	-5	-97	-96	-1			-1			
Autres Dépenses non Rémunérable	-56	-56	0	-56	-56							
Frais Financiers sur Emprunts	-202	-202	0	-202	-202			-0	-0			
Frais Financiers Court Terme	-26	-40	1	-40	-16		-6		-6	-6	-6	-6
Honoraires Gestion 5% sur dépenses (5% sur montant HT)	-361	-357	0	-357	-347	-1		-2	-3	-4	-4	
Honoraires Gestion % sur Recettes (3% sur montant HT)	-29	-29	0	-29	-23		-5		-5			
Honoraires Forfaitaires de gestion	-1 123	-1173	0	-1 173	-1 073	-50			-50	-25	-25	
Honoraires de Cloture	-30	-30		-30								-30
Honoraires Forfait Mous	-500	-500		-500	-500							
TVA PAYEE			301	301	265							36
Sous-total dépenses	-10 519	-10 550	-307	-10 857	-10 411	-66	-147	-11	-224	-112	-112	0
Cession Logement charge foncière LES	460	460	7	467	287			153	153	26		
Cession Logement charge foncière LLTS	487	487	6	493	493							
Cession Logement charge foncière (logement LEPELIER)	9	9	0	9						9		
Participation collectivité	3 454	3 485	294	3 779	3 051	437			437	259		32
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	5 506	-0	5 506	4 583		0		0			923
Subventions FRAFU	592	592	0	592	592							
Autres recettes	13	13		13	13							
Sous-total recettes	10 519	10 550	307	10 857	9 018	437	153	591	294			955
Emprunts CDC Pru	2 000	2 000		2 000	2 000							
Remboursement Emprunts CDC Pru				-2 000	-2 000							
Autorisation DI				1 100	1 100							
Remboursement DI				-1 100	-1 100							-1 100
Trésorerie												
Sous-total trésorerie transitoire	2 000				1 100							-1 100
Trésorerie brute					-292	79	-68	75	75	257	145	-0

Par rapport au précédent CRAC 2016 validé, le CRAC 2016 présente un **bilan financier augmenté de + 31 000€ HT, soit + 0,3 %**.

La **participation communale augmente donc de 31 000€ H.T (+0,9%)**, somme qui sera appelée en 2021.

III. PERSPECTIVES 2018-2021

Secteur Brûlé

Acquisitions foncières :

Pas d'acquisition foncière prévue en 2018

Etudes :

En 2018, établissement du DCE et lancement de la procédure de consultation des entreprises pour la voie d'accès de la parcelle privée.

Travaux :

Pas de travaux prévus pour 2018.

Cessions :

- Allée des bambous :
 - 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. La cession est prévue pour 2019.

Soit un montant de cessions foncières de 135 800€ HT pour 2018 et 2019 sur le secteur du Brûlé.

Administratif :

Accusé de réception en préfecture
974-2103106-210125 administrativement achevée au 31/12/2012.
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Secteur Saint-François

Acquisitions foncières :

En 2018, les acquisitions prévues sont les suivantes :

- la SODIAC procédera à l'acquisition auprès de la ville de Saint-Denis pour 1 € symbolique des parcelles viabilisées Chemin Mazérieux : CP 446 (379 m²), CP 447 (313 m²), CP 448 (287 m²)

En 2019, la SODIAC procédera à l'acquisition auprès de la ville de Saint-Denis de 3 parcelles (après relogement/libération famille Maillot) : CP 450, 452, 445 p (302 m²), CP 455 (256 m²), CP 456, 457 (305 m²) pour un montant symbolique de 1 € symbolique

Il est également prévu la rétrocession de la SODIAC au propriétaire de ET272 de la parcelle ET273 d'une surface de 18 m² pour un montant de 1 € symbolique.

La ville se chargera pour ET270 et ET271.

Etudes :

A partir de 2019, seront menées les études puis les travaux de démolition des constructions existantes après relogement et libération de la famille Maillot.

Travaux :

En 2018, les travaux suivants seront réalisés :

- Achèvement des travaux déconnexion du secteur de Saint François 3, de raccordement sur réseau EU collectif et remise en état site ONF en face de la mairie annexe.
- Achèvement des travaux de raccordement électrique des 6 LES de Mazérieux.

A partir de 2019, seront menées les études puis les travaux de démolition des constructions existantes après relogement et libération de la famille Maillot.

Sur le secteur de la ruelle Bertil - EX 236-237-238 (ex-EX 140 p)

La SODIAC a cédé le foncier à SICA pour la construction de 3 lots (Lot 1 : Naze Olivier - Lot 2 : Tarby Hyacinthe - Lot 3 : Clain Julien). Les travaux ont démarré en 2017 pour l'aménagement du site. Ils sont en cours pour la construction de la maison de M NAZE Olivier.

Cessions :

Le 27 mai 2016, une promesse unilatérale de vente a été signée entre la SICA et la SODIAC pour les 6 lots (6 LES) de Chemin Mazérieux, anciennement CP171/347p. Cette cession doit permettre la construction de 3 LES dans une première tranche, puis après démolition des logements existants la construction de 3 nouveaux logements LES.

Les actes de vente seront signés en 2018 pour la première tranche et en 2020 pour la seconde tranche, pour un montant de 25 500 € HT pour 3 lots.

Soit un montant de cessions foncières de 25 500€ HT pour 2018 sur le secteur de Saint-François.

Administratif :

Poursuite de la Mission MOUS sur les dossiers engagés de Bertil et Mazérieux.

Nota : MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.

