ANNEXE AFFAIRE N° 17 /05112025

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Ville de Saint-Leu

SIDR



CONCESSION
RHI LES ATTES / ZAC CITERNE
46

Commune de Saint Leu

Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024
Arrêté au 31 décembre 2024

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Nom de la société : **SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNIO**

Sigle de la société : **S.I.D.R.**

Collectivité contractante : **Commune de Saint Leu**

OPERATION Désignation : **RHI LES ATTES /ZAC CITERNE 46**

Nature de la convention **Convention publique d'aménagement**
établie entre la société et la collectivité

	dates
délibération d'approbation de la collectivité	26 février 2007
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	8 mars 2007
délibération du conseil d'administration	21 mars 2007
signature de la convention	22 juin 2007
dépôt de la convention en Préfecture / validité	9 juillet 2007
fin de validité de la convention	31 décembre 2024
approbation du Bilan initial	26 février 2007
approbation du dernier bilan	11 avril 2025
examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	2022 - 2023
remise du présent CRAC	oct-25
approbation du présent CRAC	

CPA RHI LES ATTES / ZAC CITERNE 46

	CRAC 2022-2023 APPROUVE HT	CUMUL REALISE A FIN 2023	REALISE 2024	CRAC 2024 PREVISIONS 2025	CRAC 2024 PREVISIONS 2026	CRAC 2024 BILAN A APPROUVER HT	CRAC 2024 BILAN A APPROUVER TTC
RECETTES	**12 638**	**6 737**	**200**	**5 701**		**12 638**	**13 441**
CESSIONS	3 282	2 673	38	270		2 981	3 125
PARTICIPATION DU CONCEDANT	5 389	116	162	5 411		5 690	6 102
SUBVENTIONS	3 769	3 749		20		3 769	4 016
AUTRES RECETTES	198	198				198	198
DEPENSES	**12 638**	**11 738**	**223**	**616**	**61**	**12 638**	**13 441**
FONCIER	5 466	5 428	3	30		5 461	5 491
TRAVAUX	4 204	3 890		352		4 242	4 604
HONORAIRES	690	580	33	60		673	730
AUTRES DEPENSES	160	143	2	6		150	159
REMUNERATION SOCIETE	1 360	1 187	67	75	15	1 344	1 344
FRAIS FINANCIERS	759	510	118	93	46	767	767
TVA PAYEE							346

Fait à Saint Denis, le

Pour la SIDR

Le Directeur Général
Laurent PINSEL

Pour la Commune de Saint Leu

Le Maire
Bruno DOMEN

Le Directeur Financier
Stéphane ANTOINE

Le Directeur du Développement,
de l'Aménagement et de la
Construction

François AROCA

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'OPERATION 4
1.1 Site et situation 4
1.2 Les objectifs de l'opération 5
1.3 Le programme d'aménagement 5
1.4 Le programme de démolition 6
1.5 Le programme de relogement des familles et le suivi social 7
1.6 La programmation logements 8
1.7 Cadre juridique et administratif 12
2 Avancement opérationnel de l'année 2024 27
3 EVOLUTION DU BILAN 2024 28
3.1 Poste dépenses 29
3.2 Poste recettes 30
4 DEPENSES REALISATIONS DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 31
4.1 Foncier 31
4.2 Honoraires & Etudes 32
4.3 Rémunérations 33
4.4 Frais financiers 34
5 RECETTES REALISATIONS DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 35
5.1 Cessions 35
5.2 Participation du concédant 35
6 DEPENSES PREVISIONNELLES 36
6.1 Foncier 36
6.2 Travaux 37
6.3 Honoraires & Etudes 38
6.4 Autres Dépenses 39
6.5 Rémunérations 39
6.6 Frais financiers 40
7 RECETTES PREVISIONNELLES 41
7.1 Cessions 41
7.2 Subventions 42
7.3 Participation du concédant 42
8 GESTION DE LA TRESORERIE 44
9 Conclusion 46
10 ANNEXE 47
10.1 Bilan foncier acquisitions 47
10.2 Bilan foncier cessions 48
10.3 Liste prévisionnelle des biens de reprise 49
10.4 Fiche coût de revient des équipements 50
10.5 Etats des dépenses réalisées du CRAC 51
10.6 Etat des recettes réalisées du CRAC 52
10.7 Frais financiers SIDR 53
10.8 Table de correspondance CRAC 2022-2023 GESPROJET vs GO7 55

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

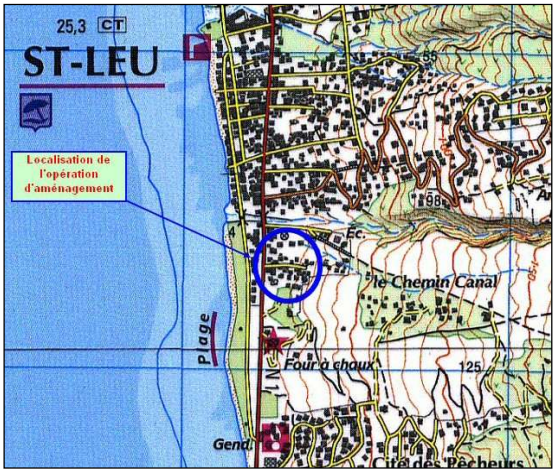
Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

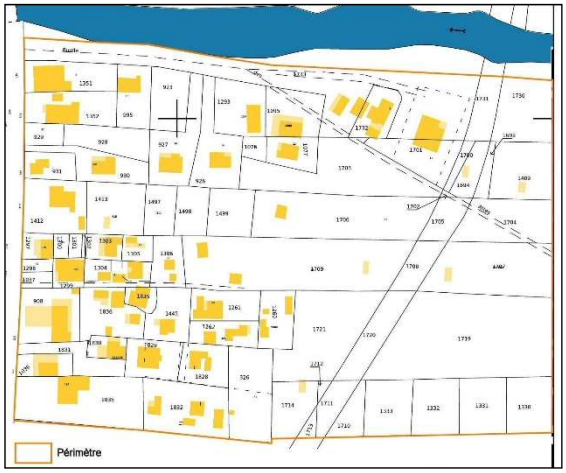
1.1 Site et situation

La résorption de l'habitat insalubre constitue un des volets majeurs de la politique de l'habitat menée par la municipalité de Saint Leu.

Dans ce contexte, la commune a lancé en 2002 une étude pré-opérationnelle de résorption de l'habitat insalubre sur le quartier les Attes/Citerne 46. Le quartier est délimité à l'Ouest par la route nationale, par la ravine des poux au Nord et par l'ex ZAC du Four à chaux au Sud et à l'Est. Le périmètre de RHI englobe la voie structurante de contournement du centre-ville de Saint–Leu.



Plan de situation



Périmètre de l'opération RHI

L'étude réalisée en 2003 sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Saint Leu a permis d'apprécier la faisabilité d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre et de définir un périmètre d'intervention. Un complément d'étude réalisé en 2006, toujours sous maîtrise d'ouvrage directe de la commune, a permis de finaliser la programmation et d'arrêter un bilan financier.

Reportage photos du site (état initial)







Case insalubre le long de la ruelle 46



Case insalubre en contrebas de la rue Haute

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

1.2 Les objectifs de l'opération

Le projet urbain vise notamment à résoudre les problèmes d'insalubrité sur le quartier et s'inscrit pleinement dans le cadre de la loi SRU à partir des actions suivantes :

- Résorber les logements insalubres.
- Améliorer la qualité de l'habitat et les conditions de vie des occupants.
- Créer des équipements de proximité et les espaces publics nécessaires à la vie sociale de quartier.
- Améliorer le fonctionnement urbain, requalifier les voies et espaces publics et mettre en conformité les voiries et réseaux divers.
- Construire des nouveaux logements et favoriser le principe de mixité sociale.
- Densifier le tissu urbain existant.

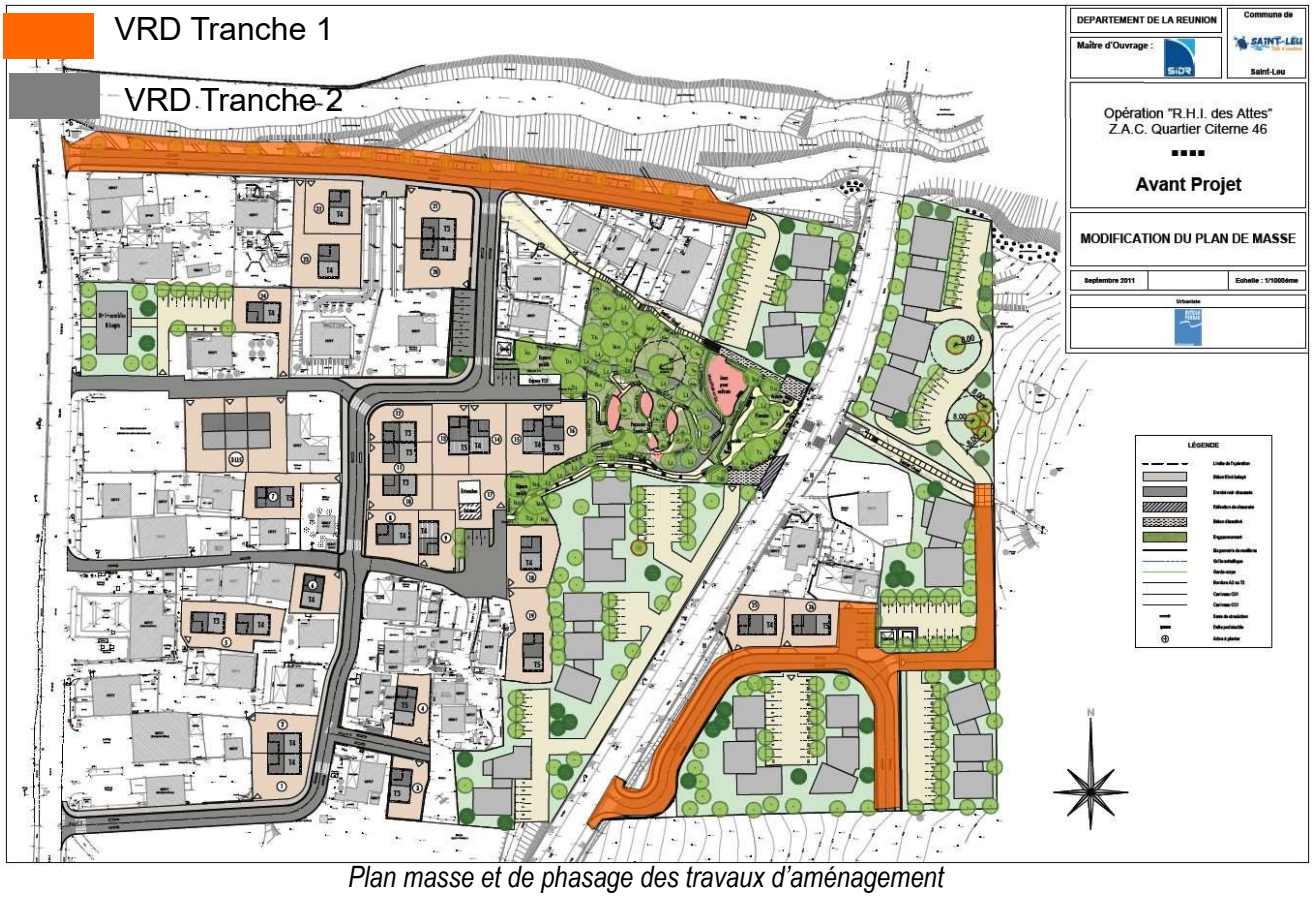
L'opération confiée à la SIDR par le biais d'un traité de concession d'aménagement, signé le 22 juin 2007, a pour principaux objectifs :

- L'acquisition à l'amiable ou par voie de DUP des terrains nécessaires à la réalisation du programme d'équipements publics et du programme logement.
- Le pilotage des études et des travaux de requalification du quartier.
- L'aménagement et la viabilisation des terrains destinés à la construction.
- Le suivi et l'accompagnement social des familles pendant toute la durée de l'opération.

Enfin, la ville a associé l'EPFR à cette démarche, en lui confiant son droit de préemption sur le périmètre de la future ZAC.

1.3 Le programme d'aménagement

Le programme d'aménagement figure au plan de masse ci-après :



Plan masse et de phasage des travaux d'aménagement

Au 31/12/2024, 94% des travaux prévus ont été réalisés selon le plan de réalisation des ouvrages projetés ci-dessous.

Publié le 13/11/2025 sur le site Asiatique
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Le programme prévisionnel des travaux restant à mener est le suivant :

- Partie Haute : Viabilisation de 4 lots
- Partie Basse :

- Foncier FILAOS : démolition de la case en bois sous-tôle et retrait du container
- Lot 1/2 : mise en place d'un logement de transit sur site afin de permettre le désamiantage puis la démolition partielle de l'habitation nécessaire aux travaux de voirie et au programme d'amélioration du logement.
- Réalisation de la voirie de bouclage,
- Lots LLTS Individuels : reprise des clôtures et des accès aux normes PMR
- Réalisation d'une rampe d'accès et reprise de clôture mitoyenne lot 20
- Finalisation des travaux de basse tension,

De façon générale, réalisation des travaux de reprise, préalables à la rétrocession des équipements publics (reprise de tampon, adaptation d'accès, nettoyage etc)



Plan de principe des travaux restant à réaliser avant la clôture de la CPA

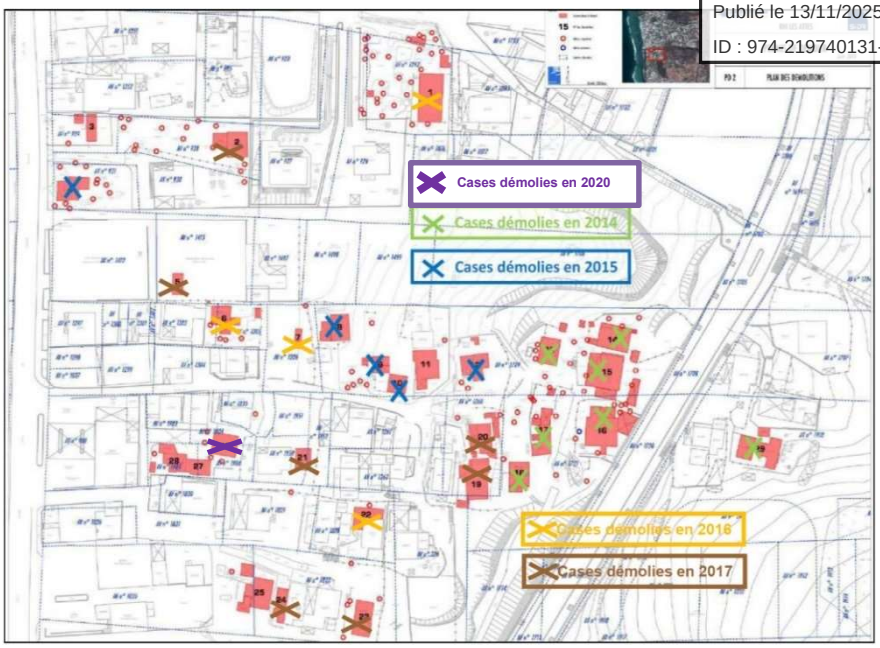
1.4 Le programme de démolition

Au cours des années 2016 à 2023, les habitations suivantes ont été démolies (familles relogées dans l'opération « Vavangues » et une sur « Tamarins ») :

- En 2016 : cases référencées au permis de démolir : n°1, 6, 22, 7 (terrasse).
- En 2017 : cases référencées au permis de démolir : n°2, 5, 19, 20, 21, 23, 24.
- En 2020 : case référencée au permis de démolir : n°26

Publié le 13/11/2025 sur 974-CA Asia-Urbain
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE



Plan de démolition figurant au permis de démolir de la RHI LES ATTES

Conformément au plan de démolition ci-dessus, les habitations référencées devaient faire l'objet d'une démolition. Toutefois, les projets ont été retravaillés avec l'accord des familles. Aussi, les habitations suivantes ne feront pas l'objet d'une démolition totale :

- La case référencée n°3 : il s'agit ici de déplacer le modulaire installé sur cette emprise. Le déplacement de ce modulaire est conditionné à la réalisation de la rampe d'accès du lot 20.
- La case référencée n°25 : démolition partielle de cette habitation. En effet, la case n°25 (lot1/2) fera l'objet d'un projet en acquisition amélioration. Il n'est donc pas nécessaire de démolir l'intégralité de la maison. Par ailleurs, au vu de la situation de la famille concernée, un modulaire sera mis en œuvre à proximité de son habitation pour permettre le relogement de la famille le temps de réalisation des travaux d'amélioration de son habitation.

- La case référencée n°11 : pas de démolition mais amélioration de l'habitation par la famille concernée. La famille a déjà obtenu un accord de financement du département en ce sens. Elle s'engage par ailleurs à réaliser des travaux complémentaires par ses propres moyens afin de sortir le logement de l'insalubrité.

- Les cases référencées n°27 et 28 : projet abandonné par la famille. Le foncier n'ayant pas été acheté par l'opération d'aménagement, le terrain et les habitations sortent du champ de l'opération d'aménagement.

1.5 Le programme de relogement des familles et le suivi social

Dans le cadre de la RHI les Attes, 65 familles initiales et décohabitantes recensées.

Au 31/12/2024, l'avancement des projets familles est le suivant :

- 38 familles sont relogées en définitif (26 locatifs, 2 maintiens en auto-améliorations, 2 maintiens en bon état, 1 PTZ, 5 LES, 2 acquisitions améliorations),

- 4 personnes sont décédées,

- 16 situations restent à traiter : 2 familles en projet LES, 1 famille en projet d'AAH, 1 maintien en bon état, 1 acquisition et auto-amélioration, 1 maintien avec amélioration CG, 2 PTZ, 8 LLTS Individuels

- 7 projets ont été abandonnés (1 LES Diffus et 6 améliorations de l'habitat).

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

	Total	Projet définitif réalisé au 31/12/2024	Projet définitif restant à réaliser
RELOGEMENT DEFINITIF EN LOCATIF	25	26	-
RELOGEMENT LLTS INDIVIDUELS	-	-	8
DECES	4	4	-
ACCESSION SOCIALE OU INTERMEDIAIRE	20	6	4
AMELIO / ACQ.AMELIO / MAINTIEN	13	6	4
ABANDONS	3	7	-
	65	**49**	**16**

Les projections exposées ci-dessus devaient se réaliser dans le cadre classique des produits mis en œuvre en programme RHI : relogement en locatif définitif, acquisition amélioration de l'habitat, maintiens et accession sociale en LES Groupés réalisés par un opérateur.

Toutefois, il s'avère que les produits de LES Groupés ne se concrétisent plus depuis quelques années, du fait des difficultés rencontrées par les opérateurs agréés.

Au cours des années 2022 et 2023, la SIDR n'a eu de cesse d'interpeller l'opérateur SOLIHA pour le suivi des LES démarrés en 2020 et l'obtention de certitudes quant aux projets non démarrés (planning travaux, financement, autorisations d'urbanisme etc). La DEAL et la ville ont été avertis de cette situation lors des comités de pilotage et ont essayé d'obtenir des renseignements par leurs biais également.

Le constat est partagé de tous, hormis les 4 LES prévus en livraison par SOLIHA en 2024, aucun nouveau projet de LES Groupés ne pourra voir le jour. Aussi, la SIDR met en place une solution alternative de type LLTS Individuel comprenant une option d'achat passé 10 ans de location. Ce produit est réservé aux familles dont les projets en accession est compromis, sous réserve de faisabilité technique de la parcelle concernée. A ce jour, 8 parcelles ont été identifiées pour accueillir ce nouveau type de projet.

1.6 La programmation logements

1.6.1 Évolution du programme prévisionnel et son avancement au 31/12/2024

En prenant pour référence la programmation initiale de la RHI, de 162 logements, la programmation recalée au 31/12/2024 augmente de 15%. A ce jour, 90 % de la programmation logements est réalisée.

	Programme inscrit au traité de concession de juin 2007	Programme inscrit au PGC du dossier de réalisation de la ZAC de 2010	Programme actualisé CRAC 2023	Programme actualisé au 31/12/2024		
				Programme réalisé au 31/12/2024	Programme restant à réaliser	Total
LES	14	14	7	5	2	7
LLS	50	112	44	44	0	44
LLTS	19		67	59	8	67
PTZ	5	5	4	1	2	3
Logements PLS (collectifs)	12	0	0	0	0	0
Logements libres en collectifs	54	54	51	51	0	51
Lots libres	0	0	3	1	3	4
Blocage	0	0	0	0	0	0
Maintien	0	0	8	4	3	7
Acquisition- amélioration	8	13	3	2	1	3
Projet à retirer	0	0	1	1	0	1
TOTAL	**162**	**198**	**188**	**168**	**19**	**187**
Commerces			0 m²	0 m²	0 m²	0 m²

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

1.6.2 Cartographie de localisation des programmes de logements

La cartographie ci-dessous illustre l'état d'avancement de la programmation logements :



Au 31/12/2024, les cessions et projets restant à réaliser sont listés ci-après :

Désignation	Reste à réaliser	Lots concernés
LLTS	8	Lots 8 à 15
Acquisition simple	2	25, 28
Acquisition / Amélioration	1	Lot 1/2
Maintien / Amélioration	1	Lot 29
LES	2	Lots 5B et 18
PTZ	2	Lots 4 et 6
Lots libres	3	Lots 3, 16 et 19
TOTAL	**19 PROJETS**	

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

1.6.3 Descriptif des projets

1.6.3.1 Opérations en collectif achevées

Logements Locatifs Sociaux

VAVANGUES – 59 LLTS

L'opération a été livrée en décembre 2013.

TAMARINS – 44 LLS

L'opération a été livrée le 12 décembre 2016.



Logements Accession (secteur Libre)

Les ATTES – 16 accessions

L'opération a été livrée en février 2014.

GIRIMBELLES – 35 accessions

Pour mémoire, les études de ce programme ont été lancées en 2012 par la SIDR. Toutefois, le programme a, par la suite, été impacté par la modification du PPR aléa mouvement de terrain, dont le règlement définitif a eu lieu en fin 2015.

La viabilité de ce programme étant complexe à tenir, la SIDR s'est retirée de ce dernier. La Ville s'est alors dirigée vers des promoteurs privés.

Elle a alors retenu le projet porté par la SCCV « Les Girimbelles » (SPAG), avec un programme de 35 logements sur les 2 ilots (20 logements sur l'ilot A et 15 logements sur l'ilot B). Les arrêtés de PC ont été obtenus le 23 février 2019.

L'opération a été livrée en avril 2022.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

1.6.3.2 Opérations en collectif abandonnées

FILAOS – 7 ACC

Les études relatives à l'opération FILAOS ont été lancées en 2014 pour une programmation de PLS. En 2016, il a été décidé de passer l'opération en accession libre (8 logements) +(206 m2) de commerces afin d'améliorer les recettes de charges foncières.

Un promoteur « KO-KIVOK-YUN » a alors fait une proposition et a réalisé une étude de faisabilité. Toutefois, cette dernière n'a pas été validée par la Commune, estimant que le coût de la charge foncière était trop faible.

Il a alors été envisagé que la Commune autorise une densification plus importante dans le cadre de la révision de son PLU. Finalement cette possibilité ne s'est pas concrétisée.

Ces terrains représentant une réserve foncière stratégique pour l'aménagement-restructuration du Centre-Ville, du fait de leur proximité avec la Rue Général Lambert, la Ville a décidé de le récupérer en retour de biens.

Le foncier sera donc acquis par la collectivité à sa valeur vénale, correspondant en l'état aux offres de prix déjà reçues en fin d'opération.

PORCELAINE – 5 LLTS

Les études relatives à l'opération PORCELAINE ont été lancées en 2013, pour une programmation de 5 LLTS. Compte-tenu de la difficulté d'équilibrer l'opération et suite à la perte d'un logement liée à la réduction de l'emprise (réduction sur une bande de 2,50 m de large suite à l'échange de terrain avec M.Ah-You), il a été convenu de redéfinir le produit à développer sur cette parcelle.

En ce sens, un promoteur « Quadran » a fait une proposition et a réalisé une étude. Toutefois, cette dernière n'a pas été validée par la Commune, estimant que le coût de la charge foncière était trop faible.

Tout comme le projet FILAOS, les terrains PORCELAINE représentent une réserve foncière stratégique pour l'aménagement-restructuration du Centre-Ville, du fait de leur proximité avec la Rue Général Lambert. Aussi, de la même façon, la Ville a décidé de les récupérer en retour de biens.

Le foncier sera donc acquis par la collectivité à sa valeur vénale, correspondant en l'état aux offres de prix déjà reçues en fin d'opération.

1.6.3.3 Logements individuels

Maintiens

Les lots suivants ont été cédés aux familles : lots 27 et 30, et échange sans soulte parcelle AV2019.

Le lot 17A/B a fait l'objet d'une vente et amélioration département. Le lot 1/2 a été cédé en projet acquisition amélioration de l'habitat, financé par le LBU.

L.E.S

Dans le cadre de la RHI LES ATTES, les projets LES suivants ont été réalisés :

- Lot 7, LES livré en 2019
- Lot 21, LES G livré en 2023,
- Lots 20/22/26 : LES G livrés en 2024

En 2024, deux projets anciennement de type LES (qui ne peuvent pas être transformés en LLTS) restent à réaliser sur les lots 5B et 18. Les dossiers familles sont en cours d'étude afin de déterminer leur faisabilité.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

LLTS Individuels

A fin 2023, les lots 8 à 19 ont fait l'objet de travaux de plateformes, pris en charge par l'opération d'aménagement, dans l'objectif de réduire les couts de constructions de ces lots.

Cette prise en charge devait notamment permettre à l'opérateur SOLIHA de réaliser les LES des lots 8 à 16. Toutefois, depuis le dépôt des permis de construire en 2022, ces projets sont à l'arrêt.

Au vu de cette situation, la SIDR a procédé à de nombreuses relances auprès de SOLIHA afin de savoir dans quel planning s'inscrit la réalisation de ces logements.

Sans retour de la part de SOLIHA, le Comité de Pilotage du 07/02/2024 a prononcé le désistement de ce dernier du fait de son inaction.

Il a également validé la transformation des lots 8 à 15 en projet de LLTS Individuels, portés par la SIDR, avec proposition de cession à l'occupant passé le délai d'engagement du financement LBU, soit 10 à 12 ans après la livraison des habitations.

Autres produits individuels

Il est à noter que les lots suivants, initialement prévus en LES, ont fait l'objet d'une réalisation en dehors du produit LES :

- Lot 23, parcelle cédée à la famille pour réalisation d'un projet de type PTZ en 2019. Le logement est à ce jour achevé.
- Lot 24, parcelle cédée à la famille pour réalisation d'un projet en lot libre en 2019. Le logement est à ce jour achevé.

A fin 2024 :

- 2 projets restent à réaliser en PTZ (lots 4 et 6),
- 3 lots libres sont à commercialiser (lots 3, 16 et 19).

1.7 Cadre juridique et administratif

1.7.1 Cadre juridique

- ***Traité de concession d'aménagement***

Le constat d'insalubrité a été dressé par les services de la DRASS le 23 février 2004.

La commune a décidé par délibération de son Conseil Municipal en date du 26 février 2007, déposée en préfecture de Saint-Denis le 8 mars 2007 d'élaborer et de mettre en œuvre l'opération d'aménagement « RHI LES ATTES » dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005, relatives aux concessions d'aménagement et son décret d'application n°2006-959 du 31 juillet 2006.

Par délibération en date du 26 février 2007, la commune a approuvé le programme de la RHI les Attes ainsi que le plan de financement de l'opération et décidé de concéder, conformément au 1er alinéa de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, l'étude et la réalisation de l'opération à la SIDR.

La concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de la SIDR du 21 mars 2007.

Par délibération du 27 avril 2007, le Conseil Municipal a approuvé la modification du plan de financement de l'opération RHI les Attes/Citerne 46.

Le Traité de Concession d'Aménagement a été signé le 22 juin 2007. Le tableau ci-dessous présente les évolutions du bilan et du traité :

Publié le 13/11/2025 sur API Assainissement
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Avenants	Date DCM	Objet	BILAN HT *Participation communale TTC*	Fin TCA
Avenant n°1	26/03/2009	Validation du CRAC 2007 : nouvelle participation de la collectivité et nouveau programme, avec maintien du bilan initial	6 969 133 € HT *1 148 509 € TTC*	21/06/2011
Avenant n°2	27/11/2009	Validation du CRAC 2008 : nouveau bilan et nouveau programme, avec maintien de la participation de la collectivité	7 651 300 € HT *1 148 509 € TTC*	21/06/2011
Avenant n°3	08/03/2010	Validation du nouveau périmètre du TCA et du nouveau programme d'acquisitions foncières		21/06/2011
Avenant n°4	23/12/2010	Validation du CRAC 2009 : nouveau bilan, nouvelle participation de la collectivité, nouveau programme, et prolongation de la durée du TCA	9 334 396 € HT *2 932 961 € TTC*	21/06/2014
Avenant n°5	13/12/2011	Validation du CRAC 2010 : nouveau bilan, nouvelle participation de la collectivité, et nouveau programme	9 821 813 € HT *3 504 841 € TTC*	21/06/2014
Avenant n°6	17/12/2012	Validation du CRAC 2011 : nouveau bilan, nouvelle participation de la collectivité, nouveau programme, prolongation de la mission MOUS et de la durée du TCA	9 983 833 € HT *3 697 450 € TTC*	22/06/2016
Avenant n°7	16/12/2013	Validation de la prolongation du TCA pour mobilisation du prêt GAÏA		31/12/2018
Avenant n°8	06/02/2014	Validation du CRAC 2012 : nouveau bilan, nouvelle participation de la collectivité, nouveau programme, modification de la rémunération foncière de l'aménageur	10 113 088 € HT *3 991 810 € TTC*	31/12/2018
Avenant n°9	20/11/2014	Validation du CRAC 2013 : nouveau bilan, nouvelle participation de la collectivité et nouveau programme	10 143 745 € HT *4 136 435 € TTC*	31/12/2018
Avenant n°10	21/09/2017	Validation du CRAC 2014-2015 : nouveau bilan, nouvelle participation de la collectivité, rémunération forfaitaire aménageur, rémunération de commercialisation, et nouveau programme	11 154 171 € HT *4 812 216 € TTC*	31/12/2018
Avenant n°11	27/12/2018	Validation de la prorogation du traité de concession d'aménagement.		31/12/2021
Avenant n°12	16/12/2021	Validation de la prorogation du traité de concession d'aménagement.		31/12/2023
Avenant n°13	14/12/2023	Validation de la prorogation du traité de concession d'aménagement.		31/12/2024
Avenant n°14	11/12/2024	Validation de la prorogation du traité de concession d'aménagement.		31/12/2025

La Convention Publique d'Aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2025 pour permettre de finaliser des travaux d'aménagement et des démarches de rétrocessions des voiries et assiettes foncières à la collectivité.

- ***Convention d'objectifs RHI***

La Convention d'objectifs RHI a été signée le 22 juin 2007 par l'Etat, la Commune et la SIDR, pour une durée de 4 ans.

Au terme de ces 4 années, lors du comité de pilotage du 15 septembre 2010, la Commune et la SIDR ont constaté la nécessité de prolonger la concession et la convention d'objectifs RHI sur 3 ans pour la période 2011-2014, soit du 22/06/2011 au 22/06/2014 (Avenant n°1 à la Convention d'objectifs RHI en date du 08 novembre 2012).

Compte tenu du calendrier prévisionnel de l'opération présenté lors du comité de pilotage du 19 novembre 2014 il a été décidé de prolonger la mission MOUS de 24 mois. La convention d'objectifs correspondantes a été signé le 20 octobre 2015 (couvrant la période septembre 2015-décembre 2017).

Publié le 13/11/2025 sur le site Intramuros
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Lors du comité de pilotage d'avril 2017 il a été convenu de prolonger de nouveau la MOUS jusqu'à fin 2018, date initiale de fin de la concession d'aménagement. La SIDR a assuré cette mission en 2018 mais n'a pas pu bénéficier d'un financement de la part de l'Etat.

En accord avec la Commune, le traité de concession d'aménagement a été de nouveau prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Afin de pouvoir mener à terme les objectifs du traité et de la convention MOUS il a été proposé de proroger la mission MOUS sur 2 ans (2019-2020), en vue notamment d'accompagner les familles dans la réalisation de leur projet LES et /acquisition-amélioration.

Cette prolongation est directement liée :

- À l'allongement de la procédure d'acquisition du foncier ; allongement de procédure ayant un impact direct sur la réalisation des travaux d'aménagement, le démarrage des chantiers de construction, le relogement des familles. A noter que la Commune et l'aménageur n'ont pas la maîtrise des délais de la procédure d'expropriation.

- Aux difficultés et retards pris par les opérateurs pour réaliser les projets d'accession sociale.

Cette prolongation de la MOUS a fait l'objet d'une contractualisation avec l'Etat au travers d'une convention d'objectifs actualisée (tripartite) signée en date du 16 septembre 2019 et a bénéficié d'un arrêté de financement de l'Etat en date du 19 novembre 2019.

Le traité de concession d'aménagement a été de nouveau prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 afin de pouvoir mener à terme les objectifs du traité et de la convention MOUS. Une demande de prorogation de la MOUS a été déposée le 03/08/2022 pour la 4e fois. Le Comité technique départemental RHI, qui s'est réuni le 21 octobre 2022, a donné un avis favorable pour une subvention à hauteur de 50% des dépenses éligibles, estimées à 40 500€, soit une subvention d'un montant de 20 250 €. La mission MOUS subventionnée correspond au suivi de 14 familles en situation d'insalubrité, à reloger. Le démarrage de la mission est pris en compte à partir du 1er novembre 2022 pour une durée de 18 mois sans renouvellement possible, soit jusqu'en juin 2024.

1.7.2 Cadre administratif et règlementaire

- ***ZAC Citerne 46***

En vertu de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation préalable à la création de la « ZAC Citerne 46 » a été ouverte par délibération du Conseil Municipal le 3 novembre 2006.

Le bilan de la concertation **et la création de la ZAC « Citerne 46 »** ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2008, visée par le Contrôle de Légalité en date du 16 juin 2008.

Pour autant, le dossier de création lui-même n'a été transmis par la Ville au Contrôle de Légalité (Sous-Préfecture de saint Paul) que le 15 juin 2010.

Le dossier de création prévoit dans ses modalités la réalisation de la ZAC par un concessionnaire d'aménagement ainsi que l'exonération de la ZAC du régime de la TLE (aujourd'hui remplacé par la Taxe d'Aménagement).

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 16 décembre 2010 reçu en sous-préfecture de Saint Paul le 27 janvier 2011.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Le dossier de réalisation comporte un programme de construction prévisionnel ainsi qu'un programme des Equipements Public

Le projet de programme global de construction est le suivant :

1. 109 logements sociaux locatifs
2. 19 logements individuels en LES ou PTZ
3. 3 LLS en maison de Ville
4. 54 Logements libres collectifs (SHON prévisionnelle de 4.300m²)
5. 13 Améliorations de logements

Total 198 logements dont 73% de logements aidés par l'Etat.

A noter que ce programme du dossier de réalisation diffère de celui correspondant au traité de concession d'aménagement qui détermine un total de logements de 162.

Le Programme des Equipements Publics peut être résumé comme suit :

- Voirie : deux types de voirie différentes ont été réalisé :
  - Un tracé sinueux dans le secteur aval composé d'une bande roulante de 5,00 m de largeur accompagnée d'un trottoir de largeur variable entre 1,50 et 2 m (parfois de chaque côté quand les emprises le permettent)
  - La voie nouvelle qui dessert le secteur à l'amont de la Rue Haute constituée d'une chaussée de 5,50m de largeur accompagnée d'un trottoir aval de 1,80 m de largeur
- Réseau d'eaux pluviales :
  - Dans le secteur situé au-dessus de la déviation, la récupération des eaux pluviales s'effectue à partir d'un réseau qui se rejette dans un regard de la déviation de Saint Leu, connecté à un regard qui se rejette au niveau de la RN1.
  - Dans le secteur à l'aval de la déviation, trois réseaux séparés ont été créés.

  Deux de ces réseaux se rejettent dans un réseau existant sous la RN1 qui devra être prolongé et renforcé en dalot sous la RN1, se rejetant dans la Ravine des Poux à l'aval du pont de la RN1

  Le troisième réseau, sous la ruelle des Attes, se rejette directement dans la Ravine des Poux.

  A l'intérieur de l'opération, les eaux de ruissellement sont canalisées par des caniveaux de surface. Des bassins de rétention sont prévus à l'intérieur des îlots et seront réalisés dans le cadre de ces opérations. de largeur
- Réseau d'eaux usées :

  L'opération est équipée d'un réseau collectif des eaux usées, qui se raccorde gravitairement au réseau existant sous la RN1, pour la partie basse et au réseau de la déviation de Saint Leu, pour la partie située au-dessus de la déviation de Saint Leu.

  A l'intérieur de l'opération, le projet comprend des canalisations, regards de visite et tabourets de branchement.
- Réseau d'eau potable

  Le réseau d'eau potable principal de l'opération est en fonte DN 100 pour assurer la défense incendie et se raccorde sur le réseau en fonte DN 100 situé sous le chemin Canal et la ruelle des Attes pour sa partie Nord et sur un réseau existant fonte DN 100 situé sous la RN1 pour sa partie Sud.

  Le secteur situé au-dessus de la déviation se raccorde sur le réseau principal de la déviation de Saint Leu et de plus il est interconnecté avec le réseau existant sous le Chemin Canal qui traverse cette déviation.

  La structure du réseau comprendra une canalisation fonte 100 en bouclage sur le réseau de la RN1 et des antennes en PEHD 75 et 50 ; le réseau sera équipé de ventouse au point haut et de vidange au point bas ; des robinets vannes seront installés pour faciliter les interventions sur le réseau. Un poteau d'incendie DN 100 sera installé.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

➢ Réseau de téléphone

La desserte téléphonique de l'opération est réalisée à partir du réseau souterrain situé sous la RN1 et celui de la ZAC Four à Chaux à partir de chambres L3T.

Le réseau est composé de 5 fourreaux PVC 42/50 mis en place en tranchée commune avec le réseau AEP.

➢ Réseau d'Electricité

Les réseaux principaux sont souterrains et posés en tranchée commune avec les câbles d'éclairage public.

L'alimentation Basse Tension sur les parcelles est faite par des câbles de section 35mm² jusqu'au coffret de comptage.

➢ Eclairage Public

Le réseau d'éclairage public est souterrain et posé en tranchée commune avec le réseau basse tension.

- ***Le CCCT***

Le Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 octobre 2011 et signé le 10 novembre 2011.

L'avenant n°1 au CCCT pour la cession des charges foncières de l'opération « Les Vavangues » a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 octobre 2011 et signé le 10 novembre 2011.

L'avenant n°2 au CCCT pour la cession des charges foncières de l'opération « Les Attes » a été approuvé par délibération du conseil municipal le 15 novembre 2012 et signé le 19 décembre 2012.

L'avenant n°3 au CCCT pour la cession des charges foncières de l'opération « Les Tamarins » a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 juillet 2014 et signé le 5 novembre 2014.

L'avenant au CCCT concernant l'opération Girimbelles a été signé le 24 juillet 2019, sans approbation préalable en Conseil Municipal, comme le permet l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme avec l'opérateur SCCV Girimbelles porté par le groupe SPAG.
Le Cahier des Charges de Cession de Terrain a été modifié en décembre 2020 pour exonérer les logements relevant de la programmation sociale, bénéficiant de subventions de l'Etat, de prescriptions et sujétions techniques particulières.

Les avenants suivants au CCCT ont été signés pour les lots ci-après (sans approbation préalable en Conseil Municipal, comme le permet l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme) :

- Lot n°7 (LES Sud Habitat Conseil), signé le 29 août 2017.
- Lots n°21, 22, 23, 26 (4 LES SCI MIMOSAS /Bourbon Bois), signés le 29 août 2017.
- Lot n°17 (AAH), signé le 5 octobre 2017.
- Lot n°24 (lot libre), signé le 5 octobre 2017.
- Lots n°20, 21, 22, 26 (LES SOLIHA en lieu et place de LES SCI Les Mimosas), signés le 27 octobre 2020
- Lots n°8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18 (9 LES SOLIHA), signés le 8 Aout 2022. Le lot n°18 (LES SOLIHA) a fait l'objet d'une modification du CCCT le 20 mars 2023
- Lots 1/2, 5B et 4 (LES), lot 29 (Acquisition amélioration de l'habitat), lot 25, 27 et 28 (Maintien) signés le 08/06/2023
- Lot 17A/B (Maintien et amélioration CD), signé le 10 octobre 2023,
- Lot 25 (Maintien – avenant n°2), signé le 19/11/2024,
- Lots n°8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (LLTS en lieu et place des LES SOLIHA), signé en 2024

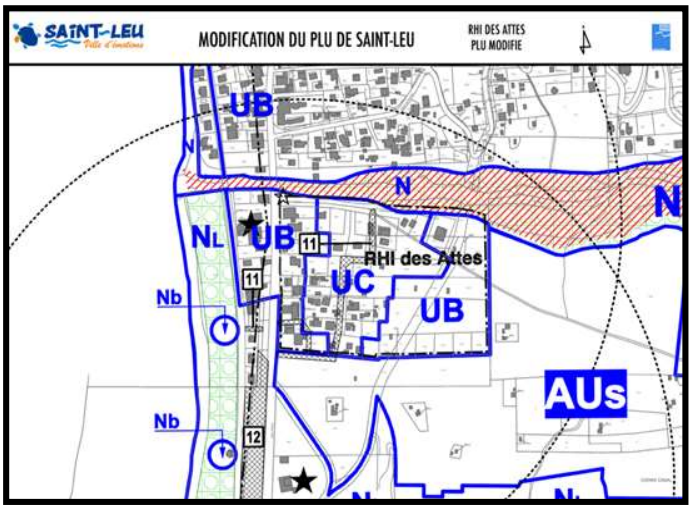
Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

- ***Plan Local d'Urbanisme***

La modification n°1 du PLU a été soumise à enquête publique du 30 janvier 2008 au 28 février 2008 et approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2008.

Le zonage et le règlement de la Zone UB ont été modifiés pour à la fois intégrer les terrains limitrophes à la voie de contournement en contrebas et autoriser les constructions en R+2.