IV - ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

Valeurs en kEuros TTC	Enveloppe financière prévisionnelle				A fin 2017 Cumulé € TTC	Fin 07/18	T3-2018	T4-2018	2018	2019	2020	2021
	Désignation lignes budgétaires	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA								
Etude Pré-Opérationnelle	-36	-36	-3	-39	-39							
Acquisitions et Frais	-920	-927	-1	-928	-924		-5		-5			
Participations et Taxes	-18	-18	0	-18	-18		-0	-0	-0			
Travaux Infrastructures	-6 231	-6167	-525	-6 692	-6 460	-11	-67		-78	-77	-77	
Honoraires, études, BET, ...	-898	-923	-75	-999	-924	-2	-69	-3	-75			
Autres Dépenses Rémunérable (divers)	-92	-92	-5	-97	-96	-1			-1			
Autres Dépenses non Rémunérable	-56	-56	0	-56	-56							
Frais Financiers sur Emprunts	-202	-202	0	-202	-202			-0	-0			
Frais Financiers Court Terme	-26	-40	1	-40	-16		-6		-6	-6	-6	-6
Honoraires Gestion 5% sur dépenses (5% sur montant HT)	-361	-357	0	-357	-347	-1		-2	-3	-4	-4	
Honoraires Gestion % sur Recettes (3% sur montant HT)	-29	-29	0	-29	-23		-5		-5			
Honoraires Forfaitaires de gestion	-1 123	-1173	0	-1 173	-1 073	-50			-50	-25	-25	
Honoraires de Cloture	-30	-30		-30								-30
Honoraires Forfait Mous	-500	-500		-500	-500							
TVA PAYEE			301	301	265							36
Sous-total dépenses	-10 519	-10 550	-307	-10 857	-10 411	-66	-147	-11	-224	-112	-112	0
Cession Logement charge fonciere LES	460	460	7	467	287			153	153	26		
Cession Logement charge fonciere LLTS	487	487	6	493	493							
Cession Logement charge fonciere (logement LEPELIER)	9	9	0	9						9		
Participation collectivité	3 454	3 485	294	3 779	3 051	437			437	259		32
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	5 506	-0	5 506	4 583		0		0			923
Subventions FRAFU	592	592	0	592	592							
Autres recettes	13	13		13	13							
Sous-total recettes	10 519	10 550	307	10 857	9 018	437	153	591	294			955
Emprunts CDC Pru	2 000	2 000		2 000	2 000							
Remboursement Emprunts CDC Pru				-2 000	-2 000							
Autorisation DI				1 100	1 100							
Remboursement DI				-1 100	-1 100							-1 100
Trésorerie												
Sous-total trésorerie transitoire	2 000				1 100							-1 100
Trésorerie brute					-292	79	-68	75	75	257	145	-0

V - VALIDATION MODALITES 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 – ALLEE DES BAMBOUS

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m ²)	Prix
Foncier constructible (LES SICA Lerperlier)	CM 663	422 m ²	8 500 € H.T
Foncier constructible – Cession SODIAC VSD - avec servitude à créer et régulariser avec parcelle CM 281 (servitude : aménagement simple)	CM 846	1 591 m ²	117 543,86 € H.T, 127 280 € TTC (80 € TTC/m ²)

SAINT FRANCOIS – RAMPES DE SAINT FRANCOIS

Type	Ref Cadastrales	Surfaces (m ²)	Prix
Rétrocession SODIAC à ET 272	ET 273	18 m ²	1 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

V -PROPOSITIONS

Au vu de ces informations, je vous propose :

1° d'approuver au 31/12/2017, le CRAC 2017 de la concession SODIAC RHI SAINT FRANCOIS-LE BRULE, et notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel mis à jour qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 550 000€ HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2017 ainsi que les objectifs opérationnels et le prévisionnel de dépenses et de recettes pour les années 2018 à 2021,
- la participation communale mise à jour pour un montant de 3 485 000€ HT avec un appel du solde de participation de 31 000€ HT en 2021,
- 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 ;

2° de m'autoriser, ou mon représentant, à signer l'avenant n° 7 au traité de concession portant prorogation de la durée de la CPA de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 30/06/2021 et réajustement de la rémunération de l'aménageur ;

3° de m'autoriser, ou mon représentant, à signer tous les documents y afférents.

OBJET **RHI de Saint-François**
 CRAC 2017

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 RAPPORT N°18/6-028 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique - 2ème adjointe 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 bilan financier prévisionnel mis à jour qui s'établit en dépenses et en recettes à 10 550 000 € HT.

ARTICLE 2

Approuve les dépenses et recettes de l'année 2017 ainsi que les objectifs prévisionnels et le prévisionnel de dépenses et de recettes pour les années 2018 à 2021.

ARTICLE 3

Approuve la participation communale mise à jour pour un montant de 3 485 000 € HT avec un appel du solde de participation de 31 000 € HT en 2021.

ARTICLE 4

Approuve les cessions foncières à la Ville de Saint-Denis (voiries, espaces publics, espaces non aménagés, foncier constructible Allée des Bambous au Brûlé).

ARTICLE 5

Approuve les régularisations foncières avec les riverains.

ARTICLE 6

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer l'avenant n° 7 au traité de concession portant prorogation de la durée de la CPA de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 30 juin 2021 et réajustement de la rémunération de l'aménageur.

ARTICLE 7

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer tous les documents y afférents.

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

* * * * *

AVENANT N°7

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

DCM 15 DECEMBRE 2018



Accusé de réception en préfecture
074 219740115-20181215-186028-DE
Date de transmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

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

121 Boulevard Jean Jaurès
97 474 SAINT-DENIS



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°14/2-01 du Conseil Municipal en séance du 12 avril 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
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIV

Durée de la Convention Publique d'Aménagement

Conformément à l'avenant n°6 approuvé et signé le 16 octobre 2017, la concession d'aménagement RHI Saint François Le Brûlé arrive à son terme le 30 juin 2019,

Depuis cette date et à la suite de l'annonce de la suppression de l'allocation logement accession en début d'année, les projets portés par l'opérateur SICA pour le relogement de familles sur des produits de type LES (6 au chemin Mazérieux, 3 à la ruelle Bertil à Saint-François et 1 à l'allée des Bambous au Brûlé) ont été mis en suspens. Les opérations subissent donc un nouveau décalage dans le temps.

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.

Enfin, les dossiers de demande de solde des subventions auprès de la DEAL ne pourront être déposés qu'après le relogement de toutes les familles identifiées, et ce avant le 01 janvier 2021.

En conséquence, il est proposé à la Collectivité de proroger la convention de deux années et de porter sa durée à 17 ans, soit jusqu'au 30 Juin 2021.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur prévu à l'avenant 6 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.
- un forfait annuel de 50 k€ H.T/an pendant 1 an soit du 01/07/2017 au 30/06/2018.

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 de 25 k€ H.T/an pour les deux années, et ce jusqu'au 30/06/2021.

PUIS CONVENU CE QUI SUIV :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

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 **17 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. »*

La durée de la concession est donc prorogée de 2 années supplémentaires et s'achèvera le 30 juin 2021.

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 25 000 € HT/an à compter du 01.07.2019. Cette rémunération sera facturée à échéance annuelle à partir du 01.07.2019.

ARTICLE 3 :

Le Bilan financier prévisionnel annexé à la convention est remplacé par le bilan financier prévisionnel CRAC 2017 annexé aux présentes.

ARTICLE 4 :

La participation communale augmente de 31 000 € HT avec un appel de ce solde en 2021.

ARTICLE 5 :

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
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018



RHI MULTI SITES SAINT FRANCOIS LE BRULE



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2017



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Table des matières

PREAMBULE.....	3
CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	4
A - AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2017.....	6
A.1 - SECTEUR LE BRULE.....	6
A.2 - SECTEUR SAINT-FRANÇOIS.....	8
B - PERSPECTIVES 2018 ET AU-DELA	11
B.1 - SECTEUR LE BRULE.....	11
B.2 - SECTEUR SAINT-FRANÇOIS.....	11
C - ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	13

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Préambule

Le présent compte-rendu d'activité concerne l'opération RHI multi sites Saint-François-Le Brulé à Saint-Denis.

Il est établi conformément aux lois du 17 juillet 1983 et du 8 février 1995 et respecte les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13/12/00 dite loi SRU et de la loi 2002 du 02/01/02 portant sur la modernisation du statut des SEM et leurs relations avec les collectivités locales, prévues pour les CPA.

Ce rapport vise à présenter à la Commune de Saint-Denis, une description de l'avancement de l'opération, sur les plans physiques et financiers pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération et lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour en maîtriser l'évolution.

La Convention Publique d'Aménagement pour la résorption d'habitat insalubre a été approuvée en séance du conseil municipal de Saint-Denis le 18 juin 2004 (reçue en préfecture 15 juillet 2004 et signée le 28 juillet 2004). La fin contractuelle de la concession a été reportée au 30 juin 2019 selon l'avenant n°6. Il est proposé, parallèlement à l'approbation du CRAC 2017, d'approuver un avenant 7 au traité de concession afin de prolonger jusqu'au 30/06/2021.

Le présent CRAC est établi en prenant en compte l'ensemble des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2017 et les prévisions réactualisées en fonction des décisions de la collectivité prises au cours de la période.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

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.

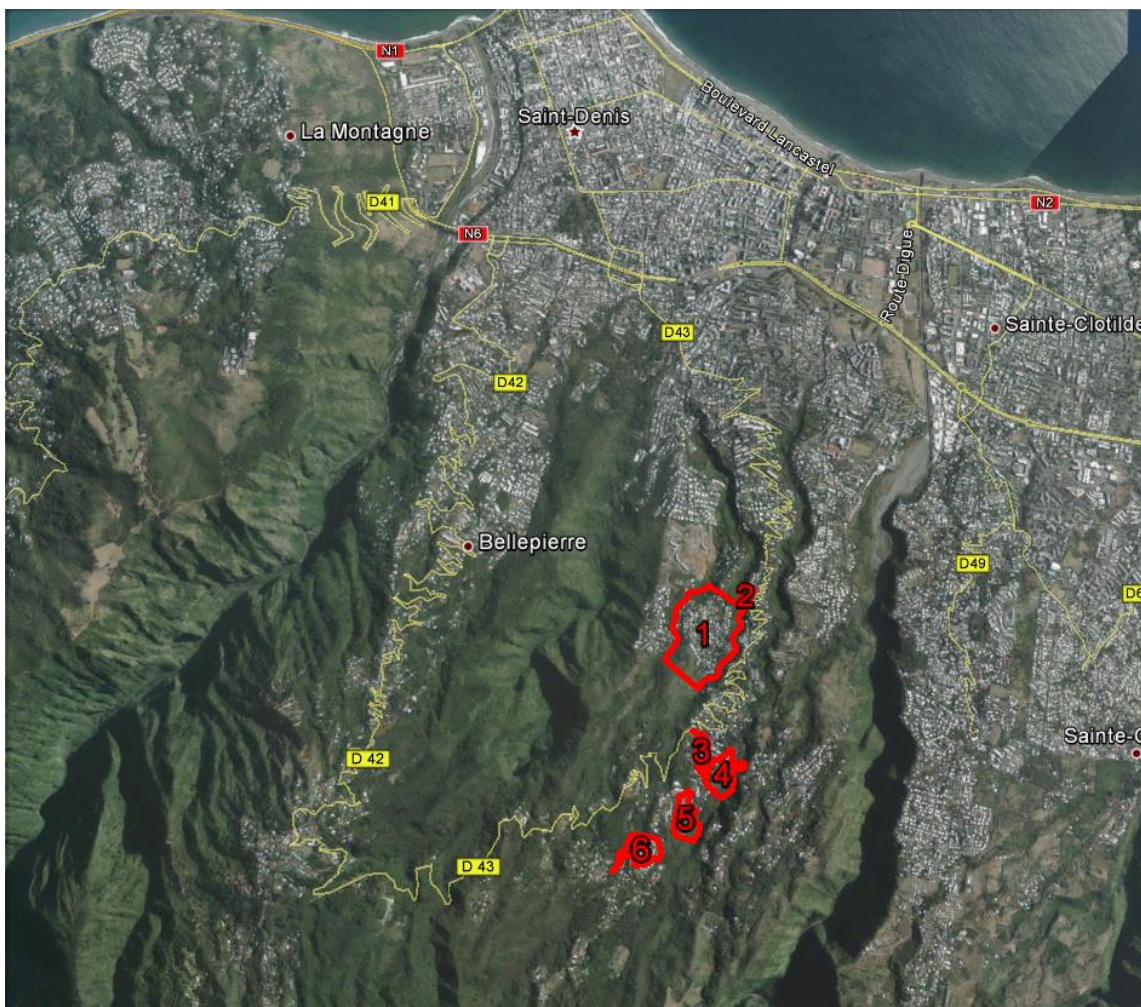
Objectifs :

- Éradication 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018



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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

A - AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2017

A.1 - Secteur Le Brûlé

Acquisitions Foncières :

La SODIAC a acquis auprès de la SCI les Fougères la parcelle CM 626 (37 m²) pour régularisation foncière sur le lotissement rue du Général de Gaulle. Cet acte a été signé le 12/04/2017, pour un montant de 1 € HT.