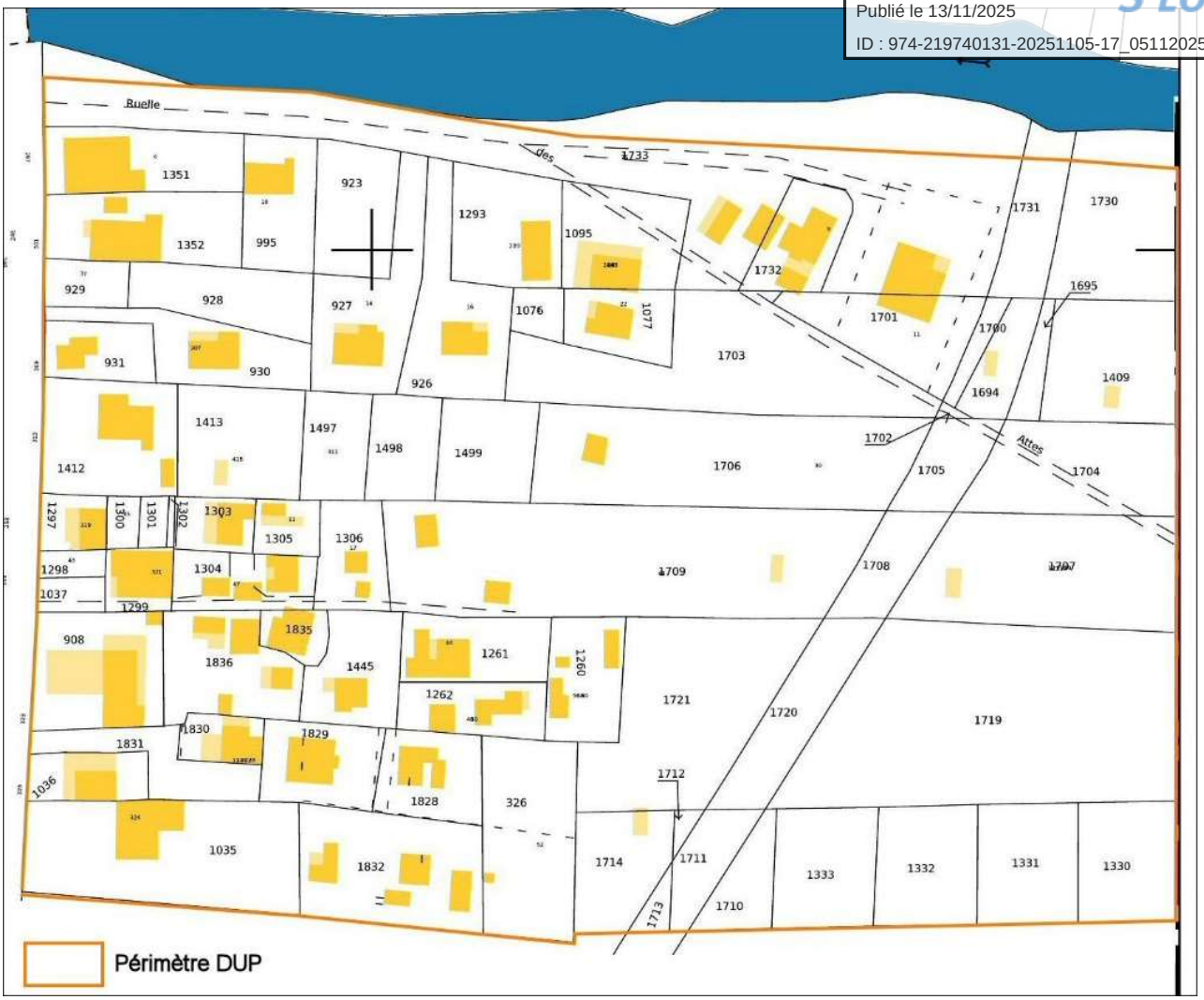
Dans le cadre de la modification du PLU, il était prévu que la Commune autorise une densification des constructions situées le long de l'ancienne RN. Cette option n'a finalement pas été retenue.

- ***Procédure de déclaration d'utilité publique n°1***

Par délibération n°20/181208 du 18 décembre 2008, déposée à la sous-préfecture de Saint-Paul le 31 décembre 2008, le Conseil Municipal de Saint Leu a décidé d'approuver le périmètre de la DUP et d'autoriser la SIDR à engager la procédure d'expropriation.

Publié le 13/11/2025 sur API BOAsiatique
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

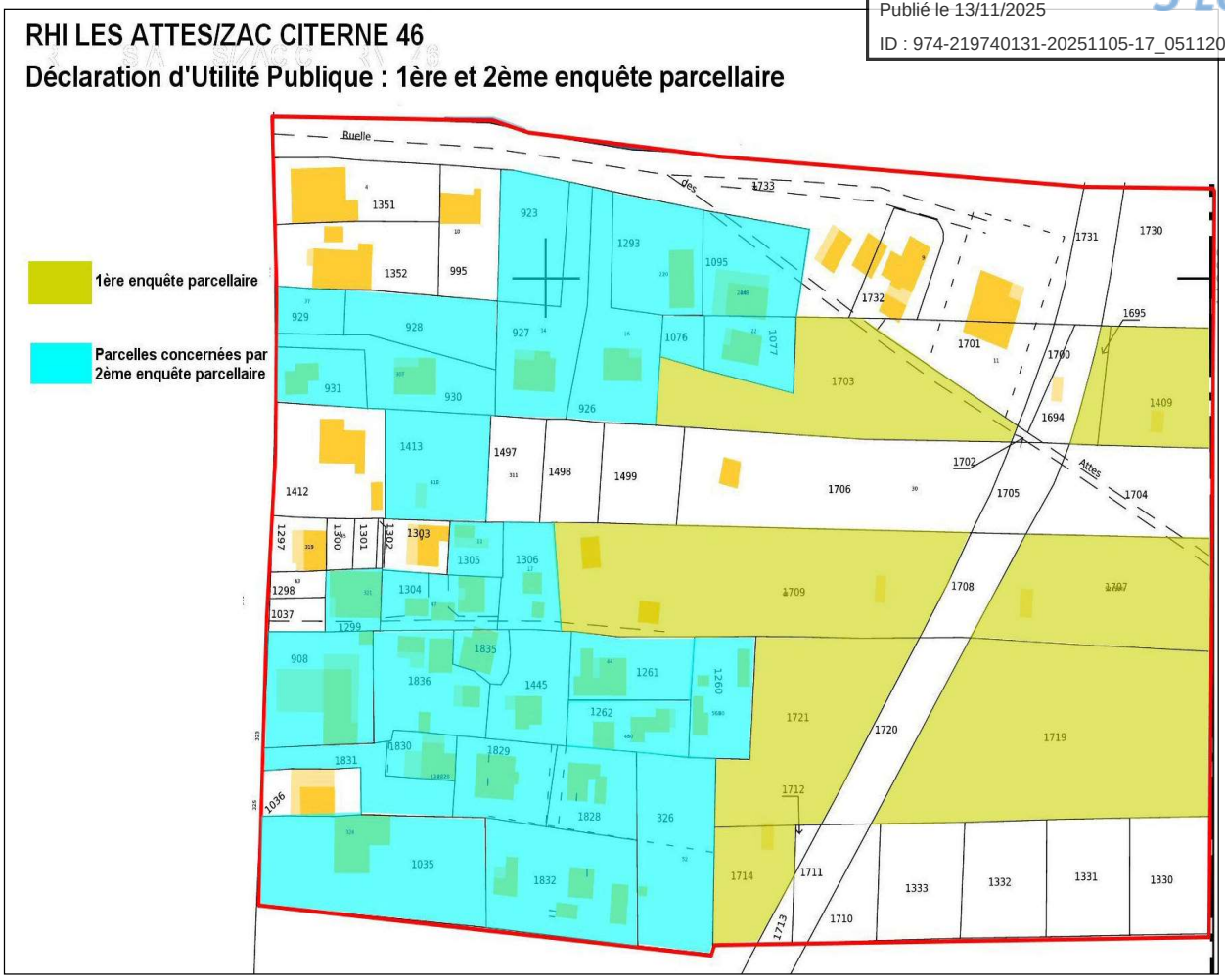


Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique comprend deux états parcellaires distincts :

- L'état parcellaire n°1 se compose des parcelles nécessaires à la réalisation des opérations de logements collectifs.
- L'état parcellaire n°2 comprend le reste des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération en partie basse.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE



Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et l'état parcellaire n°1 ont été déposés en préfecture le 24 février 2009.

- 05 juin 2009, avis défavorable du préfet.
- 23 octobre 2009, dépôt en préfecture du complément d'étude d'impact.
- 27 janvier 2010, nouvel avis défavorable du préfet.
- 5 février 2010, réunion de travail rassemblant tous les acteurs.
- 11 mars 2010, dépôt en préfecture d'un nouveau complément d'étude d'impact.
- 17 mars 2010, arrêté préfectoral n°10-640/SG/DRCTCV4 prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire.
- 26 mars 2010, notification de l'enquête parcellaire aux riverains.
- 19 avril au 19 mai 2010, enquête publique et parcellaire.
- 23 juin 2010, transmission par la préfecture des rapports d'enquête.
- 02 septembre 2010, délibération du conseil municipal « Déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération préalable à la prise de l'arrêté d'utilité publique »
- 20 janvier 2011, obtention de l'arrêté de DUP et de cessibilité de l'état parcellaire n°1.
- 21 novembre 2011, obtention de l'ordonnance d'expropriation.
- 11 juin 2012 : jugement de fixation d'indemnités des dernières parcelles (AV 1707, 1709 et 1714).
- 26 novembre 2012 : consignation des indemnités à la CDC pour les parcelles AV1707 et 1709 (suite à l'acte de notoriété partielle des consorts Jardinot sur ces terrains).
- 26 décembre 2012 : jouissance des parcelles AV1707 et 1709 (soit 1 mois après la consignation des indemnités).

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

L'état parcellaire n°2 a été déposé en préfecture le 22 juin 2011.

- 8 juillet 2011, arrêté préfectoral n°11-1051/SG/DRCTCV4 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire.
- 20 juillet 2011, notification de l'enquête parcellaire aux riverains.
- 10 au 25 août 2011, enquête parcellaire.
- 12 septembre 2011, transmission par la préfecture du rapport d'enquête.
- 9 juillet 2012, obtention de l'arrêté de cessibilité de l'état parcellaire n°2.
- 12 octobre 2012, transmission à la préfecture de l'ensemble des justificatifs liés aux formalités de notification de l'arrêté de cessibilité aux propriétaires.
- 27 décembre 2012, relance de la SIDR à la préfecture pour saisine de la juridiction judiciaire.
- 8 février 2013, demande de la SIDR à la préfecture pour la prise d'un nouvel arrêté de cessibilité suite à la caducité de l'arrêté de cessibilité de juillet 2012 (la saisine du juge de l'expropriation n'ayant pas été effectuée par la préfecture dans les délais réglementaires).
- 21 février 2013, obtention du nouvel arrêté de cessibilité.
- 28 février 2013, obtention de l'ordonnance d'expropriation.
- 17 octobre 2014, transport du juge sur les lieux (parcelles AV928, 929, 930, 1037, 1076, 1095, 1260, 1261, 1305, 1413, et 1828).
- 8 décembre 2014, jugement des offres.
- 23 décembre 2015, demande adressée à la Préfecture en vue de la saisine du Juge de l'expropriation pour prise d'une ordonnance rectificative pour les terrains AV 1903, 1904,1905 (terrains ex AV1836), pour tenir compte de la modification de l'identité des parties suite au partage effectué par la famille.
- 20 janvier 2016, arrêté préfectoral n°16-89/SG/DRTCV/4 prorogeant les effets de la DUP jusqu'au 31 décembre 2018.
- 28 décembre 2017, dépôt de l'ordonnance d'expropriation rectificative concernant les terrains AV2130 et AV2118 (ex terrains AV1836).

- ***Procédure de déclaration d'utilité publique n°2***

Le périmètre du traité de concession d'aménagement a été agrandi par décision du conseil municipal le 8 mars 2010 pour permettre le déplacement de la voie d'accès au quartier plus au Sud. Il englobe désormais la partie de parcelle suivante :

Parcelle	Surface totale (m²)	Surface à acquérir (m²)	Propriétaire
AV 1717	5 712 m²	584 m²	SEMADER titrée par voie d'ordonnance



En 2010, la SIDR a souhaité négocier à l'amiable l'achat de cette partie de parcelle pour éviter la procédure de DUP.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

La SEMADER est actuellement titrée par voie d'ordonnance délivrée dans le cadre de la ZAC « Four à Chaux ». Cette ZAC ayant été attaquée pendant la procédure d'expropriation, la cession a été prononcée mais le paiement de la SEMADER aux propriétaires n'a jamais été fait.

Pour régler cette situation, il était prévu d'avoir recours à la procédure de DUP pour aboutir à une acquisition amiable sous DUP.

Après vérification, il s'est avéré nécessaire de lancer une procédure de cessibilité sur cette parcelle (lancement enquête parcellaire, obtention d'un arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation).

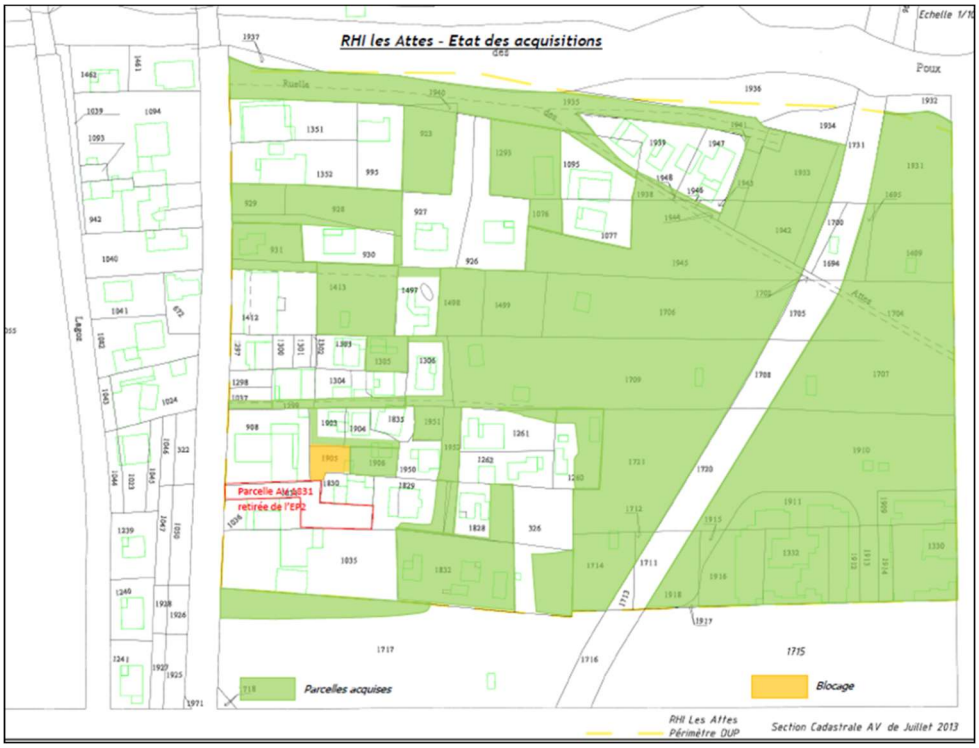
Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique a été déposé en préfecture le 26 octobre 2011.

- 23 août 2012, arrêté préfectoral n°12-1278/SG/DRCTCV4 prescrivant l'ouverture de l'enquête d'utilité publique.
- 25 septembre au 11 octobre 2012, enquête publique.
- 29 octobre 2012, transmission par la préfecture du rapport d'enquête.
- 28 février 2013, arrêté préfectoral de DUP n°13-256/SG/DRCTV/4.
- 2 mai 2013, validation de l'état parcellaire en conseil municipal.
- 19 décembre 2013, arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire.
- 27 janvier au 13 février 2014, enquête parcellaire.
- 22 juillet 2014, obtention de l'arrêté de cessibilité.
- 30 octobre 2014, obtention de l'ordonnance d'expropriation.
- 2 octobre 2015, transport du juge sur les lieux
- 23 novembre 2015 jugement des offres.
- 28 septembre 2016 récépissé de consignation des indemnités à la CDC.
- 28 octobre 2016, prise de possession du terrain
- 21 février 2024, signature de l'acte de dépôt de l'ordonnance d'expropriation

- ***Etat des acquisitions foncières sur le périmètre de la RHI***

La liste complète des parcelles acquises dans le périmètre de la RHI est présentée en annexe.

L'état d'avancement des acquisitions est présenté sur le plan ci-dessous :



Une situation de blocage sur une partie de terrain d'une succession a fait l'objet d'un arrangement (refus de vente et de projet logement n°5A) ; ce point a été solutionné en procédant uniquement à l'acquisition de la voie desservant le groupe familial et en laissant le foncier bâti occupé par le lot 5A à ce dernier.

Publié le 13/11/2025 sur le site Asipa-CRAC
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

1.7.3 Cadre financier

- ***Participation collectivité Subvention RHI***

L'arrêté de subvention RHI n°07-0560 (arrêté initial 05-01779) d'un montant de 2 700 000 € a été délivré par l'Etat à la Ville avec versement direct à la SIDR. L'arrêté a été notifié au concessionnaire le 11 septembre 2007.

Lors du comité de pilotage du 19 novembre 2014, la SIDR avait attiré l'attention de la DEAL et de la Mairie sur la possible augmentation du coût du foncier des terrains à acquérir dans le cadre de la DUP n°1 - Etat Parcellaire 2. Il a été évoqué en comité la possible prise en charge par l'Etat du surcoût financier lié à l'augmentation du prix du foncier.

Les jugements de fixation d'indemnités ont été rendus par le Juge de l'expropriation le 8 décembre 2014. En avril 2015, la SIDR a sollicité la DEAL pour une subvention complémentaire (surcoût foncier d'un montant total de 90 732,20 € HT). Lors du CTD RHI du 24 mars 2016, la DEAL a émis un sursis à statuer sur la demande de subvention. Le sursis à statuer porte sur la nécessité de disposer de la maîtrise du foncier.

Courant 2017, la DEAL a demandé des documents de comparaison des modifications substantielles du programme (acquisitions, programme logements, dépenses, etc…). Ces éléments comparatifs ont été présentés en comité de pilotage d'avril 2017. En septembre 2018, la DEAL a également précisé qu'un point serait fait après l'achèvement de toutes les acquisitions, pour faire le tri sur les parcelles prises en compte dans la demande de subvention complémentaire (tri entre les parcelles prévues initialement et celles rajoutées en cours de projet) ; la DEAL ne voulant pas faire entrer dans l'assiette de subvention complémentaire les parcelles rajoutées en cours de projet.

Une première demande a été déposée en octobre 2018 et un dossier remis à jour a été déposé en septembre 2019. Le montant sollicité s'établit à 49 673 €.

L'Etat a informé la SIDR de l'arrêté attributif de subvention complémentaire en date du 13 février 2020 pour un montant « forfaitaire » de 49 673 €, portant ainsi la subvention au montant total de 2 749 673 €

La demande de solde (appel de fonds n°10) a été déposée le 8 septembre 2022 pour un montant de 549 914,24 € TTC et a été réglée le 27 décembre 2022.

L'ensemble du financement accordé par l'Etat a donc été appelé et réglé (2 534 260,83 € HT soit 2 749 673 € TTC).

Ce dossier de subvention est à ce jour clôturé.

- ***Participation TCO au foncier***

Une convention a été signée le 18/10/2007 entre la SIDR et le TCO. Cette convention porte attribution d'une subvention au poste foncier pour le financement de l'opération « RHI Les Attes » à la SIDR. L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération est financée par le TCO à hauteur de 518 620 euros.

L'avenant n°1 à ladite convention, signé le 12 octobre 2009, est venu prolonger la durée de la convention jusqu'au 18 octobre 2010.

La subvention a été versée en totalité à la SIDR le 28/10/2010.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

- ***Participation collectivité Subvention MOUS***

Le financement de la MOUS a été intégralement assuré par l'arrêté de financement RHI jusqu'au mois d'août 2012.

1ère prolongation arrêté financement MOUS – 2012 à 2015 :

L'arrêté de subvention n°12-0014 pour la prolongation de la MOUS sur 3 ans a été signé le 31 août 2012 et notifié à la SIDR le 15 novembre 2012 (couvrant la période août 2012-août 2015).

Afin d'optimiser la gestion financière et administrative de l'opération, il a été convenu de demander le versement direct de la subvention à la SIDR. Ainsi par délibération du conseil municipal en date du 31 octobre 2014, la Commune a autorisé la SIDR à percevoir directement la subvention MOUS. Par courrier en date du 26 novembre 2014 la Commune a sollicité la DEAL pour la prise d'un arrêté modificatif désignant la SIDR comme étant habilitée à percevoir la subvention. L'arrêté de subvention portant modification du bénéficiaire direct de la subvention a été signé par la DEAL le 10 avril 2015.

2ème prolongation arrêté financement MOUS – 2015 à 2017 :

Lors du comité de pilotage du 19 novembre 2014, il a été convenu de prolonger la mission MOUS de 2 ans (septembre 2015-septembre 2017). Un dossier de demande de subvention a été présenté par la SIDR début 2015.