La SODIAC a également acquis auprès des vendeurs BALMERT/FONTAINE la parcelle CM 866 (29 m²) par acte d'échange sur le village du Brûlé. Cet acte a été signé le 12/04/2017, pour un montant de 1 € HT.

Etudes :

Pas de nouvelles études menées sur le secteur du Brûlé en 2017.

Cessions :

- Secteur Fuchsias :
 - o La SODIAC a cédé à la ville de Saint-Denis les parcelles CM 362, 796, 797, 799, 803, 804, 805, 806, 810, 867, 871, 814
Cet acte a été signé le 03/03/2017
 - o La SODIAC a cédé à M. Durand les parcelles CM 811+812 (2+2 m²)
Cet acte a été signé en mai 2017 pour un montant de 1 € HT
 - o La SODIAC a cédé à M. Cerveaux les parcelles CM 868 + 870 (18+25 m²)
Cet acte a été signé en le 20 février 2018 pour un montant de 1 € HT
 - o La SODIAC a cédé à M. Benoitte la parcelle CM 869 pour une surface de 5m²
Cet acte a été signé le 03/03/2017 pour un montant de 1 € HT

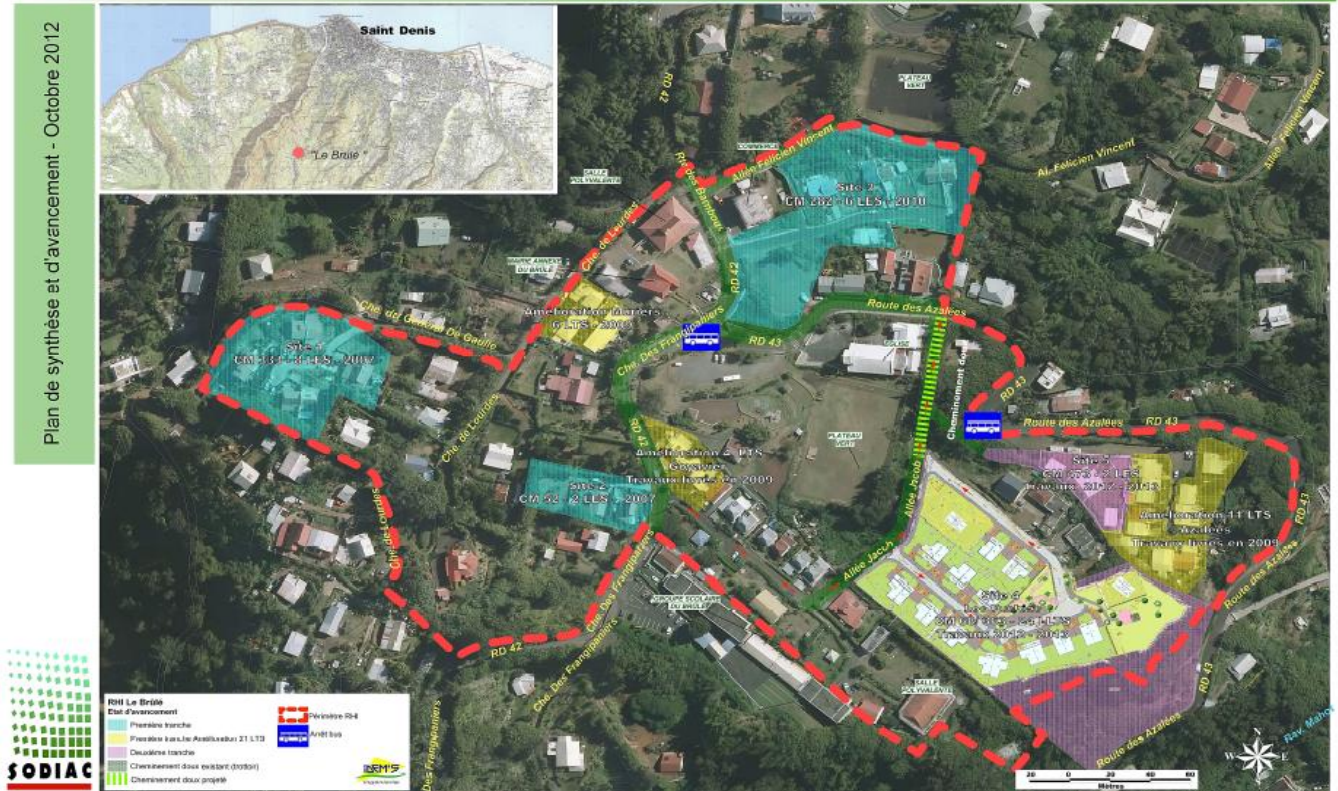
- Rue Général de Gaulle :
 - o Acte d'échange M. Balmert CM626 / CM 866
Acte signé le 12/04/2017
 - o Rétrocession de la SODIAC auprès de la ville de Saint-Denis des parcelles CM625 / CM 866
Acte signé le 28/04/2017 pour un montant de 1€

Administratif

Mission MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Plan de synthèse et d'avancement - Octobre 2012



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20181215-186028-DE
 Date de télétransmission : 24/12/2018
 Date de réception préfecture : 24/12/2018

A.2 - Secteur Saint-François

Acquisitions foncières :

Pas d'acquisition foncière menée en 2017

Etudes :

Réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour la déconnexion du secteur de Saint François 3, de raccordement sur réseau EU collectif et remise en état site ONF en face de la mairie annexe

Travaux :

En 2017, les travaux suivants ont été réalisés :

- Levée réserves + Année Garantie de Parfait Achèvement sur le secteur de Mazérieux sur le lot 1 – VRD

Sur le secteur de la ruelle Bertil – EX236-237-238 (ex EX140p)

La SODIAC a cédé à SICA le foncier nécessaire à la construction de 3 lots (Lot 1 : Naze Olivier - Lot 2 : Tarby Hyacinthe - Lot 3 : Clain Julien). Les travaux ont démarré en 2017. Ils ont été suspendus en raison de la suppression de l'Allocation Logement début 2018. La SICA est en attente du positionnement de la Région Réunion sur la reprise en charge financière des dossiers.