L'arrêté correspondant n°15-007 a été signé le 2 octobre 2015 et notifié à la SIDR le 29 octobre 2015 (couvrant la période septembre 2015-septembre 2017).

Missions MOUS – 2017 à 2018 :

Lors du comité technique du 16 mars 2017, il a été convenu de prolonger la MOUS sur l'année 2018. Malgré les démarches conduites (demande transmise à l'Etat, sollicitation de la Ville pour délibération du Conseil Municipal, …), cette MOUS n'a pas bénéficié d'un financement de l'Etat.

Pour autant, la MOUS a été assurée tout au long de l'année 2018 (permanences sur site, suivi des familles pour la finalisation des dossiers LES avant suppression de l'allocation logement -mais défaut d'opérateurs).

3ème prolongation arrêté financement MOUS – 2019 à 2021 :

En accord avec la Commune, le traité de concession d'aménagement a été de nouveau prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Afin de pouvoir mener à terme les objectifs du traité et de la convention MOUS il est proposé de proroger la mission MOUS sur 2 ans (2019-2020) . Un dossier demande de subvention, ainsi que la convention ont été déposés le 26 septembre 2019.

Une dérogation a également été sollicitée afin de permettre le démarrage de l'action avant l'obtention des financements, mais n'a pas eu de suite favorable. L'arrêté de financement n°19-0011 a été pris le 19/11/2019, décalant de fait la MOUS sur la période du 19 novembre 2019 au 18 novembre 2021.

Pour autant, la mission MOUS avec permanences et suivi des familles a été assurée sur la totalité de l'année 2019. Aussi, la Ville de Saint-Leu a financé intégralement la mission MOUS sur la période allant d'octobre 2017 à novembre 2019.

4ème prolongation arrêté financement MOUS – 2021 à 2024 :

Le traité de concession d'aménagement a été de nouveau prorogé jusqu'au 31 décembre 2024 afin de pouvoir mener à terme les objectifs du traité et de la convention MOUS.

Une demande de prorogation de la MOUS a été déposée le 03/08/2022 pour la 4e fois. Le Comité technique départemental RHI, qui s'est réuni le 21 octobre 2022, a donné un avis favorable pour une subvention à hauteur de 50% des dépenses éligibles, estimées à 40 500€, soit **une subvention d'un montant de 20 250 €.**

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

La mission MOUS subventionnée correspond au suivi de 14 familles en situation d'insalubrité, à reloger. Le démarrage de la mission est pris en compte à partir du 1er novembre 2022 pour une durée de 18 mois sans renouvellement possible, soit jusqu'en avril 2024.

Etat des appels de fond MOUS au 31/12/2024 :

Convention	Payeur	MONTANT CONVENTION		MONTANT FACTURE		MONTANT A REGLER		REMARQUES
		HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	
12-0014	DEAL	38 986,18	42 300,00	37 343,61	40 517,82	0,00	0,00	Minoration de l'arrêté de 1 782,18 € le 31.05.2018 suite rejet note honoraires MVE CONSULTANT
	VILLE	42 049,45	42 049,45	45 613,82	45 613,82	0,00	0,00	
	TOTAL	**81 035,63**	**84 349,45**	**82 957,43**	**86 131,64**	**0,00**	**0,00**	
15-007	DEAL	25 990,78	28 200,00	25 990,79	28 200,00	0,00	0,00	
	VILLE	30 409,22	30 409,22	30 409,21	30 409,21	0,01	0,01	
	TOTAL	**56 400,00**	**58 609,22**	**56 400,00**	**58 609,21**	**0,01**	**0,01**	
19-0011	DEAL	34 506,91	37 440,00	34 506,91	37 440,00	0,00	0,00	
	VILLE	40 373,09	40 373,09	40 373,09	40 373,09	40 373,09	40 373,09	
	TOTAL	**74 880,00**	**77 813,09**	**74 880,00**	**77 813,09**	**40 373,09**	**40 373,09**	
20-0002	DEAL	20 250,00	20 250,00	0,00	0,00	20 250,00	20 250,00	
	VILLE	20 250,00	23 692,50	0,00	0,00	20 250,00	23 692,50	
	TOTAL	**40 500,00**	**43 942,50**	**0,00**	**0,00**	**40 500,00**	**43 942,50**	

Au 31/12/2024, l'appel de fond d'un montant de 40 373,09 € TTC, appelé le 24/02/2022 au titre de l'arrêté 19-0011, reste dû par la ville de Saint-Leu et devra faire l'objet d'un règlement en 2025.

Les appels de fonds au titre du financement 2022/2024 dans le cadre de l'arrêté 20-0002 s'effectueront en 2025.

Le montant correspondant aux prestations MOUS intégralement pris en charge par la Ville sera appelé en 2026 pour 126 330 €. Ce montant se décompose de la manière suivante :

OBJET	RAISON SOCIALE	DATE COMPTABILISATION	MONTANT HT
Mission MOUS - Juillet 2017 à Août 2017	COEUR D'HABITAT	24/08/2018	2 550
Mission MOUS - Septembre 2017 à Mai 2018	COEUR D'HABITAT	14/09/2018	23 520
Mission MOUS - Juin 2018 à Décembre 2018	SIDR	31/12/2020	19 227
Mission MOUS - Année 2019	SIDR	31/12/2019	37 440
Mission MOUS - Janvier 2022 à Mars 2022	COEUR D'HABITAT	01/07/2023	4 200
Prestation d'Accompagnement Constitution Dossiers Administratifs 17 Familles	SOCIO LOGIS'	02/01/2023	6 800
Quote part Facturation non pris en charge arrêté 20-002	SOCIO LOGIS'	31/10/2024	5 700
Solde Marche Mission MOUS 2015-2017	COEUR D'HABITAT		2 593
MOUS Mai à Décembre 2024	SOCIO LOGIS'		14 400
MOUS Février à Décembre 2025	SOCIO LOGIS'		9 900
TOTAL HT			**126 330**
TOTAL TTC			**137 068**

Publié le 13/11/2025 sur le site officiel de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

- ***Participation « Accompagnement de la production de logement social et amélioration du cadre de vie » – terrassement des plateformes LES***

Au titre de l'action « Accompagnement de la production de logement social et amélioration du cadre de vie », une demande de subvention a été déposé par la SIDR en 2021 pour un montant de 255 514,16 € permettant de financer le surcoût des travaux d'adaptation de plateforme pour les LES de la programmation 2021.

Par convention notifiée le 5 mai 2022, l'état a accordé ladite subvention.

Une demande d'avance d'un montant de 76 654, 25 € a été réalisée en date du 22 juin 2022 et réglée le 11 juillet 2022.

Le solde d'un montant de 178 859.91 € a été sollicité le 1er juillet 2023 et réglé le 27 septembre 2023, soit un versement total de 255 514.16 €.

- ***Participation Constructeurs***

Le périmètre d'aménagement de la ZAC Les Attes - Citerne 46 intègre des fonciers privés dont l'attrait des promoteurs, constructeurs est important notamment au vu des équipements publics réalisés (desserte, viabilisation…).

La Ville de Saint Leu par délibération de son conseil Municipal du 1er octobre 2020 a approuvé les modalités de participation des dits promoteurs, constructeurs sur l'emprise de la ZAC, ceci afin d'encadrer la participation aux équipements publics réalisés. La participation est fixée à 148,59 € HT/m² de surface de plancher.

- En date du 19/10/2020, une convention de participation entre la Ville de Saint Leu, la SIDR et le promoteur Constructeur SCI 46 Mme VALIAMA a été établie pour une participation forfaitaire de 39 821.30 € HT correspondant à une surface de plancher de 268 m². **Le montant total de la participation de 39 821,30 € a été réglé le 19 octobre 2022.**

- En date du 24/10/2020, une convention de participation entre la Ville de Saint Leu, la SIDR et le promoteur Constructeur SCCV ROMANE M. ORBAN a été établie pour une participation forfaitaire de 86 626.70 € HT correspondant à une surface de plancher de 583,34 m².

Les premiers appels de fonds éligibles 6 mois après l'obtention du PC ont été transmis en date du 21 juillet 2022.

Les deuxièmes appels de fonds et soldes éligibles 18 mois après l'obtention du PC ont été transmis en date du 29 aout 2022.

Une demande de dégrèvement a été réalisé le 30 juillet 2022 par la SCCV Romane d'un montant de 8 980 € HT. Un courrier de réponse a été adressé par la SIDR en date du 25 aout 2022 refusant la demande.

Un PC modificatif de la SCCV Romane a été déposé en date du 09/07/2022, aucun impact sur la surface de plancher n'a été relevé, la participation reste donc inchangée. **Le montant total de la participation de 83 636,70 € a été réglé par la SCCV Romane le 12 septembre 2022.**

Le montant des participations dues et réglées s'élève à 126 458 € TTC (LB 291002 Participation).

1.7.4 Rappel des procédures des CRAC précédents (DCM) et des avenants à la CPA

Le CRAC 2007 et l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes » ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 26 mars 2009.

Le CRAC 2008, la convention d'avance de trésorerie et l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes », ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 27 novembre 2009.

Le CRAC 2009, la convention d'avance de trésorerie et l'avenant n°4 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes », ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 23 décembre 2010.

Le CRAC 2010 et l'avenant n°5 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes », ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2011.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Le CRAC 2011 et l'avenant n°6 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes » ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2012 (avenant incluant la prolongation du Traité de Concession de 2 ans jusqu'à juin 2016 + prolongation de la mission MOUS de 18 mois jusqu'à décembre 2015).

Le CRAC 2012 et l'avenant n°8 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes », ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 6 février 2014.

Le CRAC 2013 et l'avenant n°9 au Traité de Concession d'Aménagement « RHI Les Attes », ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014.

Le CRAC 2014 & 2015 et l'avenant N°10 au Traité de Concession d'Aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2018.

Le Conseil Municipal a également approuvé l'avenant N°11 au Traité de Concession d'Aménagement portant le terme de la concession au 31 décembre 2021.

Le Conseil Municipal a également approuvé l'avenant N°12 au Traité de Concession d'Aménagement portant le terme de la concession au 31 décembre 2023.

Le CRAC 2016-2021 a été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2023.

En date du 14 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant N°13 au Traité de Concession d'Aménagement portant le terme de la concession au 31 décembre 2024.

En date du 11 décembre 2024, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant N°14 au Traité de Concession d'Aménagement portant le terme de la concession au 31 décembre 2025.

Le CRAC 2022-2023 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2025.

Publié le 13/11/2025 sur 974-CA Asia-Urbain
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

2 Avancement opérationnel de l'année 2024

Les éléments clés d'avancement opérationnel de l'année 2024 sont les suivants :

- Pour mémoire, la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux de bouclage de la rue des Zorangines a eu lieu en novembre 2023. En mars 2024, la commission d'attribution a retenue l'offre de ATPM pour un montant de 91 956,30€ HT et le marché a été notifié en aout 2024. Ces travaux, conditionnés au relogement de la famille lot 1/2 et à la démolition partielle de leur actuelle habitation, seront réalisés en 2025.

- En juillet 2024, la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement de 4 lots en Partie Haute a été lancée. Le marché a été attribué à la SARL LAMOLY en décembre 2024, pour un montant de 62 383€ HT. Les travaux se dérouleront en 2025 et seront planifiés au regard des travaux menés par la commune sur la rue du Général Lambert.

- En septembre 2024, la SIDR a missionné la société EQUILOC pour la fourniture et la pose d'un logement de transit pour la famille du lot 1/2. La pose du modulaire interviendra en 2025.

- En termes de cessions foncières, les lots suivants ont été vendus aux familles concernées :
  - Lot 17A/B en maintien, pour un montant de 15 000€,
  - Lot 27 en maintien, pour un montant de 15 000€,
  - Lot 1/2 pour un projet d'acquisition et amélioration de l'habitation, pour un montant de 8 000€,

- Perception des recettes de participation de la collectivité au titre des subventions et règlement des créances au titre de la MOUS.

- Approbation par le conseil municipal de l'avenant n°14 de prolongation du contrat de CPA portant le terme de la concession au 31 décembre 2025.

- Deux comités de pilotage ont eu lieu en février et juillet 2024. Ils ont permis notamment d'acter :
  - Les prix et les conditions de cessions des lots libres (lots 3,16 et 19)
  - La transformation de la programmation de LES non réalisables des lots 8 à 15 en LLTS Individuels. Les permis de construire ont été déposés par la SIDR en avril 2024. Par la suite, cette modification de produit a été présenté aux familles concernées, qui ont fait part de leur accord en octobre 2024.

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

3 EVOLUTION DU BILAN 2024

CR C07501 RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702

		Bilan CRAC 2022-2023	Ecart	Bilan CRAC 2024			CUMUL	ANNEE	PREVISIONNEL 2025					PREVISIONNEL 2026
Ligne	Intitulé	HT		HT	TVA	TTC	Fin 2023	2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année
	RECETTES	**12 637 997**		**12 637 997**	**803 393**	**13 441 390**	**6 736 827**	**200 000**	**40 500**	**15 000**	**64 000**	**5 581 671**	**5 701 171**	
200	**CESSIONS EXTERNES SOCIAL**	**1 340 741**	**-61 000**	**1 279 741**	**60 769**	**1 340 510**	**1 211 741**	**38 000**		**15 000**		**15 000**	**30 000**	
200000	Cessions charges foncières rémunérab	1 130 000		1 130 000	59 138	1 189 138	1 130 000							
200AME	Améliorations	8 000		8 000		8 000		8 000						
200DIV	Divers	11 741		11 741		11 741	11 741							
200LSG	LES Groupés	56 000	-16 000	40 000	1 316	41 316	40 000							
200OCC	Occupants	60 000	-15 000	45 000		45 000		30 000		15 000			15 000	
200PTZ	PTZ	75 000	-30 000	45 000	315	45 315	30 000					15 000	15 000	
202	**CESSIONS INTERNES SIDR**	**1 470 150**		**1 470 150**	**63 907**	**1 534 057**	**1 406 150**				**64 000**		**64 000**	
202000	Cession interne locative	516 150		516 150	43 873	560 023	516 150							
202LLS	Cessions internes LLS	418 000	-418 000											
202LLT	Cessions internes LLTS	536 000	418 000	954 000	20 034	974 034	890 000				64 000		64 000	
205	**AUTRES CESSIONS REMUNERABLE**	**471 290**	**-240 214**	**231 076**	**19 641**	**250 717**	**55 576**					**175 500**	**175 500**	
205000	Cessions terrains à bâtir rémunérables	471 290	-240 214	231 076	19 641	250 717	55 576					175 500	175 500	
291	**AUTRES RECETTES NON REMUNERA**	**198 104**		**198 104**		**198 104**	**198 104**							
291001	Loyers	62 607		62 607		62 607	62 607							
291002	Participation	126 458		126 458		126 458	126 458							
291003	Autres recettes	9 039		9 039		9 039	9 039							
320	**PARTICIPATION ETAT AUX SUBVEN**	**2 698 894**		**2 698 894**	**177 186**	**2 876 080**	**2 678 645**		**20 250**				**20 250**	
320ETA	Etat	2 580 803		2 580 803	168 870	2 749 673	2 580 803							
320MOUS	MOUS	118 091		118 091	8 317	126 407	97 841		20 250				20 250	
325	**AUTRES SUBVENTIONS**	**1 070 215**		**1 070 215**	**69 250**	**1 139 465**	**1 070 215**							
325ASU	Autres subventions	733 505		733 505	40 629	774 134	733 505							
325EPFR	Participation EPFR	336 710		336 710	28 620	365 330	336 710							
330	**PARTICIPATION DU CONCEDANT**	**4 788 603**	**-160 500**	**4 628 103**	**324 945**	**4 953 048**	**116 396**	**162 000**	**20 250**			**4 329 457**	**4 349 707**	
330DEF	Participation au titre des Subventions	848 796	-139 717	709 079		709 079		162 000				547 079	547 079	
330EQU	Participation cession Equipements	3 686 731	-30683	3 656 048	310 764	3 966 812						3 656 048	3 656 048	
330MOUS	Participation MOUS	253 076	9 900	262 976	14 181	277 157	116 396		20 250			126 330	146 580	
355	**CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEI**	**600 000**	**461 714**	**1 061 714**	**87 696**	**1 149 410**						**1 061 714**	**1 061 714**	
355CO1	Cessions terrains aux concédants	600 000	461 714	1 061 714	87 696	1 149 410						1 061 714	1 061 714	
	DEPENSES	**12 637 997**		**12 637 997**	**803 393**	**13 441 390**	**11 737 950**	**222 773**	**63 910**	**40 976**	**110 427**	**400 846**	**616 159**	**61 116**
020	**FONCIER**	**5 465 795**	**-4 840**	**5 460 955**	**29 891**	**5 490 846**	**5 427 988**	**3 384**			**7 281**	**22 303**	**29 584**	
020AC1	Acquisitions Foncier communal	292 525		292 525		292 525	292 525							
020AC2	Acquisitions Foncier EPFR	1 061 676		1 061 676		1 061 676	1 061 676							
020ACQ	Acquisitions Privée	3 418 791		3 418 791		3 418 791	3 418 791							
020DEM	Mise en état des sols - démolition	217 000	3 077	220 077	18 659	238 736	196 917				7 160	16 000	23 160	
020FAF	Frais de notaire	141 258	-7 917	133 341	9 627	142 968	126 258	2 832			121	4 130	4 251	
020FAN	Autres Frais Fonciers	132 151		132 151	1 605	133 756	129 426	552				2 173	2 173	
020GEO	Géomètre													
020IND	Indemnités dont déménagements	202 394		202 394		202 394	202 394							
030	**TRAVAUX SECONDAIRES**	**3 329 752**	**-1 889**	**3 327 863**	**284 749**	**3 612 612**	**3 279 632**				**995**	**47 236**	**48 231**	
030TVX	Travaux Secondaires	3 329 752	-1 889	3 327 863	284 749	3 612 612	3 279 632				995	47 236	48 231	
035	**TRAVAUX TERTIAIRES**	**855 511**	**57 851**	**913 362**	**77 525**	**990 887**	**610 511**		**54 661**	**3 704**	**78 675**	**165 811**	**302 851**	
035CLO	Travaux Tertiaires	855 511	57 851	913 362	77 525	990 887	610 511		54 661	3 704	78 675	165 811	302 851	
060	**TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS**	**19 000**	**-18 250**	**750**	**64**	**814**				**750**			**750**	
060IMP	Imprévus	19 000	-18 250	750	64	814				750			750	
070	**HONORAIRES**	**462 936**	**-11 257**	**451 679**	**38 393**	**490 071**	**415 078**	**3 542**	**2 770**	**2 770**	**3 624**	**23 895**	**33 059**	
070BET	Honoraires BET	35 573	-2 400	33 173	2 820	35 993	33 173							
070CSP	CSPS	35 758	-3 249	32 509	2 763	35 272	29 537	410	1 312		1 250		2 562	
070GEO	Géomètre	75 024	-2 784	72 240	6 140	78 380	58 466				2 374	11 400	13 774	
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	239 097	-1 124	237 973	20 228	258 201	224 488	2 222	1 458	2 770		7 035	11 263	
070REG	Etudes Réglementaires	6 500		6 500	553	7 053	6 500							
070URB	Urbaniste paysagiste	70 984	-1 701	69 283	5 889	75 172	62 913	910				5 460	5 460	
085	**AIDE AUX FAMILLES**	**60 290**	**-4 486**	**55 804**	**1 524**	**57 328**	**55 804**							
085ADL	Aides aux loyers	49 265	-4 486	44 779	587	45 366	44 779							
085DEM	Déménagements	11 025		11 025	937	11 962	11 025							
090	**AUTRES DEPENSES REMUNERABLE**	**85 477**	**-4 996**	**80 481**	**6 704**	**87 185**	**72 698**	**1 682**		**850**	**937**	**4 314**	**6 101**	
090COM	Frais communication	2 477		2 477	211	2 688	2 477							
090DIV	Frais divers	83 000	-4 996	78 004	6 494	84 497	70 221	1 682		850	937	4 314	6 101	
090DOS	Frais de dossier													
100	**REMUNERATION SOCIETE**	**1 359 864**	**-15 427**	**1 344 437**		**1 344 437**	**1 187 008**	**66 940**				**75 489**	**75 489**	**15 000**
100CLO	Rémunération proport.sur Clôture	15 000		15 000		15 000								15 000
100COM	Rémuneration de Commercialisation	108 722	-18 073	90 649		90 649	76 039	2 280				12 330	12 330	
100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	364 526	2 646	367 172		367 172	320 353	14 660				32 159	32 159	
100FONC	Rémunération Foncière	89 012		89 012		89 012	88 012					1 000	1 000	
100FOR	Rémunération Forfaitaire	480 500		480 500		480 500	400 500	50 000				30 000	30 000	
100MOU	Rémunération MOUS	302 104		302 104		302 104	302 104							
112	**MOUS**	**226 813**	**-5 100**	**221 713**	**18 268**	**239 981**	**165 420**	**29 400**		**14 400**	**2 593**	**9 900**	**26 893**	
112MEX	MOUS Externe	226 813	-5 100	221 713	18 268	239 981	165 420	29 400		14 400	2 593	9 900	26 893	
115	**AUTRES DEPENSES NON REMUNER**	**14 010**		**14 010**		**14 010**	**14 010**							
115DIV	Frais divers non rémunérables	14 010		14 010		14 010	14 010							
130	**FRAIS FINANCIERS**	**758 550**	**8 394**	**766 944**		**766 944**	**509 802**	**117 826**	**6 479**	**18 502**	**16 322**	**51 898**	**93 201**	**46 116**
130AGI	Intérêts portage OCT	340 259	-25 256	315 003		315 003	162 614	66 788	6 479	18 502	16 322	44 298	85 601	
130EMP	Intérêts des emprunts	145 315		145 315		145 315	145 315							
130FFI	Intérêts portage SIDR	272 976	33 650	306 626		306 626	201 873	51 037				7 600	7 600	46 116
135	**TVA Payée**				**346 275**	**346 275**								
135OPE	Tva Payée				346 275	346 275								
	FINANCEMENT						**2 790 438**	**2 150 825**		**100 000**		**-5 041 263**	**-4 941 263**	
	AMORTISSEMENTS					10 810 001	5 769 563	-825				5 041 263	5 041 263	
400	**REMBOURSEMENT AVANCES**					**2 794 501**	**3 238**					**2 791 263**	**2 791 263**	
400ACR	Avance collectivité remboursée					2 794 501						2 794 501	2 794 501	
400VER	Prêt consenti ou Avance versée						3 238					-3 238	-3 238	
415	**REMBOURSEMENT DECOUVERTS**					**5 465 500**	**3 215 500**					**2 250 000**	**2 250 000**	
415OCT	Remboursement OCT					5 465 500	3 215 500					2 250 000	2 250 000	
420	**REMBOURSEMENT EMPRUNTS**					**2 550 000**	**2 550 000**							
420EMP	Remboursement d'emprunts					2 550 000	2 550 000							
	MOBILISATIONS					10 810 001	8 560 001	2 150 000		100 000			100 000	
500	**ENCAISSEMENT AVANCES**					**2 794 501**	**2 794 501**							
500ACE	Avance collectivité encaissée					2 794 501	2 794 501							
515	**MOBILISATION DECOUVERTS**					**5 465 500**	**3 215 500**	**2 150 000**		**100 000**			**100 000**	
515OCT	Mobilisation OCT					5 465 500	3 215 500	2 150 000		100 000			100 000	
520	**MOBILISATION EMPRUNTS**					**2 550 000**	**2 550 000**							
520EMO	Mobilisation Emprunts					2 550 000	2 550 000							
	TRESORERIE						**-2 139 888**	**-9 988**	**-21 853**	**54 053**	**75 254**	**-1 589 320**	**-1 589 320**	

Publié le : 13/11/2025 (CRAC 2024 mai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

3.1 Poste dépenses

3.1.1 Foncier

L'ensemble des acquisitions nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement sont terminées. La dernière acquisition est intervenue en 2021.