Cessions :

- Le 27 mai 2016, une promesse unilatérale de vente a été signée entre la SICA et la SODIAC pour les 6 lots (6 LES) de Chemin Mazérieux, anciennement CP171/347p. Cette cession doit permettre la construction de 3 LES dans une première tranche, puis après démolition des logements existants la construction de 3 nouveaux logements LES.

Les actes de vente seront signés en 2018 pour la première tranche et en 2020 pour la seconde tranche, pour un montant de 25 500 € HT pour 3 lots.

- En 2019, il est proposé que la SODIAC rétrocède au propriétaire de la parcelle ET 272 la parcelle ET 273 à l'euro symbolique en raison d'un empiètement constaté.



Projet d'aménagement et de construction - Chemin Mazérieux

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Tranche	Quartier	Site	LES			LLTS			Amélioration en Diffus			LTS (Sortie Insalubrité)			TOTAL		
			programme initial du site	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser	programme initial du site	Dossiers traités au 31/12/17	Reste à réaliser	programme initial du site	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser	programme global initial	réalisé au 31/12/17	Reste à réaliser
TRANCHE 1	Total T1		23	32	0	31	31	0	49	41	0	58	58	0	161	159	3
	SAINT-FRANCOIS	Bougainvilliers	3	3											3	3	
		Chatel	4	4											4	4	
		Ruelle Bertil - Ex 140p		3												3	
		Chemin Mazérieux - Cp171/347		3	3											3	3
		Saint-François 3				31	31	0							31	31	
		LTS Framboises 1										24	24		24	24	
		LTS Caskavels										13	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	6	
		LTS Azalées										11	11		11	11	
LTS Goyaviers											4	4		4	4		
Diffus									19	19				19	19		
TRANCHE 2	Total T2		6	6	1	22	24		41	1		25	25		94	56	1
	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 68/363				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 initiale)				131%	3%		104%	0%		47%	0%		100%	0%		84%	1,6%

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

B - PERSPECTIVES 2018 ET AU-DELA

B.1 - Secteur Le Brûlé

Acquisitions foncières :

Pas d'acquisitions foncières prévues en 2018

Etudes :

En 2018, établissement du DCE et lancement de la procédure de consultation des entreprises pour la voie d'accès de la parcelle privée.

Travaux

Pas de travaux prévus pour 2018.

Cessions :

- Allée des bambous :
 - o Cession de la SODIAC à la ville de Saint-Denis de la parcelle CM 846 pour un montant de :
1 591 m² * 80 € = 127 280 € TTC. Acte à signer en 2018
 - o Cession de la SODIAC à SICA (montage LES Leperlier) de la parcelle CM 863 pour une surface de 422 m², soit 8 500 € H.T/parcelle. La cession est prévue pour 2019.

Soit un montant de cessions foncières de 135,8 k€ HT pour 2018 et 2019 sur le secteur du Brûlé.

Administratif

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

B.2 - Secteur Saint-François

Acquisitions foncières :

En 2018, les acquisitions prévues sont les suivantes :

- o la SODIAC procédera à l'acquisition auprès de la ville de Saint-Denis pour 1 € symbolique des parcelles viabilisées Chemin Mazérieux : CP 446 (379 m²), CP 447 (313 m²), CP 448 (287 m²)

En 2019, la SODIAC procédera à l'acquisition auprès de la ville de Saint-Denis de 3 parcelles (après relogement/libération famille Maillot) : CP450+452+445p (302 m²), CP 455 (256 m²), CP 456+457 (305 m²) pour un montant symbolique de 1 € symbolique

Il est également prévu la rétrocession de la SODIAC au propriétaire de la parcelle ET 272 de la parcelle ET 273 d'une surface de 18 m² pour un montant de 1 € symbolique.

Accuse de réception en préfecture
974-273740115-20181215-186928-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

La ville se chargera des régularisations pour ET 270 et ET 271.

Etudes :

A partir de 2019, seront menées les études puis les travaux de démolition des constructions existantes après relogement et libération de la famille Maillot.

Travaux

En 2018, les travaux suivants seront réalisés :

- Achèvement des travaux déconnexion du secteur de Saint François 3, de raccordement sur réseau EU collectif et remise en état site ONF en face de la mairie annexe
- Achèvement des travaux de raccordement électrique des 6 LES de Mazérieux

A partir de 2019, seront menées les études puis les travaux de démolition des constructions existantes après relogement et libération de la famille Maillot.

Sur le secteur de la ruelle Bertil – EX236-237-238 (ex EX140p)

La SODIAC a cédé à SICA le foncier pour la construction de 3 lots (Lot 1 : Naze Olivier - Lot 2 : Tarby Hyacinthe - Lot 3 : Clain Julien). Les travaux ont démarré en 2017. Ils sont actuellement en cours pour la construction de la maison de Monsieur NAZE Olivier.

Cessions :

Le 27 mai 2016, une promesse unilatérale de vente a été signée entre la SICA et la SODIAC pour les 6 lots (6 LES) de Chemin Mazérieux, anciennement CP171/347p. Cette cession doit permettre la construction de 3 LES dans une première tranche, puis après démolition des logements existants la construction de 3 nouveaux logements LES.