Aussi, la majorité des lignes budgétaires correspondantes est soldée au montant du réalisé.

Seules les lignes 020DEM Mise en états des sols – démolitions et 020FAF Frais de notaire évoluent respectivement de la façon suivante :

- Augmentation de la ligne 020DEM Mise en états des sols de 3 077 € pour couvrir les frais de démolitions des cases 3 et 25.
- Diminution de la ligne 020FAF Frais de notaire de 7 917 € : Les montants restant à réaliser correspondent aux engagements actifs à solder.

3.1.2 Honoraires

Le budget des honoraires diminue globalement de 11 257 €. Ces diminutions concernent les honoraires BET (-2 400 €), CSPS (-3 249 €), Géomètre (-2 784 €), Maitrise d'œuvre (-1 124 €) et Urbaniste Paysagiste (- 1 701 €).

3.1.3 Travaux

La ligne 030TVX Travaux Secondaires diminue de 1 889€ et la ligne 035CLO Travaux Tertiaires augmente de 57 851 €. Ces évolutions permettront la réalisation des derniers travaux à entreprendre dans le cadre de la RHI, soit la voirie de bouclage, les travaux de viabilisations de 4 lots en partie haute, les travaux de relogement provisoire de la famille Lot1/2, les travaux de clôture et de reprise éventuelle d'ouvrages.

3.1.4 Autres dépenses rémunérables

Du fait de la préparation à la clôture de l'opération, le budget alloué à la ligne budgétaires 085 ADL Aides aux loyers diminue de 4 486 €.

3.1.5 Rémunération

Les évolutions en dépenses et recettes engendrent des modifications sur les rémunérations proportionnelles tel qu'établit ci-dessous :

- 100DEP Rémunération proportionnelle aux dépenses : + 2 646 €,
- 100COM Rémunération de commercialisation : - 18 073 €.

3.1.6 MOUS

La ligne budgétaire 112MEX MOUS Externe diminue de 5 100 €.

3.1.7 Autres dépenses non rémunérables

Du fait de la préparation à la clôture de l'opération, le budget alloué à la ligne budgétaires 090DIV Frais Divers diminue de 4 996 €.

3.1.8 Frais financiers

Les frais financiers augmentent de 8 394 €. Les calculs des frais financiers sont détaillés ci-dessous au chapitre 11.

Publié le 13/11/2025 sur API Asipa CRAC
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

3.2 Poste recettes

3.2.1 Cessions de charges foncières

Le contrat de concession RHI LES ATTES prenant fin au 31/12/2025, il est convenu avec la ville de Saint-Leu que si un compromis de vente est signé entre un porteur de projet et la SIDR avant cette date, la SIDR poursuivra la cession foncière jusque signature de l'acte de vente, hors délai de CPA. Dans le cas contraire, conformément au contrat de concession, les lots invendus feront l'objet de biens de reprises.

Aussi, afin de permettre à la ville d'avoir une vision financière objective au vu de cette contrainte, le présent CRAC prévoit que l'ensemble des lots présentant des difficultés soient d'ores et déjà identifiés en tant que tel.

Ainsi, les cessions de charges foncières évoluent de la façon suivante :

- 200LSG LES Groupés : ce poste diminue de 16 000 €. Au vu des difficultés de réalisation des projets de type LES, les lots 18 et 5B sont valorisés en biens de reprise, conformément à l'article 24 du traité de concession.

- 200OCC Occupants : ce poste diminue de 15 000 €. La famille portant un projet de maintien sur le lot 28 éprouve des difficultés à constituer son projet en auto-amélioration de l'habitat. Aussi, le présent CRAC prévoit de faire de ce lot un bien de reprise, conformément à l'article 24 du traité de concession.
- 200PTZ PTZ : ce poste diminue de 30 000 €. Comme pour les projets LES exposés ci-dessus et au vu de l'avancement actuel des projets, le lot 4 est identifié en biens de reprise. Par ailleurs, suite au désistement de la famille concernée, le lot 16 est transformé en lot libre, conformément à l'article 24 du traité de concession.

- 205000 Cessions terrains à bâtir rémunérables : ce poste diminue de 240 214 €. A ce jour, un porteur de projet est en échange auprès de la SIDR pour l'achat du lot 16. Toutefois, aucun candidat ne s'est fait connaitre pour les lots 3 et 19. Aussi, ces derniers sont valorisés en biens de reprise, conformément à l'article 24 du traité de concession.

3.2.2 Participation communale

La participation de la Ville au titre des subventions (ligne 330DEF) diminue de 139 717 €. Dans le cadre de l'établissement de la fiche du coût de revient des équipements, la SIDR a fait le point sur les différentes natures de subventions obtenues concourant au financement de la concession d'aménagement. Il en ressort que cette participation s'établit au titre de deux financements : la subvention RHI Phase Opérationnelle et la subvention permettant la réalisation de plateformes pour les lots destinés au LES. Le montant cumulé de cette participation de la Ville s'élève à 709 079€ HT.

La participation de la Ville aux cessions des équipements (ligne 330EQU) diminue de 30 683€. Le coût de revient des équipements est établi de façon prévisionnelle à un montant de 3 656 048 € HT. Les détails des calculs et justifications des répartitions font l'objet d'une fiche qui est annexée au présent CRAC. Il est important de noter qu'il s'agit ici d'un montant prévisionnel qui sera amené à évoluer en fonction des dépenses réalisées lors de l'établissement de la facturation. A titre d'information, ladite facturation est prévue en décembre 2025.

La participation de la Ville au titre de la MOUS (ligne 330MOUS) augmente de 9 900€. Il s'agit ici de la prise en charge à 100% par la Ville de la prestation MOUS pour l'année 2025.

Les cessions de terrains au concédant augmente de 461 714 € (ligne 355CO1), conformément aux éléments exposés au paragraphe 4.2.1 Cessions de charges foncières détaillé ci-dessus. En complément, une liste des lots en biens de reprise est annexée au présent document.

Publié le 13/11/2025 sur SPLO Asip CRAC
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

4 DEPENSES REALISATIONS DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Ligne	Intitulé	Réalisé 2024
20	**FONCIER**	**3 384**
020FAF	Frais de notaire	2 832
020FAN	Autres Frais Fonciers	552
70	**HONORAIRES**	**3 542**
070CSP	CSPS	410
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	2 222
070URB	Urbaniste paysagiste	910
90	**AUTRES DEPENSES REMUNERABLES**	**1 682**
090DIV	Frais divers	1 682
100	**REMUNERATION SOCIETE**	**66 940**
100COM	Rémuneration de Commercialisation	2 280
100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	14 660
100FOR	Rémunération Forfaitaire	50 000
112	**MOUS**	**29 400**
112MEX	MOUS Externe	29 400
130	**FRAIS FINANCIERS**	**117 826**
130AGI	Intérêts portage OCT	66 788
130FFI	Intérêts portage SIDR	51 037
	TOTAL	**222 773**

Du 01/01/2024 au 31/12/2024, **222 773 € HT** ont été facturés. Ce qui représente sur l'année 2024 un écart de -126 449 € HT par rapport au prévisionnel validé dans le CRAC 2022-2023.

4.1 Foncier

4.1.1 LB 020 FAF - Frais de notaire

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Dépôt Ordonnance Expropriation les Attes-Tranche 2 Terrain Miralikan	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	21227740	17/01/2024	1 679,01
Rhi les Attes-Frais Acte Rectif des Limites Irsapoulle	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	21230251	10/09/2024	1 152,67
020FAF Frais de notaire				**2 831,68**

Ces frais correspondent à l'acte d'expropriation du terrain de la tranche 2 (parcelles cadastrées AV 2046 issue de l'ex parcelle AV 1717) pour 1 679.01€ HT ainsi qu'à la rectification de l'acte des limites de la parcelle cadastrée AV 2240 pour 1 152,67€ HT.

4.1.2 LB 020FAN - Autres frais foncier

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rhi les Attes-Taxe Foncière 2023	TRESORERIE SAINT LEU	21228195	22/03/2024	163,00
Rhi les Attes-Taxe Foncière 2024	TRESORERIE SAINT LEU	21231066	14/11/2024	389,00
020FAN Autres Frais Fonciers				**552,00**

Ces frais correspondent aux taxes foncières de 2023 et 2024 réglées sur l'année 2024 pour un montant total de 552 €.

Publié le 13/11/2025 sur S²LO (Asiatique)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

4.2 Honoraires & Etudes

4.2.1 LB 070CSP - CSPS

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rhi les Attes-Mission SPS Niveau 3 : Réalisation du Bouclage de Voirie	PREVENTECH	21226008	03/01/2024	410,00
070CSP CSPS				**410,00**

Cette dépense correspond à la phase conception de la mission CSPS confiée à la société PREVENTECH relative à la réalisation du bouclage des voiries et démolitions (marché de travaux signée avec l'entreprise ATPM).

4.2.2 LB 070MOE - Maîtrise d'Œuvre

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rhi les Attes à St Leu-Mission MOE-Réalisation Plateformes	ALTER INGENIERIE	141893	13/06/2024	1 151,62
Mission de Maîtrise d'Oeuvre pour la Réalisation de Bouclage de Voierie et Démolition à St Leu	CREATEUR OI	21223531	04/01/2024	535,21
Mission de Maîtrise d'Oeuvre pour la Réalisation de Bouclage de Voierie et Démolition à St Leu	CREATEUR OI	21223531	07/05/2024	534,98
070MOE Maîtrise d'oeuvre				**2 221,81**

Les dépenses de maîtrise d'œuvre de l'année 2024 sont les suivantes :

- Solde du marché d'Alter Ingénierie dans le cadre de sa mission MOE pour la réalisation de plateformes correspondant à la GPA du chantier terminé en 2023 pour 1 151,62 €

- Factures de Créateur OI relatives à la mission MOE pour la réalisation de bouclage de voirie et démolitions (correspondant à 100% de la phase ACT facturée en 2 fois 50% + révisions applicables au marché) soit 1 070,19 €.

4.2.3 LB 070URB - Urbaniste paysagiste

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rhi les Attes-Mission Directe Type BPu [g]Analyse sur PC[g] Devis du 26-05-2024	CREATEUR OI	21228777	23/07/2024	910,00
070URB Urbaniste paysagiste				**910,00**

Cette dépense correspond à l'analyse d'un permis de construire par l'urbaniste CREATEUR OI pour un montant de 910 € HT.

4.2.4 LB 090DIV - Frais divers

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Op2 30750101-Rhi les Attes-Tvx Raccordements au Réseau d'Eaux Pluviales Rn1a-Pr 54+158-Arreté n°2016-Sro-41 Redevance 2019	REGION	143166	30/01/2024	309,00
Opé 30750101-Rhi les Attes-Tvx Raccordements au Réseaux d'Eaux Pluviales-Rn1a-Pr 54+18-Arreté n°2016-Sro-41 Redevance 2020	REGION	143167	30/01/2024	316,00
Opé 30750101-Rhi les Attes-Tvx Raccordements au Réseaux d'Eaux Pluviales Rn1a-Pr 54+58-Arreté n°2016-Sro-41 Redevance 2021	REGION	143168	30/01/2024	290,00
Acdiagimmo/Lot n°3 Ouest/Rhi les Attes : Diagnostic Amiante et Termites + Analyses	LINK BTP	21226472	23/01/2024	767,00
090DIV Frais divers				**1 682,00**

Les dépenses sur ce poste pour l'année 2024 sont les suivantes :

- Régularisation des dépenses (2019 à 2021), suite relance de la DGFP, liées à l'arrêté n°2016 – SRO – 41 portant AOT du domaine public routier national signé le 30-11-2016 entre la Région Réunion et la SIDR pour la réalisation de travaux de raccordement EP sur la RHI Les Attes (durée 5 ans : 2016/2021) - montant total de la relance = **915 €**

- Diagnostic amiante et termites avant démolition du lot n°25 par LINK BTP pour **767 €**.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

4.2.5 LB 112MEX - MOUS externe

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rhi les Attes à St Leu-Quartier Citerne 46-Mous	SOCIO LOGIS'	21223404	25/01/2024	16 800,00
Rhi les Attes à St Leu-Quartier Citerne 46-Mous	SOCIO LOGIS'	21223404	31/10/2024	12 600,00
112MEX MOUS Externe				**29 400,00**

Ces frais correspondent aux factures du marché passé avec SOCIO'LOGIS :

- 16 800 € HT correspond à la facturation du **2ème semestre de 2023**
- 12 600 € HT correspond à la facturation du **1er semestre de 2024.**

4.3 Rémunérations

Conformément au traité de concession, la rémunération de l'aménageur se décompose de la façon suivante :

- Rémunération forfaitaire
- Rémunération proportionnelle (7 % des dépenses Etudes & Travaux)
- Rémunération de commercialisation (6 % des cessions externes)
- Rémunération de clôture (forfait de 15 000 €)
- Rémunération du foncier

4.3.1 LB 100COM - Rémunération de Commercialisation

Conformément à l'article 21 du TCA, cette rémunération correspond à 6% de la totalité des recettes HT de cessions.

En 2024, 1 cession (amélioration) à 8 000 € a été réalisée + 2 cessions (maintien) à 15 000€ par unité.

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rémunération Commercialisation Recettes HT S1.2024	SIDR	21228736	30/06/2024	900,00
Rémunération Commercialisation Recettes HT S2.2024	SIDR	21231591	31/12/2024	1 380,00
100COM Rémuneration de Commercialisation				**2 280,00**

La rémunération correspondante facturée s'élève donc à 2 280€.

4.3.2 LB 100DEP - Rémunération proportionnelle aux dépenses

Conformément à l'article 21 du TCA, cette rémunération correspond à 7% du montant HT des dépenses correspondant aux postes « travaux », « études et honoraires », et « autres dépenses » :

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rémunération Proportionnelle Dépenses HT S1.2024	SIDR	21228735	30/06/2024	858,68
Rémunération Proportionnelle Dépenses HT S2.2024	SIDR	21231727	31/12/2024	13 801,51
100DEP Rémunération proport. aux Dépenses				**14 660,19**

La rémunération proportionnelle dépenses facturée au titre de l'année 2024 s'élève à 14 660 €.

4.3.3 LB 100FOR - Rémunération forfaitaire

Conformément à l'avenant 13 au Traité de Concession d'Aménagement, une rémunération de 50 000 € a été imputée sur cette ligne budgétaire pour l'année 2024.

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Rémunération Forfaitaire S1.2024	SIDR	21228743	30/06/2024	25 000,00
Rémunération Forfaitaire S2.2024	SIDR	21231592	31/12/2024	25 000,00
100FOR Rémunération Forfaitaire				**50 000,00**

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

4.4 Frais financiers

Le montant des frais financiers totaux facturés en 2024 s'élève à 117 825.58 € HT.

4.4.1 LB 130AGI - Intérêts portage OCT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	03/04/2024	78,00
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	18/04/2024	1 000,00
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	04/06/2024	7,00
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	01/07/2024	6 500,54
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	01/07/2024	78,00
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	01/07/2024	9 981,77
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	02/10/2024	11 675,98
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	02/10/2024	78,00
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	02/10/2024	22 129,85
Frs Dossier + Cpte Oct	CAISSE EPARGNE	21228664	03/12/2024	1 000,00
Fnp Interets Oct Ce 2t24	CAISSE EPARGNE	21232054	31/12/2024	14 259,32
130AGI Intérêts portage OCT				**66 788,46**

Le réalisé correspond aux intérêts liés à l'ouverture d'un crédit temporaire (O.C.T) contractualisé auprès de la Caisse d'Epargne.

4.4.2 LB 130FFI - Intérêts portage SIDR

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Frais Portage 2024	FRAIS PORTAGE	21232309	31/12/2024	51 037,12
130FFI Intérêts portage SIDR				**51 037,12**

Le réalisé correspond aux frais de portage financier de l'opération assumé par la SIDR sur sa trésorerie propre.

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

5 RECETTES REALISATIONS DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Ligne	Intitulé	Réalisé 2024
200	**CESSIONS EXTERNES SOCIAL**	**38 000**
200AME	Améliorations	8 000
200OCC	Occupants	30 000
330	**PARTICIPATION DU CONCEDANT**	**162 000**
330DEF	Participation au titre des Subventions	162 000
TOTAL		**200 000**

Du 01/01/2024 au 31/12/2024, **200 000€ HT** de recettes ont été encaissées. Ce qui représente sur l'année 2024 un écart de – 139 937 € HT par rapport au prévisionnel validé dans le CRAC 2022-2023.

5.1 Cessions

5.1.1 LB 200AME - Améliorations

Intitulé	Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Vente [redacted]-Av2017-2236-2237-2238-2239 (Lots 1 et 2)	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	25339	03/10/2024	8 000,00
200AME - Améliorations				**8 000,00**

Cette recette correspond à une cession dans le cadre de l'amélioration des lots 1 & 2 (parcelles cadastrées n° Av2017-2236-2237-2238 et 2239), pour un montant de 8 000 € HT.

5.1.2 LB 200OCC - Occupants

Intitulé	Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Vente [redacted]-Av2288 + Av2289	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	25172	23/04/2024	15 000,00
Vente [redacted]-Av2120/2187/2295/2299-Lot17a/17b	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	25338	03/10/2024	15 000,00
[redacted]-Acte Rectificatif de Limites Av2236-2237-2238-2239-2241 (Sidr)av2240 ([redacted])	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	25340	03/10/2024	
200OCC - Occupants				**30 000,00**

Cette recette correspond à 2 cessions de 15 000€ chacune dans le cadre du maintien des familles pour les lots 28 et 17A/B.

5.2 Participation du concédant

En date du 14 décembre 2023, le Conseil Municipal de Saint-Leu a approuvé le protocole financier mis en place entre la collectivité et la SIDR régissant les échéances et conditions de règlement des participations restant dues par la collectivité au titre de la ZAC RHI LES ATTES.

5.2.1 LB 330DEF - Participation au titre des subventions

Le montant dû par la collectivité au titre des subventions est de **848 796 € TTC**. Cette somme a été échelonnée sur 7 années avec un premier versement de 162 000 € TTC en 2024. Ce montant a été appelé et réglé sur 2024.