Les actes de vente seront signés en 2018 pour la première tranche et en 2020 pour la seconde tranche, pour un montant de 25 500 € HT pour 3 lots.

Soit un montant de cessions foncières de 25,5 k€ HT pour 2018 sur le secteur de Saint-François.

Administratif

Poursuite de la Mission MOUS sur les dossiers engagés de Bertil et Mazérieux.

Nota : mission MOUS administrativement achevée au 31/12/2012.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

C - ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'échéancier de trésorerie a été adapté en fonction des réalisations menées en 2017, de la mise à jour du calendrier opérationnel et d'une proposition de prolongation de la concession jusqu'au 30 juin 2021.

1) BILAN FINANCIER CRAC 2017 - DEPENSES

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2017 fait apparaître un montant de dépenses de **10 550 K€ HT**, soit une augmentation de 31 K€ HT par rapport au CRAC 2016, représentant + 0,3%, et intégrant :

- Une augmentation du Poste Acquisitions et Frais de + 7 k € HT pour provisionner les frais en vue des acquisitions foncières auprès de la ville de Saint-Denis ;
- Une diminution du poste Travaux d'infrastructure – 74 € HT pour s'ajuster aux travaux restant à réaliser ;
- Une augmentation du poste Honoraires + 25 k € HT pour provisionner les études de maîtrise d'oeuvre de démolition et les prestataires intellectuels nécessaires y afférent ;
- Une augmentation de + 24 k € pour couvrir les frais financiers inhérents à la prolongation du DI de septembre 2018 à juin 2021
- Une actualisation des Honoraires SODIAC sur les dépenses de – 4K€ HT en lien avec l'actualisation du budget prévisionnel
- Une augmentation des honoraires forfaitaires de la SODIAC de + 50 k € HT, soit 25 k € HT par an suite à la proposition de prolonger la concession d'aménagement de 2 ans, soit jusqu'au 30/06/2021

Valeurs en kEuros TTC

Enveloppe financière prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2016	CRAC 2017	CRAC 2017	CRAC 2017
	HT	HT	TVA	TTC
Etude Pré-Opérationnelle	-36	-36	-3	-39
Acquisitions et Frais	-920	-927	-1	-928
Participations et Taxes	-18	-18	0	-18
Travaux Infrastructures	-6 231	-6157	-524	-6 682
Honoraires, études, BET, ...	-898	-923	-75	-999
Autres Dépenses Rémunérable (divers)	-92	-92	-5	-97
Autres Dépenses non Rémunérable	-56	-56	0	-56
Frais Financiers sur Emprunts	-202	-202	0	-202
Frais Financiers Court Terme	-26	-50	0	-50
<i>Honoraires Gestion s% sur dépenses (5% sur montant HT)</i>	-361	-357	0	-357
<i>Honoraires Gestion % sur Recettes (3% sur montant HT)</i>	-29	-29	0	-29
<i>Honoraires Forfaitaires de gestion</i>	-1 123	-1173	0	-1 173
<i>Honoraires de Cloture</i>	-30	-30		-30
<i>Honoraires Forfait Mous</i>	-500	-500		-500
TVA PAYEE			301	301
Sous-total dépenses	-10 519	-10 550	-307	-10 857

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

2)

BILAN FINANCIER CRAC 2017 - RECETTES

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2017 fait apparaître un montant de recettes augmenté à **10 550 k€ HT**, et intégrant :

- **La participation de la collectivité actualisée à 3 485 k€ HT**, soit une augmentation de + 31 k€ HT pour l'équilibre de l'opération correspondant aux frais inhérents à la prolongation de la concession (forfait de 50 k € HT pour la SODIAC, frais financiers supplémentaires, actualisation des coûts, ...). Le montant de la participation était de 3 747 k€ TTC selon le CRAC 2016, il est désormais de 3 779 k € TTC, soit une augmentation de **+ 31 k€ TTC**.
- En 2019, la collectivité versera 259 k€ TTC à la SODIAC correspondant à la TVA sur le financement des équipements publics restant dû.

Valeurs en kEuros TTC

Désignation lignes budgétaires	Enveloppe financière prévisionnelle			
	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA	CRAC 2017 TTC
Sous-total dépenses	-10 519	-10 550	-307	-10 857
Cession Logement charge fonciere LES	460	460	7	467
Cession Logement charge fonciere LLTS	487	487	6	493
Cession Logement charge fonciere (logement LEPELIER)	9	9	0	9
Participation collectivité	3 454	3 484	294	3 779
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	5 506	-0	5 506
Subventions FRAFU	592	592	0	592
Autres recettes	13	13		13
Sous-total recettes	10 519	10 550	308	10 857

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

3) ECHEANCIER FINANCIER CRAC 2017

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 Saint-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.

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 1 100 k€ en 2017
- DI de 1 100 k€ en 2018

Une provision pour les frais financiers de court terme a été intégrée (+ 24 k € TTC) dans le présent CRAC pour anticiper des découverts ponctuels liés à une prolongation du découvert individualisé jusqu'en 2021, délais de versement des soldes des subventions.

Valeurs en kEuros TTC	Enveloppe financière prévisionnelle				A fin 2017 Cumulé € TTC
	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA	CRAC 2017 TTC	
Désignation lignes budgétaires					
Sous-total dépenses	-10 519	-10 550	-307	-10 857	-10 411
Sous-total recettes	10 519	10 550	308	10 857	9 018
Emprunts CDC Pru	2 000	2 000		2 000	2 000
Remboursement Emprunts CDC Pru		-2 000		-2 000	-2 000
Autorisation DI		1 100		1 100	1 100
Remboursement DI		-1 100		-1 100	
Trésorerie					
Sous-total trésorerie transitoire	2 000				1 100
Trésorerie brute					-292

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Echéancier Financier au 30 juin 2018