Intitulé	Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT
Acompte 1-Participation de la Collectivité au Titre des subventions	COMMUNE ST LEU	25293	18/09/2024	162 000,00
330DEF - Participation au titre des Subventions				**162 000,00**

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

6 DEPENSES PREVISIONNELLES

Désignation lignes budgétaires en Euros			2025	2026	TOTAL
FONCIER			**29 584,00**	**-**	**25 333,00**
LB	020DEM	Mise en état des sols - démolition	23 160,00	-	23 160,00
LB	020FAF	Frais de notaire	4 251,00	-	
LB	020FAN	Autres Frais Fonciers	2 173,00	-	2 173,00
TRAVAUX			**351 831,50**	**-**	**351 831,50**
LB	030TVX	Travaux Secondaires	48 231,00	-	48 231,00
LB	035CLO	Travaux Tertiaires	302 850,50	-	302 850,50
LB	060IMP	Imprévus	750,00	-	750,00
HONORAIRES & ETUDES			**59 952,00**	**-**	**33 059,00**
LB	070CSP	CSPS	2 562,00	-	2 562,00
LB	070GEO	Géomètre	13 774,00	-	13 774,00
LB	070MOE	Maîtrise d'oeuvre	11 263,00	-	11 263,00
LB	070URB	Urbaniste paysagiste	5 460,00	-	5 460,00
LB	112MEX	MOUS Externe	26 893,00	-	
AUTRES DEPENSES			**6 101,00**	**-**	**6 101,00**
LB	090DIV	Frais divers	6 101,00	-	6 101,00
REMUNERATIONS			**75 489,00**	**15 000,00**	**90 489,00**
LB	100COM	Rémuneration de Commercialisation	12 330,00	-	12 330,00
LB	100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	32 159,00	-	32 159,00
LB	100FONC	Rémunération Fonciére	1 000,00	-	1 000,00
LB	100FOR	Rémunération Forfaitaire	30 000,00	-	30 000,00
LB	100CLO	Rémunération proport.sur Clôture	-	15 000,00	15 000,00
FRAIS FINANCIERS			**93 201,00**	**46 116,00**	**139 317,00**
LB	130AGI	Intérêts portage OCT	85 601,00	-	85 601,00
LB	130FFI	Intérêts portage SIDR	7 600,00	46 116,00	53 716,00
TOTAL			**616 158,50**	**61 116,00**	**606 970,50**

Les dépenses prévisionnelles de l'année 2025 s'élèvent à 616 159 € et à 61 116 € au-delà. Leur répartition est établie de la façon suivante :

6.1 Foncier

A ce stade d'avancement de l'opération, les acquisitions foncières sont terminées. Sont prévus les frais ci-dessous :

LB 020DEM Mise en état des sols - démolition 23 160 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
196 917 €	23 160 €	0 €	220 077 €

Les frais de Mise en état des sols - démolition correspondent aux frais de travaux préalables et de démolitions restant à réaliser en 2025. Il s'agit notamment des travaux de mise en décharge, de désinfection et de démolition partielle du lot 1-2 (case 25), ainsi que de démolition de la case n°3.

Publié le 13/11/2025 sur le site Asiaflash
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

LB 020FAF Frais de notaire 4 251 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
129 090 €	4 251 €	0 €	133 341 €

Les frais de notaire prévus en 2025 correspondent à :

- Solde de l'ordonnance d'expropriation des terrains MIR.,
- Solde des frais notariés acquisition TAN.,
- Solde de frais notariés acquisition LAU.

LB 020FAN Autres frais Fonciers 2 173 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
129 978 €	2 173 €	0 €	132 151 €

Les autres frais fonciers correspondent, pour l'année 2025, aux soldes des engagements de cette ligne et aux frais de taxe foncière, soit un prévisionnel de 2 173 € HT.

6.2 Travaux

LB 030TVX Travaux Secondaires 48 231 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
3 279 632 €	48 231 €	0 €	3 327 863 €

Sont prévus en travaux secondaires 48 231 € HT, répartis-en :

- 19 597 € : Ces provisions correspondent aux travaux de raccordement en EU de la parcelle de Mme LAU (subordonne la cession du lot 6), au déplacement de compteur de Mr HAM (lot 29), au raccordement provisoire du logement de transit du lot ½,

- 28 634€ : correspondant au solde du marché de REEL. Il s'agit ici de la dépose des poteaux EDF de l'opération ; intervention subordonnée au process préalable à la dépose d'EDF.

LB 035CLO Travaux tertiaires 302 851 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
610 511 €	302 851 €	0 €	913 362 €

Les prévisions de travaux 2025 correspondent aux prestations suivantes :

- Voirie de bouclage rue des Zorangines :
    - Location de containers aménagés pour permettre le transit de la famille du lot 1/2 durant la réalisation du programme d'amélioration de l'habitat, y compris mise en œuvre (fondations, escaliers, raccordements provisoires) et désamiantage de la maison actuelle avant démolition partielle.
    - Réalisation de la voirie de bouclage : la consultation des entreprises a été lancée en novembre 2023, sur la base d'une estimation de 125 k€. Les travaux sont prévus pour une durée de 4 mois + période de fin de GPA. Les travaux débuteront en 2025, sous réserve du relogement provisoire sur site de la famille occupant l'habitation en empiètement

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

- Travaux de desserte et viabilisation des 4 ilots en partie Haute : Le montant estimatif des travaux est de 65 k€, pour une durée de 3 mois + période de fin de GPA. Les travaux débuteront en 2025.
- Travaux de modification des accès des LLTS Individuels : modification portails et murets pour permettre un accès PMR,
- Divers travaux : rampe d'accès et clôture du lot 20, clôture sur rue au droit du lot 17A/B, travaux de nettoyage de parcelles et de remise en état d'ouvrages

LB 060IMP Imprévus 750 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	750 €	0 €	750 €

Sont provisionnées 750 € de dépenses en 2025, afin de couvrir les frais éventuels d'imprévus.

6.3 Honoraires & Etudes

LB 070CSP CSPS 2 562 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
29 947 €	2 562 €	0 €	32 509 €

Les honoraires de CSPS prévus en 2025 permettront le suivi des derniers travaux, notamment la voirie de bouclage par un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé.

LB 070GEO Géomètre 13 774 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
58 466 €	13 774 €	0 €	72 240 €

Les honoraires de géomètre prévues en 2025 permettront de solder les derniers engagements et de réaliser l'ensemble des relevés au vu de la rétrocession des espaces publics et de la cession des derniers lots.

LB 070MOE Maîtrise d'oeuvre 11 263 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
226 710 €	11 263 €	0 €	237 973 €

Les honoraires de maitrise d'œuvre prévues en 2025 correspondent au solde des engagements et aux prestations de suivis des travaux de la voirie de bouclage et des travaux de desserte et de viabilisation des 4 lots en Partie Haute.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

LB 070URB Urbaniste paysagiste 5 460 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
63 823 €	5 460 €	0 €	69 283 €

Les prestations d'urbaniste conseil de la ZAC consistent à l'analyse des permis de construire et des projets phase esquisse, développé sur chaque lot concerné par le périmètre de la RHI, ainsi qu'à la réalisation d'une mise à jour des plans de l'opération. Les prestations prévisionnelles sont d'un montant de 5 460€.

LB 112MEX MOUS Externe 26 893 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
194 820 €	26 893 €	0 €	221 713 €

Les dépenses prévues en 2025 concernent les prestations 2025-2026 de la société SOCIOLOGIS ainsi que le solde d'engagements antérieurs.

6.4 Autres Dépenses

LB 090DIV Frais divers 6 101 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
71 903 €	6 101 €	0 €	78 004 €

Les prévisions 2025, d'un montant de 6 101 € correspondent au solde des engagements et aux frais de diagnostics avant démolition des lot 25 et 3, à d'éventuels autres frais.

6.5 Rémunérations

LB 100CLO Rémunération de Clôture 15 000 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	15 000 €	15 000 €

Est prévu en 2026, 15 000 € de rémunération au titre de la clôture de la CPA.

LB 100COM Rémuneration de Commercialisation 12 330 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
78 319 €	12 330 €	0 €	90 649 €

La rémunération de commercialisation sur 2025 est estimée à 12 330 € HT, calcul établi sur la base de 6 % du prix HT des cessions.

Publié le 13/11/2025 sur le site de la Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

LB 100DEP Rémunération proport. aux Dépenses 32 159 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
335 013 €	32 159 €	0 €	367 172 €

La rémunération proportionnelle sur 2025 est estimée à 32 159 € HT, calculé sur la base de 7 % du montant HT des dépenses études et travaux.

LB 100FONC Rémunération Fonciére 1 000 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
88 012 €	1 000 €	0 €	89 012 €

Est prévu en 2025, 1 000 € de rémunération du Foncier.

LB 100FOR Rémunération Forfaitaire 30 000 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
450 500 €	30 000 €	0 €	480 500 €

La rémunération forfaitaire annuelle prévisionnelle est de 30 000 € pour 2025 conformément à l'avenant N° 14 à la CPA.

6.6 Frais financiers

Les prévisions correspondent aux frais de portage financier de l'opération par la SIDR jusqu'à la fin de la concession. A la clôture de l'opération, leur montant sera réévalué pour tenir compte de l'échéancier définitif qui sera mis en place.

LB 130AGI Intérêts portage OCT 85 601 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
229 402 €	85 601 €	0 €	315 003 €

Pour l'année 2025, il est prévu une enveloppe estimative de 85 601 € destinée aux frais financiers du découvert autorisé auprès de la CEPAC.

LB 130FFI Intérêts portage SIDR 53 716 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
252 910 €	7 600 €	46 116 €	306 626 €

Pour les années 2025 et 2026, il est prévu une enveloppe estimative de 53 716 € destinée aux frais de portage financier de l'opération par la SIDR sur sa trésorerie propre.

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

7 RECETTES PREVISIONNELLES

Désignation lignes budgétaires en Euros	2025	2026	TOTAL
CESSIONS	**269 500,00**	**-**	**269 500,00**
LB 200OCC Occupants	15 000,00	-	15 000,00
LB 200PTZ PTZ	15 000,00	-	15 000,00
LB 202LLT Cessions internes LLTS	64 000,00	-	64 000,00
LB 205000 Cessions terrains à bâtir rémunérables	175 500,00	-	175 500,00
SUBVENTIONS	**20 249,50**	**-**	**20 249,50**
LB 320MOUS MOUS	20 249,50	-	20 249,50
PARTICIPATION DU CONCEDANT	**5 411 421,00**	**-**	**5 411 421,00**
LB 330DEF Participation au titre des Subventions	547 079,00	-	547 079,00
LB 330EQU Participation cession Equipements	3 656 048,00	-	3 656 048,00
LB 330MOUS Participation MOUS	146 580,00	-	146 580,00
LB 355CO1 Cessions terrains aux concédants	1 061 714,00	-	1 061 714,00
TOTAL	**5 701 170,50**	**-**	**5 701 170,50**

7.1 Cessions

Les prévisions correspondent aux recettes projetées suivantes :

LB 200OCC Occupants 15 000 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
30 000 €	15 000 €	0 €	45 000 €

Il est prévu en 2025 la cession du lot 25 en maintien à hauteur de 15 000€.

LB 200PTZ PTZ 15 000 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
30 000 €	15 000 €	0 €	45 000 €

Il est prévu en 2025 la cession du lot 6 en PTZ pour un montant de 15 000€.

LB 202LLT Cessions internes LLTS 64 000 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
890 000 €	64 000 €	0 €	954 000 €

Les prévisions 2025 sur ce poste correspondent aux cessions des lots 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 à la SIDR pour la réalisation d'un programme de LLTS Individuel. Le coût de charge foncière est de 8 000 € / projet, soit un total de 64 000€.

Publié le 13/11/2025 sur 974-CA Saint-Denis
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

LB 205000 Cessions terrains à bâtir rémunérables 175 500 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
55 576 €	175 500 €	0 €	231 076 €

La prévision 2025 sur ce poste correspond à la cession du lot 16 au prix de 175 500 € HT, conformément aux prix validés au comité de pilotage du 04/07/2024.

7.2 Subventions

Les prévisions correspondent au solde de la subvention MOUS accordée par le biais de l'arrêté SHLS RHI n°24-0002 du 25/03/2024.

LB 320MOUS MOUS 20 250 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
97 841 €	20 250 €	0 €	118 091 €

Il est prévu en 2025 la réalisation de l'appel de fonds valant solde, d'un montant de 20 250 € HT, du financement octroyé par l'Etat au titre de la MOUS, couvrant la période allant de novembre 2022 à avril 2024.

7.3 Participation du concédant

Les prévisions correspondent aux recettes projetées dans le cadre de la clôture de l'opération, à savoir :

- Participation au titre des subventions proposée pour se conformer à l'obtention des subventions RHI
- Participation aux équipements publics, mise à jour dans le cadre du présent CRAC
- Participation de la collectivité à la MOUS, conformément aux arrêtés MOUS
- Cessions des terrains au concédant, conformément à l'article 24 du traité de concession.

LB 330DEF Participation au titre des Subventions 547 079 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
162 000 €	547 079 €	0 €	709 079 €

Au titre de la clôture de l'opération, il est prévu une participation restant à percevoir de la Ville au titre des subventions d'un montant de 547 079 €. Pour mémoire, ce montant est échelonné conformément au protocole financier établi entre la SIDR et la Ville de Saint-Leu, approuvé par le conseil municipal du 14 décembre 2023. Un avenant au protocole actualisant les montants et les échéances sera présenté de façon concomitante au présent CRAC 2024.

LB 330EQU Participation cession équipements 3 656 048 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	3 656 048 €	0 €	3 656 048 €

Les 3 656 048€ HT soit 3 966 812 € TTC de participation aux équipements publics seront appelés en 2025. Le montant figurant au protocole financier sera actualisé par voie d'avenant.

La facturation des équipements interviendra en décembre 2025. Se trouve en annexe 10.4 du présent document la fiche prévisionnelle de calcul du coût de revient des équipements. Les montants y apparaissant sont susceptibles d'évoluer en fonction des dépenses réelles qui seront arrêtées au moment de l'établissement de la facture.

Publié le 13/11/2025 sur S²LO (Asipad CRAC)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

LB 330MOUS Participation MOUS 146 580 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
116 396 €	146 580 €	0 €	262 976 €

En 2023, le montant des participations facturées au titre de la MOUS est de 116 396,12 €. Il est rappelé ici qu'un appel de fond reste dû et devra faire l'objet d'un règlement en 2025 à hauteur de 40 373,09 € TTC.

Par ailleurs, deux factures de participation de la collectivité à la MOUS seront émises en 2025 :

- L'une d'un montant de 126 330 € HT soit 137 068 € TTC, correspond à l'ensemble des missions MOUS qui ont eu lieu entre 2017 et 2025 et qui ne sont pas financés par les différents arrêtés de subvention octroyés par la DEAL. Le règlement de ces montants est programmé pour 2026.
- L'autre d'un montant de 20 250 € HT soit 23 693 € TTC, correspond à la part revenant à la ville conformément à l'arrêté SHLS RHI n°24-0002 du 25/03/2024. Le règlement de ce montant est programmé pour 2025.

LB 355CO1 Cessions terrains aux concédants 1 061 714 €

Réalisé au 31/12/2024 (€ HT)	Prévisions 2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	1 061 714 €	0 €	1 061 714 €

Les prévisions 2025 sur ce poste correspondent aux cessions en biens de reprise à la ville de Saint-Leu des emprises foncières suivantes, conformément à l'article 24 du traité de concession :

- FILAOS, pour un montant de 350 000€ HT,
- PORCELAINE pour un montant de 235 000€ HT,
- Lot 29 du fait de l'incapacité de la famille de se porter acquéreur de ce lot, pour un montant de 15 000€ HT. Un bail devra être mis en place avec cette dernière,
- Lots 18 et 5B, pour un montant de 16 000€ HT : Après pré-étude des dossiers des familles, les projets de LES seront difficilement réalisable,
- Lot 28, pour un montant de 15 000€ HT: la famille identifiée éprouve de nombreuses difficultés à monter son projet d'auto-amélioration de l'habitat. Il est à noter qu'à ce jour la maison est libre d'occupation,
- Lot 4, pour un montant de 15 000€ HT : la famille identifiée pour un projet de PTZ reste dans l'attente du règlement préalable d'une succession avant de pouvoir donner suite à son projet,
- Lots libres 3 et 19, pour des montants respectifs de 196 664€ HT et 219 050 € HT, conformément aux prix fixés en comité de pilotage du 04/07/2025.

La liste des biens de reprise est annexée au présent document.

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

8 GESTION DE LA TRESORERIE

Pour assurer le financement de l'opération, la SIDR est amenée à solliciter des emprunts ou des avances de trésorerie temporaires externes.

LB 5510 - Frais Financier sur Emprunt Relais

Afin d'assurer le financement de la trésorerie, la SIDR a contracté un emprunt auprès de la CDC à hauteur de 2 550 000 € sous la forme d'un prêt Gaïa le 04/11/2014.

Ce montant, garanti à 80 % par la Ville de Saint Leu, a été mobilisé en date du 20/11/2014 pour une durée de 4 ans.

Les frais bancaires et les intérêts associées sont détaillés dans les dépenses réalisées.

Le remboursement de l'emprunt est intervenu en totalité le 03/12/2018 conformément à la convention signée avec la CDC.

LB 5508 – Frais financiers sur OCT

Cette ligne budgétaire récapitule les frais financiers inhérents aux autorisations de découvert au sein des organismes financiers.

Le montant des découverts autorisés est renégocié chaque fin d'année pour l'année suivante. Faute de CRAC récent approuvé, le recours à ce financement n'a pu être utilisé entre 2019 et 2023.

Le montant maximum de découvert autorisé correspond aux garanties financières prises en compte à savoir principalement les créances sur la Ville (participations EP, déficit …) et l'Etat (Subventions RHI, FRAFU …).

Le plafond autorisé par la CEPAC était de 2.3 M€ en 2024. Le taux appliqué était l'EURIBOR 3 MOIS + 0.6 %. Le montant des frais financiers inhérents au portage réalisé s'est élevé à 66.8 K€.

Pour l'année 2025, le découvert autorisé a également été contractualisé avec la CEPAC, pour un montant maximum de 2.7 M€. Le taux appliqué est identique à l'année précédente soit l'EURIBOR 3 MOIS + 0.6 %. Dans l'hypothèse où l'indice serait inférieur à 0, il sera alors réputé égal à 0. Les frais financiers liés au portage CEPAC sont estimés à 80.2 K€ pour l'année 2025.

LB 5507 – Frais de portage financier

Si les lignes de trésorerie spécifiques mises en place auprès des organismes financiers ne permettent pas de préfinancer totalement les investissements inhérents à l'opération, la SIDR est autorisée à porter le besoin complémentaire des dépenses sur sa propre trésorerie dans la limite de 500 000€.

Conformément à l'article 17 de la convention, les sommes prêtées par la SIDR sont rémunérées au taux de T4M + 1. Dans le cas d'une trésorerie positive, les produits financiers sont calculés au taux de T4M -1.

Pour 2024, le coût du portage financier de la SIDR au-delà du besoin couvert par la ligne de trésorerie CEPAC, s'est élevé à 51 K€. Le calcul détaillé figure dans l'annexe n°10.5.

Publié le 13/11/2025 sur IntraMuros (API-EMS)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Etat de la trésorerie :

		Bilan CRAC 2024	CUMUL	ANNEE	PREVISIONNEL 2025					PREVISIONNEL 2026
Ligne	Intitulé	TTC	Fin 2023	2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année
	FINANCEMENT		**2 790 438**	**2 150 825**		**100 000**		**-5 041 263**	**-4 941 263**	
	AMORTISSEMENTS	10 810 001	5 769 563	-825				5 041 263	5 041 263	
400	**REMBOURSEMENT AVANCES**	**2 794 501**	**3 238**					**2 791 263**	**2 791 263**	
400ACR	Avance collectivité remboursée	2 794 501						2 794 501	2 794 501	
400VER	Prêt consenti ou Avance versée		3 238					-3 238	-3 238	
415	**REMBOURSEMENT DECOUVERTS**	**5 465 500**	**3 215 500**					**2 250 000**	**2 250 000**	
415OCT	Remboursement OCT	5 465 500	3 215 500					2 250 000	2 250 000	
420	**REMBOURSEMENT EMPRUNTS**	**2 550 000**	**2 550 000**							
420EMP	Remboursement d'emprunts	2 550 000	2 550 000							
	MOBILISATIONS	10 810 001	8 560 001	2 150 000		100 000			100 000	
500	**ENCAISSEMENT AVANCES**	**2 794 501**	**2 794 501**							
500ACE	Avance collectivité encaissée	2 794 501	2 794 501							
515	**MOBILISATION DECOUVERTS**	**5 465 500**	**3 215 500**	**2 150 000**		**100 000**			**100 000**	
515OCT	Mobilisation OCT	5 465 500	3 215 500	2 150 000		100 000			100 000	
520	**MOBILISATION EMPRUNTS**	**2 550 000**	**2 550 000**							
520EMO	Mobilisation Emprunts	2 550 000	2 550 000							
	TRESORERIE		**-2 139 888**	**-9 988**	**-21 853**	**54 053**	**68 954**	**-1 545 207**	**-1 545 207**	

A fin 2024, compte tenu du portage CEPAC à hauteur de 2.15 M€, la trésorerie de l'opération portée par la SIDR était proche de l'équilibre à – 9.9 K€.

L'opération a bénéficié d'avances de trésorerie de la collectivité, pour un montant global de **2 794 501 € TTC**, déjà versées à fin 2024.

Le montant des avances perçues viendra en diminution du coût des équipements publics en 2025.

Publié le 13/11/2025 - ZAC Asia (974)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

9 Conclusion

Dans le cadre du CRAC 204, le bilan de l'opération RHI LES ATTES – ZAC Citerne 46 n'évolue pas et se stabilise à 12 637 997 € HT.

		Bilan CRAC 2022-2023	Ecart	Bilan CRAC 2024
Ligne	Intitulé	HT		HT
	RECETTES	**12 637 997**		**12 637 997**
200	CESSIONS EXTERNES SOCIAL	1 340 741	-61 000	1 279 741
202	CESSIONS INTERNES SIDR	1 470 150		1 470 150
205	AUTRES CESSIONS REMUNERABLES	471 290	-240 214	231 076
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	198 104		198 104
320	PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS	2 698 894		2 698 894
325	AUTRES SUBVENTIONS	1 070 215		1 070 215
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	4 788 603	-160 500	4 628 103
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	600 000	461 714	1 061 714
	DEPENSES	**12 637 997**		**12 637 997**
020	FONCIER	5 465 795	-4 840	5 460 955
030	TRAVAUX SECONDAIRES	3 329 752	-1 889	3 327 863
035	TRAVAUX TERTIAIRES	855 511	57 851	913 362
060	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	19 000	-18 250	750
070	HONORAIRES	462 936	-11 257	451 679
085	AIDE AUX FAMILLES	60 290	-4 486	55 804
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	85 477	-4 996	80 481
100	REMUNERATION SOCIETE	1 359 864	-15 427	1 344 437
112	MOUS	226 813	-5 100	221 713
115	AUTRES DEPENSES NON REMUNERABLES	14 010		14 010
130	FRAIS FINANCIERS	758 550	8 394	766 944

En dépenses, les principales modifications introduites sont relatives à la nouvelle répartition des dépenses afin de solder les engagements existants, d'une part, de contractualiser et de réaliser les travaux d'aménagement restant à réaliser avant la clôture de l'opération, d'autre part.

En recettes, les principales évolutions sont :

- Une diminution du prévisionnel de recettes de cessions de 301 214€. En effet, les lots, pour lesquels des difficultés sont identifiées à ce jour et font douter de la viabilité des projets, sont retirés du prévisionnel de cessions à des tiers et repositionnés en biens de reprises.
- Un recalage de la répartition des participations entre celle au déficit des subventions et celle au titre des équipements, par suite de l'analyse des différentes subventions obtenues dans le cadre de la concession d'aménagement et de l'établissement de la fiche de coût de revient de l'équipement
- Une augmentation de 461 714 € des cessions de terrains au concédant, correspondant aux biens destinés à être cédés aux tiers et non revendus dans le délai de la concession, conformément à l'article 24 du traité de concession.

Le contrat de concession prenant fin au 31/12/2025 et le bilan financier se stabilisant, il est proposé de valider l'avenant n°1 au protocole financier de façon concomitante au présent CRAC.

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10 ANNEXE

10.1 Bilan foncier acquisitions

Publié le 13/11/2025 sur SPLO
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DE LA CONSTRUCTION (D DAC)

COMMUNE DE SAINT-LEU

"RHI Les Attes/ZAC Citerne 4"

- ETAT FONCIER -

CADASTRE						BÂTI		EMPRISE			Prix acquisition global prévisionnel	Montant réglé acte/CDC (hors frais de notaire)	Date de l'acte (de vente, adhésion quittance, consignation)	Date prise de possession (procédure expro)
REFERENCES CADASTRALES			Nouv. numéros	IDENTITE DU PROPRIETAIRE	Adresse du bien	Référence	Etat	Emprise terrain	Superficie emprise de case (m²)	Hors Emprise				
Section	N°	Sup.m²												
AV	1331	741	AV1912-**AV1913 (216m²)** -AV 1914	EPFR (ancien propriétaire: Mademoiselle ROB)				741		0	**150 000,00**	**296 700,00**	**31/12/2010**	
AV	1332	742						742		0				
AV	1701	732	AV1942-AV1943-AV1944	EPFR (ancien propriétaire:Indivision MEZ et HOA)				732		0	**146 700,00**			
AV	1498	452		EPFR (ancien propriétaire: Monsieur MAR)				452			**60 480,00**	**146 520,00**	**19/12/2008**	
	1499	599						599		0	**86 040,00**			
AV	1704	1169	AV 2143 -2144 (232 m²)-2145-2146-2147	EPFR (ancien propriétaire: Indivision CHON et AH S)				1169		0	**400 000,00**	**400 000,00**	**17/12/2010**	
AV	1706	2336	AV 2039 (2244 m²)					2336		0				
AV	1330	741		EPFR (ancien propriétaire: Propriétaire titré: Monsieur ROB)				741		0	**88 920,00**	**218 456,00**	**13/10/2009**	
AV	1333	742	**AV 1915**-AV 1916	EPFR (ancien propriétaire: Propriétaire titré: Monsieur BAN)				742		0	**129 536,00**			
AV	1710	319	**AV1918** issu de AV1717-AV1718	EPFR (ancien propriétaire: Propriétaire présumé: Monsieur BAN)				318	/	0				
AV	1712	35						35	/	0				
		8608		**Sous-total - Acquisitions effectuées par l'EPFR/ rétrocédées à la SIDR (11 parcelles) - LB 5410 - terrains EPFR**				**8607**			**1 061 676,00**	**1 061 676,00**		
AV 1733	**1933** (ex AV 1733)	955		Commune	Ruelle des Attes			955		0	**292 525,00**	**292 525,00**	**05/09/2012**	
	1935 (ex AV 1733)	2325	AV 2114 (2227 m²)					2325		0				
	1938 (ex AV 1733)	99						99		0				
	1940 (ex AV 1733)	37	AV 2073 AV 2074			C14		37		0				
	1931 (ex AV 1730)	1035						1035		0				
		4451		**Sous- total - Acquisitions TERRAINS COMMUNAUX - LB 5411**				**4451**			**292 525,00**	**292 525,00**		
CU	**809 810 (ex 536)**	805	CU 829-830 CU 810 (divisé en CU 999-**CU1000**-CU 1001)	IFR				805			**88 550,00**	**88 550,00**	**31/01/2012**	
AV	**1409**	960		IMA	Saint-Leu ville			960	/	**0,00**	**416 843,00**	**416 843,00**	**09/07/2010**	
	1703	1889	AV1945-AV 1946		Saint-Leu ville			1 889	/	**0,00**				
AV	**1695**	175		Propriétaire titré: Ministère de l'Equipement, du Logement et des Transports	Saint-Leu ville			175	/	**0,00**	**8 100,00**	**8 100,00**	**14/08/2010**	

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

CADASTRE						BÂTI		EMPRISE			Prix acquisition global prévisionnel	Montant réglé acte/CDC (hors frais de notaire)		
REFERENCES CADASTRALES			Nouv. numéros	IDENTITE DU PROPRIETAIRE	Adresse du bien	Référence	Etat	Emprise terrain	Superficie emprise de case (m²)	Hors Emprise				
Section	N°	Sup.m²												
AV	1707	1788	AV 2149 (238 m²)-AV2150-AV2151	Consorts A-V-A	RN 1	B02	Moyen	1 788	60,00	0,00	778 497,60	571 597,60	Consignation 26/11/2012 Acte de publ ordo expro le 31/12/2014	
						B03	Moyen		60,00					
	1709	3191	**AV 2119** AV 2120 (ex AV 2038)		RN 1	B12	Mauvais	3 191	80,00	0,00				
						B7+ B12 Partie	Mauvais		30,00					
						B13	Mauvais (Démolie)		6,00					
						B14	Mauvais		65,00					
						B15	Mauvais		60,00					
						A26	Correct		60,00					
						A27	Bon		78,00					
						A28	Mauvais		30,00					
						A29	Mauvais		30,00					
						A30	Mauvais		50,00					
AV	1714	661		BRO	Chemin Canal			661		0,00	142 784,50	142 784,50	19/02/13	
AV	1719	3933	1910 - AV 1911 N.B.: la AV 1910 est divisée en AV 2115 (puis divisé en **AV 2152-2153-2154-2155-2156**) et AV 2116)	Succession ROB	Chemin Canal	B04	Moyen	3 933	**30m² à démolir**	0,00	485 668,20	711 480,00	09/07/2010	
						B05	Mauvais		**60,00**					
						B06	Moyen		**60,00**					
	1721	1996			Chemin Canal	B08	Moyen	1 996	**90,00**	0,00	295 561,89			
						B09	Mauvais		**50,00**					
						B10	Mauvais		**35,00**					
						B11	Mauvais		**50,00**					
		15398		**Sous - total DUP 1 - EP 1 - Acquisitions terrains privés**				**15 398**			**2 216 005,19**	**1 939 355,10**		
AV	326	1135	AV 1981	VAL	52, Ruelle 46	A19	Moyen	331		804	61 700,00	61 700,00	23/01/2014	
AV	923	669		CHEU				669		0	96 667,00	96 667,00	15 et 28/03/2013	
AV	928	603	AV 2118-AV 2117 (AV2117 revendue ultérieurement à M. Tre)	TRE	Saint-Leu ville	X (non référencé)	Mauvais	603		0	108 455,00	108 455,00	Acte dépôt ordo expro 19/06/2015 Adhésion-quittance signée le 23/06/2015	23/06/15

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

CADASTRE						BÂTI		EMPRISE			Prix acquisition global prévisionnel	Montant réglé acte/CDC (hors frais de notaire)		
REFERENCES CADASTRALES			Nouv. numéros	IDENTITE DU PROPRIETAIRE	Adresse du bien	Référence	Etat	Emprise terrain	Superficie emprise de case (m²)	Hors Emprise				
Section	N°	Sup.m²												
AV	929	242		Consorts CHA	RN1	C3	Mauvais	242	25	0	46 184,80	46 184,80	Consignation de la somme de 26184,80 € le 07/07/2015 (foncier) puis déconsignée par Me QUINOT à la demande des expropriés Consignation le 11/08/2021 (indemité de case de M. Cha)	07/08/15
AV	930	665	AV 1956 AV 1957 (divisé en AV 2139 cédée à Tre et **AV 2140 à rétrocéder**)	TRE	307, Rue du Général Lambert	X (non référencé)	Bon	221		490	44 758,00	44 758,00	Acte publi ordo expro et Adhésion quittance signés le 19/06/2015	
AV	931	370		Consorts MAL	309, Rue du Général Lambert	C14	Mauvais	370	60	0	70 000,00	70 000,00	Acte signé le 19/03/2014	
AV	1037	141	**AV 2033**	VAY				37		104	2 886,00	2 886,00	Consignation le 07/07/2015	07/08/15
AV	1076	168	AV 2110 AV 2111 **AV 2112 (voie)** AV 2113	Consorts NAM				168		0	34 275,00	34 275,00	Consignation le 07/07/2015	07/08/15
AV	1293	783				C09		783	80	0	132 572,00	132 572,00	Acte dépôt ordo expro 19/06/2015 Adhésion-quittance signée le 07/08/2015	déc-13
AV	1095	725	AV 2026 (137 m²)	CAT	24A, Ruelle des Attes			137		588	10 491,00	10 491,00	Acte dépôt ordo expro 11/12/2014 Consignation 21/09/2016	21/10/2016
AV	1260	586	AV 2030 **AV 2031**	Consorts S/T		A24	mauvais	372	160	214	95 607,60	63 607,60	Consignation 21/09/2016	21/10/2016
						A25	mauvais							
AV	1261	599	AV 2024 (59 m²)	Consorts V/T	44, Ruelle 46			59			9 070,50	9 070,50	Acte dépôt ordo expro 11/12/2014 Adhésion-quittance signée le 18/12/2015	
	1299	251	AV 2020 (33 m²)		321, Rue du Général Lambert			33		218			Acte dépôt ordo expro 11/12/2014	

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

CADASTRE						BÂTI		EMPRISE			Prix acquisition global prévisionnel	Montant réglé acte/CDC (hors frais de notaire)		
REFERENCES CADASTRALES			Nouv. numéros	IDENTITE DU PROPRIETAIRE	Adresse du bien	Référence	Etat	Emprise terrain	Superficie emprise de case (m²)	Hors Emprise				
Section	N°	Sup.m²												
AV	1304	528	AV 2022	VAY	47, RN 1			107		421	15 368,15	15 368,15	Adhésion quittance signée le 19/06/2015	
AV	1305	224		AU	11, Ruelle 46	A32	Mauvais	224	50	0	40 916,80	40 916,80	Acte dépôt ordo expro 19/06/2015 Adhésion-quittance signée le 06/08/2015	
AV	1306	477	AV 2069 et **AV 2070 (ex AV1979)**	HOA	17, Ruelle 46	A31	Mauvais	227	/	250	34 599,00	34 599,00	07/11/2013	
AV	1412	909	**AV 1954**	CHON	313, Rue du Général Lambert			123		786	18 875,00	18 875,00	31/03/2014	
AV	1413	846	AV 2121 **AV 2122 (voie)** AV 2123 (cédée à Ah you)	CHON	41B, RN 1	Construction non référencée	Mauvais	846		0	186 443,00	186 443,00	Acte dépôt ordo expro 19/06/2015 Adhésion- quittance signée le 14/08/2015	
AV	1445	627	AV 1951 et **AV 1952**	LAU	40, Ruelle 46	A12 (p)	Mauvais	370	30	257	62 476,00	62 476,00	25/10/2012	
AV	1497	460	AV 2108 (Restant à M.AH Y) **AV 2109**	FIG	Ruelle des Attes			57		403	11 144,00	11 741,00	Dépôt ordo expro signé le 14/12/2018 Adhésion-quittance signée le 14/12/2018	
AV	1828	552	AV 2029	Succession Monsieur MAR		A17	Moyen	233		319	56 919,00	56 919,00	Acte dépôt ordo expro 19/06/2015 adhésion-quittance signée le 28/12/2017	
					28, Ruelle 46	A18	Moyen		66					
AV	1829	597	**AV 2016** AV 2017 AV 2018	MAR	20, Ruelle 46	A11	Bon	193		404	28 599,00	28 599,00	Acte dépôt ordo expro 11/12/2014 Adhésion quittance signés le 19/06/2015	
AV	1832	1237	AV 2178-**2179-2180-2181** Puis division de AV 2178 en AV **2222 et AV 2223**	Succession MAR	22, Ruelle 46	A13	Mauvais	1237	80	0	224 201	224 201	Acte de dépôt ordonnance expro et Adhésion-quittance signés le 31/08/2017	
						A14	Mauvais		40					
						A15	Moyen							
						A16	Mauvais		60					

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

CADASTRE						BÂTI		EMPRISE			Prix acquisition global prévisionnel	Montant réglé acte/CDC (hors frais de notaire)		
REFERENCES CADASTRALES			Nouv. numéros	IDENTITE DU PROPRIETAIRE	Adresse du bien	Référence	Etat	Emprise terrain	Superficie emprise de case (m²)	Hors Emprise				
Section	N°	Sup.m²												
AV	AV 1836p	215	AV 2128 (exAV 1903)	M. LAU		AO8	Moyen	77		138	11 761,50	11 761,50	Acte de dépôt ordonnance expro signé le 28/12/2017 Adhésion-quittance signée 14/12/2018	
AV	AV 1836p	219	AV 2130 (exAV 1904)	LAU		AO5	Moyen	78		141	11 911,00	11 911,00	Acte de dépôt ordonnance expro signé le 28/12/2017 Adhésion-quittance signée le 14/12/2018	
AV	AV 1836p	190	AV 2217 (exAV1905)	LAU		AO6	Mauvais	61	50	129	9 369,50	9 369,50	08 et 09/06/2021	
AV	AV 1836p	208	AV 1906	LAU		A07	Mauvais	191	50	0	38 313,00	38 313,00	28/11/2014	
		14226		Sous-total DUP 1 - EP 2 - Acquisition terrains privés				8049			1 463 562,69	1 432 159,85		
AV	1717 (DUP 2)	5712	AV 2046	Consorts MIR				584			33 120,00	33 120,00	28/09/2016	28/10/2016
				Sous-total DUP 2 - Acquisitions terrain privé				584			33 120,00	33 120,00		
TOTAL LB 5412 - Acquisitions terrains privés											3 712 687,88	3 404 634,95		

	Montant prévisionnel
Terrains ex EPFR	1 061 676,00 €
Terrains communaux	292 525,00 €
Terrains Privés DUP 1 - EP 1	2 216 005,19 €
Terrains Privés DUP 1 - EP 2	1 463 562,69 €
Terrains Privés DUP 2	33 120,00 €
Sous-total	3 712 687,88 €
Indemnités complémentaires	
TOTAL	5 066 888,88 €

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.2 Bilan foncier cessions

Publié le 13/11/2025 par CIVIA Asia ORIAC
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

OPERATION 3075 0101
RHI LES ATTES

CESSIONS SIGNEES AU 31/12/2024

PARCELLES / LOTS				Destinations		Prix			Promesse de vente	VENTE/Cessions internes	Observations	Gesprojet
Lot	Ancien cadastre	Nouveaux numéros cadastraux	surface (m²)	collectif	individuel	HT	TVA	TTC	Date signature	Date signature		
	AV 1413	**AV 2123**	59		1	**11 741,00**	**0,00**	**11 741,00**		**14/12/2018**	Dation en paiement suite expropriation	
23	AV 923	**AV 2071**	390		1	**15 000,00**	**0,00**	**15 000,00**	**02/05/2019**	**30/09/2019**	Initialement promesse de vente Bourbon Bois SCI Mimosa le 7 juillet 2016	
	AV 1940	**AV 2073**										
30	AV2178 - ex AV1832p	**AV 2222**	359		1	**15 000,00**	**0,00**	**15 000,00**	**21/09/2021**	**28/04 et 11/05/2022**		**LB 5600: 56 741 HT**
27	2155p (ex AV 2115) - AV2156p	**AV2288-AV2289 (terrain d'emprise de la case B6)**	314 m² (302 m² sup cad)		1	**15 000,00**	**0,00**	**15 000,00**	**04 et 05/12/2023**	**15 et 23/04/2024**	Accord fratrie pas nécessaire car la case appartient à M. Projet en maintien.	
1	AV 2180p - AV 2062p	**AV 2236 AV 2239**	479 m² (sup. cad)		1	**8 000,00**	**0,00**	**8 000,00**	**21/07 et 30/08/2023**	**03/10/2024**	Démolition bâti occupant la voie à prévoir. Réunion lots 1 et 2. - Convention entre SIDR/MAR. U - Mandat de travaux SEMADER/MAR. U	
2	AV2017-AV2180p-AV2062p	**AV 2017 AV 2237-AV 2238**										
17a et 17b	AV 2120p-2184p-2187p	**AV2120 AV2187 AV2295 AV2299**	525 m² (469 m² sup cad)		1	**15 000,00**	**0,00**	**15 000,00**	**21 et 29/09/2023**	**17/09 et 03/10/2024**	Prix revu à la baisse (CF) sur demande de la mairie (Annulation compromis de vente signé le 04/05/2017 sur le lot A de 325 m² pour un montant de 37 50 € TTC). Suite rencontre famille avec RF/MB et La Mous en juillet 2023: famille souhaite que la fille porte le projet 17a + 17b. Il n'y a plus de servitude EU (regard EU concerne uniquement le lot 17) mais servitude EP à constituer. DMPC Ok Réitération en 2024: vente sous clause résolutoire si défaut de mise aux normes électriques fin 2024.	
24	AV 928	**AV 2117**	326		1	**55 576,00**	**4 723,96**	**60 299,96**		**31/12/2018**		**LB 5601: 55 576 HT**
	AV 1957 (ex AV 930)	**AV 2139**										
7	AV 1979 (ex AV 1306)	**AV 1305**	257		1	**8 000,00**	**168,00**	**8 168,00**	**21/04 et 20/08/2017**	**31/12/2018**		**LB 5602: 8000 HT**
		AV 2069										
C2 a		**AV 2002**	2412	59		**472 000,00**	**9 912,00**	**481 912,00**		**Affectation interne 31/08/2011**		**LB 5603: 890 000 HT**
C2 b		**AV 2003**	1306									
		CU 829	150									
C4	AV 1709p-1721-1712-1714-326p	**AV 2037-1721-1712-1714-1981-2040-2041**	4626	44		**418 000,00**	**8 778,00**	**426 778,00**		**Affectation interne 18/08/2014**		
C1	CU 809- CU 810	**CU 999**	84	35		**1 130 000,00**	**59 137,86**	**1 189 137,86**		**23/12/2019**		**LB 5605: 1 162 000 HT**
	AV 1730	**AV 1931**	1035									
		AV 1409	960									
		AV 1695	175									
	AV 1704 - AV1706	**AV 2143**	650									
		AV 2147	15									
	AV 1707	**AV 2148**	2									
		AV 2150	565									
	AV 1719-1721	**AV 2152**	589									
21	AV 1293	**AV 2110**	314		1	**8 000,00**	**467,77**	**8 467,77**	**25/09/2020**	**10/12/2021**	Initialement promesse de vente Bourbon Bois SCI Mimosa le 7 juillet 2016	
	AV 1935	**AV 2113**										
20	AV 1293	**AV 2111**	378		1	**8 000,00**	**680,00**	**8 680,00**	**25/11/2020**	**14/06/2023**		
22	AV 923	**AV 2072**	316		1	**8 000,00**	**0,00**	**8 000,00**	**25/11/2020**	**14/06/2023**	Initialement promesse de vente Bourbon Bois SCI Mimosa le 7 juillet 2016	
	AV 1940	**AV 2074**										
26	AV 1910	**AV 2116**	245		1	**8 000,00**	**0,00**	**8 000,00**	**25/11/2020**	**14/06/2023**	Initialement promesse de vente Bourbon Bois SCI Mimosa le 7 juillet 2016	
C3	AV 1701p-1733p	**AV 1942-1933**	1629 1655 (sup.bornée)	16		**516 150,00**	**43 872,75**	**560 022,75**		**12/11/2012**		**LB 5606: 516 150 HT**
				Total cessions réalisées		**2 726 467,00**	**127 740,34**	**2 854 207,34**				

		AV2236-2237-2238-2239-2241 (SIDR) AV2240 (IRS.)				**0,00**	**0,00**	**0,00**		**03/10/2024**	Acte rectificatif de limites

Publié le 13/11/2025 à 12:18 (Asia/Dubai) NR
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.3 Liste prévisionnelle des biens de reprise

Liste des biens de reprise RHI LES ATTES						
Numéro de lot	*Réf Cadastrale*	*Nature du projet selon CRAC 2022/2023*	*Superficie Cadastrale (m²)*	*Montant HT*	*TVA*	*TTC*
Filaos	AV929 ; AV2118 ; AV931 ; AV1956	Collectifs privés	1 043	350 000,00	29 750,00	379 750,00
Porcelaine	AV2121	Collectifs privés	627	235 000,00	19 975,00	254 975,00
29	AV2286	Lot batis en maintien	202	15 000,00	0,00	15 000,00
18	AV2186	LES	195	8 000,00	680,00	8 680,00
5B	AV1906	LES	208	8 000,00	680,00	8 680,00
28	AV2145 ; AV2146 ; AV2283	Lot batis en maintien	808	15 000,00	0,00	15 000,00
4	AV2029 ; AV2179	PTZ	284	15 000,00	1 275,00	16 275,00
3	AV2223	Lot Libre à batir	244	196 664,00	16 716,44	213 380,44
19	AV2030	Lot Libre à batir	337	219 050,00	18 619,25	237 669,25
				1 061 714,00	**87 695,69**	**1 149 409,69**

Publié le 13/11/2025 sur le site Asiatique
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.4 Fiche coût de revient des équipements

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

FICHE OUVRAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA RHI LES ATTES - CITERNE 46
ETABLIE POUR L'APLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.1615-11 du C.G.C.T.