Valeurs en kEuros TTC	Enveloppe financière prévisionnelle				A fin 2017 Cumulé	A fin 2017 Cumulé € TTC	Fin 07/18	T3-2018	T4-2018	2018	2019	2020	2021
	CRAC 2016	CRAC 2017	CRAC 2017	CRAC 2017									
	HT	HT	TVA	TTC									
Etude Pré-Opérationnelle	-36	-36	-3	-39	-39								
Acquisitions et Frais	-920	-927	-1	-928	-924		-5			-5			
Participations et Taxes	-18	-18	0	-18	-18		-0	-0		-0			
Travaux Infrastructures	-6 231	-6157	-524	-6 682	-6 460	-6 460	-11	-37	-20	-68	-77	-77	
Honoraires, études, BET, ...	-898	-923	-75	-999	-924	-924	-2	-69	-3	-75			
Autres Dépenses Rémunérable (divers)	-92	-92	-5	-97	-96	-96	-1			-1			
Autres Dépenses non Rémunérable	-56	-56	0	-56	-56	-56							
Frais Financiers sur Emprunts	-202	-202	0	-202	-202	-202		-0		-0			
Frais Financiers Court Terme	-26	-50	0	-50	-16	-16		-10		-10	-10	-10	-5
<i>Honoraires Gestion s% sur dépenses (5% sur montant HT)</i>	-361	-357	0	-357	-347	-347	-1	-2		-3	-4	-4	
<i>Honoraires Gestion % sur Recettes (3% sur montant HT)</i>	-29	-29	0	-29	-23	-23		-5		-5			
<i>Honoraires Forfaitaires de gestion</i>	-1 123	-1173	0	-1 173	-1 073	-1 073	-50			-50	-25	-25	
<i>Honoraires de Cloture</i>	-30	-30		-30									-30
<i>Honoraires Forfait Mous</i>	-500	-500		-500	-500	-500							
<i>TVA PAYEE</i>			301	301	265	265							36
Sous-total dépenses	-10 519	-10 550	-308	-10 858	-10 411	-10 411	-66	-121	-31	-217	-115	-115	1
Cession Logement charge fonciere LES	460	460	7	467	287	287		153		153	26		
Cession Logement charge fonciere LLTS	487	487	6	493	493	493							
Cession Logement charge fonciere (logement LEPELIER)	9	9	0	9							9		
Participation collectivité	3 454	3 484	294	3 779	3 051	3 051	437			437	259		31
Subventions CIV - Etat DEAL	5 506	5 506	-0	5 506	4 405	4 405		0		0			1 101
Subventions FRAFU	592	592	0	592	592	592							
Autres recettes	13	13		13	13	13							
Sous-total recettes	10 519	10 550	308	10 858	8 841	8 841	437	153	591	294			1 133
Emprunts CDC Pru	2 000	2 000		2 000	2 000	2 000							
Remboursement Emprunts CDC Pru		-2 000		-2 000	-2 000	-2 000							
Autorisation DI		1 100		1 100	1 100	1 100							
Remboursement DI		-1 100		-1 100									-1 100
Trésorerie													
Sous-total trésorerie transitoire	2 000				1 100	1 100							-1 100
Trésorerie brute					-470	-470	-98	-219	-96	-96	82	-33	-0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

D - RAPPELS ADMINISTRATIFS ET CONTRACTUELS

1) ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES REALISEES

Réalisé au 31/12/2017										
VENDEUR	ACQUEREUR	NOTAIRE	ANNEE	DATE	Section	Numéro	surface (m²)	Lieu Dit	valeur vénale	Montant € HT
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me MAREL	1995	28-août-95	CM	282, 419 à 425	6 839	Village le Brûlé	125 112,00	0,15
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me LOCATE	2006	9-nov-06	CP	363, 362, 364, 365	1 770		160 000,00	1,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me LOCATE	2006	9-nov-06	EW	47	9 435	153 rte de St François	618 000,00	1,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me LOCATE	2006	9-nov-06	ET	114, 115	1 612		115 000,00	1,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me LOCATE	2006	9-nov-06	CM	333	4 357	582 ch. Roche Ecrite et Village du Brûlé	120 000,00	1,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me LOCATE	2006	5-déc-06	CM	52	1 641	Brule	50 000,00	1,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	SCP Zampiero	2011	10-mars-11	CM	473	1 175		35 000,00	35 000,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me ROCCA	2014	8-juil-14	CM	757	176	95 allée Jacob	19 800,00	19 800,00
Commune de Saint Denis	SODIAC	Me MAREL	2015	21-juil-15	EX	236, 237, 238	1 069	Chemin Alfred Mazérieux		1,00
s/s Total foncier communal acquis au 31/12/2017							28 074		1 242 912	54 806
VAUTHIER	SODIAC	Me LOCATE	2008	23-déc-08	CM	362, 363	5 138	4,6 allée Jacob	508 000,00	508 000,00
DU MESGNIL D'ENGENTE	SODIAC	Me GILLOT	2010	29-déc-10	CM	68	4 836	171 allée Jacob le Brûlé	352 000,00	352 000,00
SCI LES FOUGERES	SODIAC	Me ROCCA	2017	12-avr-17	CM	626	37	route des Bambous - Le Brûlé		1,00
BALMERT/FONTAINE	SODIAC	Me ROCCA	2017	12-avr-17	CM	866	29	Village du brûlé		1,00
Total foncier privé acquis au 31/12/2017							10 040		860 000	860 002
Total foncier acquis au 31/12/2017							38 114		2 102 912	914 808
Réalisé au cours de l'exercice 2017										
Physique et Financier										
Références	Nature	Cadastre	Réalisé	Observations						
BALMERT/ FONTAINE	CM 866	29	1	12/04/2017						
SCI FOUGERES	CM626	37	1	12/04/2017						
TOTAL EXERCICE 2017		66	2							
PREVISIONS 2018/2021										
Physique et financier										
Références	Cadastre	Surface (m²)	valeur € HT	Montant cession € HT	Date acte de vente	Notaire				
Foncier privé										
S-total		0	0	0	0	0				
Commune de Saint Denis	CP171p+347p	1886	226 000	1	S4 2018 /2	Marel				
S-total		0			0	0				
Frais sur acquisitions			5	5						
Participations et taxes										
TOTAL 2018/2021			5	5	0	0				

Il est prévu en 2018, l'acquisition par la SODIAC auprès de la Commune, à l'euro symbolique, du foncier des 6 parcelles viabilisées Chemin Mazérieux.

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
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

2)

ETAT DES CESSIONS FONCIERES REALISEES

Réalisé au 31/12/2017										
VENDEUR	ACQUEREUR	NOTAIRE	ANNEE	DATE	Section	Numéro	surface (m²)	Lieu Dit	Montant cession € HT	Montant cession € TTC
SODIAC	SCI Les Fougères (BOURBON BOIS)	Me ROCCA	2007	12-juil-07	CP	362, 363, 364, 365	1 770	40 chemin Alfred Mazerieux	76 500,00	78 106,50
SODIAC	SCI Les Fougères (BOURBON BOIS)	Me ROCCA	2007	12-juil-07	ET	271, 272, 275, 276, 280	1 183	12 et 16 B sentiers des bougainvilliers		
SODIAC	SCI Les Fougères (BOURBON BOIS)	Me ROCCA	2007	12-juil-07	CM	589, 591	869	582 chemin de la roche écrite		
SODIAC	SCI Les Fougères (BOURBON BOIS)	Me MAREL	2007	27-nov-07	CM	617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 626	3 707	Village du brûlé	68 500,00	69 938,50
SODIAC	Transfert interne SODIAC / 31 LLS Saint-François 3		2008	20-oct-08	EW	47p			294 500,00	300 684,50
SODIAC	SCI Les Fougères (BOURBON BOIS)	Me MAREL	2009	16-juil-09	CM	647, 648, 649, 650, 651, 652	3 112	LE BRULE	51 000,00	52 071,00
SODIAC	DAVILLE Maurice	Me MAREL	2009	30-sept-09	ET	277	411	16 sentier des Bougainvilliers	10 000,00	10 000,00
SODIAC	SICA HABITAT RURAL	Me MAREL	2011	23-janv-12	EW	106, 107, 108, 109	2 084	Saint François	34 000,00	34 000,00
SODIAC	SICA HABITAT RURAL	Me MAREL	2015	27-févr-15	CM	766, 767, 769, 771	1 144	213 allée Jacob	17 000,00	17 337,00
SODIAC	SICA HABITAT RURAL	Me MAREL			EX	236, 237, 238	1 069	Chemin Alfred Mazerieux	25 500,00	26 036,00
SODIAC	Commune de Saint Denis	Me MAREL	2015	21-juil-15	CM	762, 763, 765, 768, 770	136	213 allée Jacob	1,00	1,00
SODIAC	FAMAHA-LONGIN	Me ROCCA	2016	16-nov-16	CM	764	23	213 allée Jacob	1 200,00	1 200,00
SODIAC	Cession familles Frambois 3				EW	3p	300		8 500,00	
SODIAC	Transfert interne SODIAC / 24 LLTS Les Fushias		2016	23-sept-15	CM	68+363	7 200		192 000,00	196 032,00
SODIAC	Commune de Saint Denis	Me ROCCA	2017	28-avr-17	CM	625, 866	450	route des Bambous - Le Brûlé/Village	1,00	1,00
SODIAC	BENOITE-LONGIN	Me ROCCA	2017	3-mars-17	CM	869	5	171 allée Jacob	1,00	1,00
SODIAC	BALMERT/FONTAINE	Me ROCCA	2017	12-avr-17	CM	626	37	Route des Bambous - Le Brûlé	1,00	1,00
Total cession au 31/12/2017							23 500		778 704	785 410
Cessions à réaliser années 2018										
Acquéreur	Référence cadastrale	Surface m²	Montant Cession € HT	Montant Cession € TTC						
DURAND	CM811+ 812	4	1	1						
CERVEAUX	CM 868 + 870	43	1	1						
Riverain ET 272	ET 273	18	1	1						
VILLE DE SAINT DENIS	CM 846	1 591	117 544	127 280						
SICA : 6 LES (Chemin Mazerieux - Saint François)	CP171p + CP347p	1 886	51 000	52 071						
SICA : 1 LES (Allée Bambous - Le Brûlé - M. Leperlier)	CM 863	422	8 500	8 679						
		3 964	177 047	188 033						
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
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

3)

RAPPEL DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Date mise à jour

30/06/2018

OP N°

1035

Nom

Opération de RHI multi sites Saint François / le Brûlé

Resp. OP

Aurélie rigal

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 : 30/06/2021	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	
	délib. CM	25-juin-07	Signature avenant n° 1 sur la commercialisation des LTS	
	délib. CM	18-déc-10	Signature avenant n° 2 sur la réactualisation du bilan ainsi que l'engagement de la seconde tranche opérationnelle	
	délib. CM	10-déc-13	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	29-nov-14	Signature avenant n° 4 sur l'augmentation de la durée de la concession (expiration 28/07/2018)	
	délib. CM	23/09/2017	Signature avenant n° 5 sur l'augmentation de la durée de la concession (expiration 30/06/2018)	
			Signature avenant n° 6 sur l'augmentation de la durée de la concession (expiration 30/06/2018)	

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
CRAC	exercice : 2016	Approuvé le :	16-oct-17

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
- du dépôt de la demande de solde des subventions RHI avant le 01/01/2021

Il est proposé, parallèlement à l'approbation du présent CRAC 2017, de valider le principe d'un avenant au traité de concession prolongeant jusqu'au 30/06/2021 la durée de la concession.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181215-186028-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

4) REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

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 : 1 173 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 €
* Avenant n° 7 (octobre 2018) : Forfait 25 000 € HT/an 01.07.2018 -> 30/06/2020.	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 (30/06/2020->30/06/2021) 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.

Données financières

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA	CRAC 2017 TTC
Honoraires Gestion s% sur dépenses (5% sur montant HT)	-361	-357	0	-357
Honoraires Gestion % sur Recettes (3% sur montant HT)	-29	-29	0	-29
Honoraires Forfaitaires de Gestion	-1 123	-1173	0	-1 173
Honoraires de Clôture	-30	-30		-30
Honoraires Forfait Mous	-500	-500		-500

Accusé de réception en préfecture
974
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018