PRD | FILTRE EQ1 | Prestations faisant l'objet d'un financement dédié

PRIX DE REVIENT DE L'EQUIPEMENT

							PLATE FORME & MOUS	
		LB	BILAN HT	Clé de répartition		EQ1	EXCLUS	Remarques
Maîtrise des sols	Acquisitions Foncier communal	020AC1	292 525	reel		292 525	0	
	Acquisitions Foncier EPFR	020AC2	1 061 676	reel		1 061 676	0	
	Acquisitions Privée	020ACQ	3 418 791	reel		3 418 791	0	
	Mise en état des sols - démolition	020DEM	220 077	reel		220 077	0	
	Frais de notaire	020FAF	133 341	reel		133 342	0	
	Autres Frais Fonciers	020FAN	132 151	reel		132 151	0	
	Indemnités dont déménagements	020IND	202 394	reel		202 394	0	
Sous-total Maîtrise des sols			**5 460 955**			**5 460 956,51**	**0,00**	
Etudes et travaux d'infrastructure publique	Honoraires BET	070BET	33 173	reel		33 173	0	
	CSPS	070CSP	32 509	reel		28 706	3 804	*Prestation subventionnée par un financement dédié pour la réalisation de plateformes aux lots fléchés LES*
	Géomètre	070GEO	72 240	reel		72 240	0	
	Maîtrise d'oeuvre	070MOE	237 973	reel		216 330	21 644	*Prestation subventionnée par un financement dédié pour la réalisation de plateformes aux lots fléchés LES*
	Etudes Réglementaires	070REG	6 500	reel		6 500	0	
	Urbaniste paysagiste	070URB	69 283	reel		69 283	0	
	Travaux Secondaires	030TVX	3 327 863	reel		3 327 862	0	*Prestation subventionnee par un financement dedie pour la realisation de plateformes aux lots fléchés LES*
	Travaux Tertiaires	035CLO	913 362	reel		607 317	306 045	*Prestation subventionnee par un financement dedie pour la realisation de plateformes aux lots fléchés LES*
	Imprévus	060IMP	750	reel		750	0	
	Aides aux loyers	085ADL	44 779	reel		44 779	0	
	Déménagements	085DEM	11 025	reel		11 025	0	
	Frais communication	090COM	2 477	reel		2 477	0	
	Frais divers	090DIV	78 004	reel		78 003	0	*Prestation subventionnee par un financement dedie pour la realisation de plateformes aux lots fléchés LES*
	MOUS Externe	112MEX	221 713	reel		0	221 713	*Dépenses financées par arrêté de financement MOUS dédiés ou par participation Ville dédiée*
	Frais divers non rémunérables	115DIV	14 010	reel		14 010	0	
Sous-total Etudes et travaux d'infrastructure publique			**5 065 661**			**4 512 454,33**	**553 205,51**	
Frais de gestion	Rémunération proport.sur Clôture	100CLO	15 000	%	100%	15 000	0% 0	
	Rémuneration de Commercialisation	100COM	90 649	%	100%	90 649	0% 0	
	Rémunération proport. aux Dépenses	100DEP	367 172	%	95%	347 876	5% 19 296	
	Rémunération Foncière	100FON	89 012	%	100%	89 012	0% 0	
	Rémunération Forfaitaire	100FOR	480 500	%	100%	480 500	0% 0	
	Rémunération MOUS	100MOU	302 104	reel		0	302 104	*Dépenses financées par arrêté de financement MOUS dédiés ou par participation Ville dédiée*
Sous-total Frais de gestion			**1 344 437**			**1 023 036,94**	**321 399,89**	
Frais financiers	Intérêts portage OCT	130AGI	315 003	%	100%	315 003	0% 0	
	Intérêts des emprunts	130EMP	145 315	%	100%	145 315	0% 0	
	Intérêts portage SIDR	130FFI	306 626	%	100%	306 626	0% 0	
Sous-total Frais financiers			**766 944**			**766 944,32**	**0,00**	
TOTAL des charges			**12 637 998**			**11 763 392**	**874 605**	
Bilan de référence NOUVEAU PRD				**Ligne contrôle**			**-**	

FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT

		LB	BILAN HT	é de répartition		EQ1	EXCLUS	Remarques
Participation	Participation au titre des Subventions	330DEF	709 079	reel		610 079	99 000	*Exclusion de la part Ville au titre du financement des plateformes LES : 63 879€* *Part Ville sur prestations MOUS incluses au titre du financement RHI Phase opérationnelle : 35 121,75€*
	Participation de la Collectivité au Foncier-Demande de Verse	330FON	-	reel		0	0	
	Participation d'equilibre		-	**reel**		1 463	-1 463	
	Participation MOUS	**330MOU**	262 976	reel		0	262 976	*Part Ville à 20% des financements dédiés accordés par l'Etat + quelques prestations prises en charge à 100% par la Ville*
Montant de la participation communale			**972 055**			**611 542**	**360 512,93**	
Subvention	Etat	320ETA	2 580 803	reel		2 440 316	140 487	*140 k€ de prestations MOUS ont été imputés au financement RHI Phase opérationnelle*
	MOUS	320MOU	118 091	reel		-	118 091	*Arrêtés de financement dédiés MOUS*
	Autres subventions	325ASU	733 505	reel		477 991	255 514	*Montant financement des plateformes LES selon convention du 05/05/2022 = financement à 80% Etat et 20% ville - Montant sub 255 514€* *Sub TCO au titre du foncier pour 518 620 € TTC et 477 990,78€ HT soit 40 629,22 de TVA - convention du 18/10/2007 et avenant n°1 en date du 12/10/2009*
	Participation EPFR	325EPF	336 710	reel		336 710	0	
Montant des subventions perçues			**3 769 109**			**3 255 017**	**514 092,47**	
Cessions	Cessions charges foncières rémunérables	200000	1 130 000	reel		1 130 000	0	
	Améliorations	200AME	8 000	reel		8 000	0	
	Divers	200DIV	11 741	reel		11 741	0	
	LES Groupés	200LSG	40 000	reel		40 000	0	
	Occupants	200OCC	45 000	reel		45 000	0	
	PTZ	200PTZ	45 000	reel		45 000	0	
	Cession interne locative	202000	516 150	reel		516 150	0	
	Cessions internes LLS	202LLS	-	reel		418 000	0	
	Cessions internes LLTS	202LLT	954 000	reel		536 000	0	
	Cessions terrains à bâtir rémunérables	205000	231 076	reel		231 076	0	
Montant des cessions de charges foncières			**2 980 967**			**2 980 967**	**0,00**	
Autres participations	Cessions terrains aux concédants	355CO1	1 061 714	reel		1 061 714	0	
Montant des autres participations perçues			**1 061 714**			**1 061 714**	**0,00**	
	Loyers	291001	62 607	reel		62 607	0	
	Participation	291002	126 458	reel		126 458	0	
	Autres recettes	291003	9 039	reel		9 039	0	
Autres Recettes			**198 104**			**198 104**	**0,00**	
TOTAL des produits			**8 981 949**			**8 107 344**	**874 605**	
Cession aux équipements publics		**330EQU**	**3 656 048**			**3 656 048**	**-**	
		Ligne contrôle	**12 637 997**	0				

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.5 Etats des dépenses réalisées du CRAC

N°d'opération :C07501
RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées
Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	FACTURES			
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
1 DEPENSES				222 773.26
020 FONCIER				3 383.68
020FAF Frais de notaire				**2 831.68**
167379 Dépôt Ordonnance Expropriation les Attes-Tranche 2 Terrain Miral	02622 LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	3075 NOT FDM FS EXP	17/01/2024	1 679.01
172739 Rhi les Attes-Frais Acte Rectif des Limites Irsapoulle	02622 LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	3075 NOT FDM RECTIF IRS	10/09/2024	1 152.67
020FAN Autres Frais Fonciers				**552.00**
168812 Rhi les Attes-Taxe Foncière 2023	02082 TRESORERIE SAINT LEU	3075 TF 2023	22/03/2024	163.00
174474 Rhi les Attes-Taxe Foncière 2024	02082 TRESORERIE SAINT LEU	3075 TF PB+PNB 2024	14/11/2024	389.00
070 HONORAIRES				3 541.81
070CSP CSPS				**410.00**
167050 Rhi les Attes-Mission SPS Niveau 3 : Réalisation du Bouclage de V	02146 PREVENTECH	Rhi les Attes- Fact 221-2023	28/11/2023	410.00
070MOE Maîtrise d'oeuvre				**2 221.81**
170584 Fnp sur Factures Reglees 1s24	02526 ALTER INGENIERIE	3075 FNP FACT REGLEES 1S	30/06/2024	1 151.62
171414 Fnp sur Factures Reglees 1s24	02526 ALTER INGENIERIE	3075 EXT FNP FACT REGLEE	01/07/2024	-1 151.62
169986 Rhi les Attes à St Leu-Mission MOE-Réalisation Plateformes	02526 ALTER INGENIERIE	ALTER INGENIERIE S3 RHI	18/01/2024	1 151.62
167049 Mission de Maîtrise d'Oeuvre pour la Réalisation de Bouclage de V	02219 CREATEUR OI	CREATEUR OI S3 RHI LES A	30/11/2023	535.21
169285 Mission de Maîtrise d'Oeuvre pour la Réalisation de Bouclage de V	02219 CREATEUR OI	CREATEUR OI S4 RHI LES A	29/03/2024	534.98
070URB Urbaniste paysagiste				**910.00**
171591 Rhi les Attes-Mission Directe Type BPu [g]Analyse sur PC[g] Devis	02219 CREATEUR OI	RHI LES ATTES F2024 F 116	28/06/2024	910.00
090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				1 682.00
090DIV Frais divers				**1 682.00**
168057 Op2 30750101-Rhi les Attes-Tvx Raccordements au Réseau d'Eaux	02255 REGION	3075 REDEV 2016041	30/01/2024	309.00
168055 Opé 30750101-Rhi les Attes-Tvx Raccordements au Réseaux d'Eau	02255 REGION	3075 REDEV 2016041	30/01/2024	316.00
168047 Opé 30750101-Rhi les Attes-Tvx Raccordements au Réseaux d'Eau	02255 REGION	3075 REDEV REGION 20160	30/01/2024	290.00
167300 Acdiagimmo/Lot n°3 Ouest/Rhi les Attes : Diagnostic Amiante et	02627 LINK BTP	RHI LES ATTES / F24005 /	17/01/2024	767.00
100 REMUNERATION SOCIETE				66 940.19
100COM Rémuneration de Commercialisation				**2 280.00**
170007 Rémunération Commercialisation Recettes HT S1.2024	02203 SIDR	PPY	30/06/2024	900.00
174554 Rémunération Commercialisation Recettes HT S2.2024	02203 SIDR	3075 REM COMM 2S24	31/12/2024	1 380.00
100DEP Rémunération proport. aux Dépenses				**14 660.19**
170006 Rémunération Proportionnelle Dépenses HT S1.2024	02203 SIDR	PPY	30/06/2024	858.68

N°d'opération :C07501
RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées
Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	FACTURES			
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
174681 Rémunération Proportionnelle Dépenses HT S2.2024	02203 SIDR	3075 REM PROP 2S24	31/12/2024	13 801.51
100FOR Rémunération Forfaitaire				**50 000.00**
170018 Rémunération Forfaitaire S1.2024	02203 SIDR	PPY	30/06/2024	25 000.00
174555 Rémunération Forfaitaire S2.2024	02203 SIDR	3075 REM FORF 2S24	31/12/2024	25 000.00
112 MOUS				29 400.00
112MEX MOUS Externe				**29 400.00**
167299 Rhi les Attes à St Leu-Quartier Citerne 46-Mous	02618 SOCIO LOGIS'	SOCIO LOGIS S2 RHI LES A	28/12/2023	16 800.00
173442 Rhi les Attes à St Leu-Quartier Citerne 46-Mous	02618 SOCIO LOGIS'	SOCIO LOGIS S3 RHI LES A	21/09/2024	12 600.00
130 FRAIS FINANCIERS				117 825.58
130AGI Intérêts portage OCT				**66 788.46**
169861 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE FRS CPTE OCT	03/04/2024	78.00
169862 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE FRS DOSSIER OCT	18/04/2024	1 000.00
170123 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE COM MVT OCT	04/06/2024	7.00
171228 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE COM OCT	01/07/2024	6 500.54
171229 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE FS CPTE OCT	01/07/2024	78.00
171230 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE INT OCT	01/07/2024	9 981.77
173644 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE COM 3T24	02/10/2024	11 675.98
173645 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 FS CPTE 3T24	02/10/2024	78.00
173646 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE INT 3T24	02/10/2024	22 129.85
175136 Frs Dossier + Cpte Oct	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE FS DOS	03/12/2024	1 000.00
170554 Fnp Interets Oct Ce 2t24	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE FNP INT OCT 2T24	30/06/2024	3 254.26
171422 Fnp Interets Oct Ce 2t24	02331 CAISSE EPARGNE	3075 EXT CE FNP INT OCT	01/07/2024	-3 254.26
175322 Fnp Interets Oct Ce 2t24	02331 CAISSE EPARGNE	3075 CE FNP INT OCT 4T24	31/12/2024	14 259.32
130FFI Intérêts portage SIDR				**51 037.12**
175609 Frais Portage 2024	02360 FRAIS PORTAGE	3075 FS PORTAG 2024	31/12/2024	51 037.12
170307 Frais Portage 1er Semestre 2024	02360 FRAIS PORTAGE	3075 FS PORTAG 1S24	30/06/2024	50 542.14
170388 Frais Portage 1er Semestre 2024	02360 FRAIS PORTAGE	3075 FS PORTAG 1S24	30/06/2024	50 557.69
170412 Frais Portage 1er Semestre 2024	02360 FRAIS PORTAGE	3075 ANNUL FS PORT 1S24	30/06/2024	-50 542.14
175633 Frais Portage 1er Semestre 2024	02360 FRAIS PORTAGE	3075 ANNUL FS PORT 1S24	31/12/2024	-50 557.69

Publié le 13/11/2025 sur le site Asipa CRAC
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.6 Etat des recettes réalisées du CRAC

N°d'opération :C07501
RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702

CRAC Recettes comptabilisées
Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	FACTURES					
Intitulé	Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702				200 000.00		200 000.00
2 RECETTES				200 000.00		200 000.00
200 CESSIONS EXTERNES SOCIAL				38 000.00		38 000.00
200AME Améliorations				8 000.00		8 000.00
25339 Vente N[redacted]-Av2017-2236-2237-2238-2239 (Lots	02622 LES NOTAIRES DU	3075 VTE [redacted]	03/10/2024	8 000.00		8 000.00
200OCC Occupants				30 000.00		30 000.00
25172 Vente [redacted]-Av2288 + Av2289	02622 LES NOTAIRES DU	3075 VTE [redacted]	23/04/2024	15 000.00		15 000.00
25338 Vente [redacted]-Av2120/2187/2295/2299-Lot1	02622 LES NOTAIRES DU	3075 VTE [redacted]	03/10/2024	15 000.00		15 000.00
330 PARTICIPATION DU CONCEDANT				162 000.00		162 000.00
330DEF Participation au titre des Subventions				162 000.00		162 000.00
25293 Acompte 1-Participation de la Collectivité au Titre du Déficit	02353 COMMUNE ST LEU	3075 ACPTE 1 PART. DEF	18/09/2024	162 000.00		162 000.00

Publié le 13/11/2025 sur 974-CRAC Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.7 Frais financiers SIDR

Historique trésorerie projet n° 30750101 — 19/12/2024 16:55

Projets	Date	Trésorerie	Durée	Taux débiteur	Taux créditeur	Produit ou Frais financiers
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/12/2023	-2 094 136,04	3 jours	2,906000 %	0,906000 %	-500,18
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	04/12/2023	-2 094 136,04	1 jours	2,906000 %	0,906000 %	-166,72
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	05/12/2023	-2 094 816,66	7 jours	2,906000 %	0,906000 %	-1 167,47
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	12/12/2023	-2 100 097,75	2 jours	2,906000 %	0,906000 %	-334,40
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	14/12/2023	-2 100 097,75	6 jours	2,906000 %	0,906000 %	-1 003,21
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	20/12/2023	-2 069 688,54	1 jours	2,906000 %	0,906000 %	-164,78
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	21/12/2023	-2 075 988,54	1 jours	2,906000 %	0,906000 %	-165,28
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	22/12/2023	-2 029 186,28	9 jours	2,906000 %	0,906000 %	-1 454,00
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	31/12/2023	-2 132 318,30	1 jours	2,906000 %	0,906000 %	-169,76
SOUS-TOTAL : 2023						-5 125,84
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/01/2024	-2 132 318,30	1 jours	4,906000 %	2,906000 %	-286,60
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	02/01/2024	-2 175 800,78	7 jours	4,906000 %	2,906000 %	-2 047,16
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	09/01/2024	-2 176 826,33	14 jours	4,906000 %	2,906000 %	-4 096,25
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	23/01/2024	-2 178 626,33	1 jours	4,906000 %	2,906000 %	-292,83
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	24/01/2024	-2 177 801,55	6 jours	4,906000 %	2,906000 %	-1 756,32
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	30/01/2024	-2 196 029,55	2 jours	4,906000 %	2,906000 %	-590,34
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/02/2024	-2 196 029,55	12 jours	4,906000 %	2,906000 %	-3 542,04
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	13/02/2024	-2 196 861,75	7 jours	4,906000 %	2,906000 %	-2 066,97
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	20/02/2024	-2 197 776,75	4 jours	4,906000 %	2,906000 %	-1 181,62

Montants exprimés en Euros
Page 1

Historique trésorerie projet n° 30750101 — 19/12/2024 16:55

Projets	Date	Trésorerie	Durée	Taux débiteur	Taux créditeur	Produit ou Frais financiers
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	24/02/2024	-2 196 147,75	6 jours	4,906000 %	2,906000 %	-1 771,11
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/03/2024	-2 196 147,75	21 jours	4,906000 %	2,906000 %	-6 198,91
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	22/03/2024	-2 196 310,75	2 jours	4,906000 %	2,906000 %	-590,41
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	24/03/2024	-2 196 245,55	8 jours	4,906000 %	2,906000 %	-2 361,59
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/04/2024	-2 196 245,55	2 jours	4,906000 %	2,906000 %	-590,39
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	03/04/2024	-2 196 323,55	15 jours	4,906000 %	2,906000 %	-4 428,14
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	18/04/2024	-2 197 323,55	8 jours	4,906000 %	2,906000 %	-2 362,75
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	26/04/2024	-2 182 323,55	5 jours	4,906000 %	2,906000 %	-1 466,64
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/05/2024	-2 182 323,55	21 jours	4,906000 %	2,906000 %	-6 159,89
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	22/05/2024	-83 210,51	10 jours	4,906000 %	2,906000 %	-111,84
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/06/2024	-83 210,51	3 jours	4,906000 %	2,906000 %	-33,55
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	04/06/2024	-83 217,51	7 jours	4,906000 %	2,906000 %	-78,29
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	11/06/2024	-83 217,51	7 jours	4,906000 %	2,906000 %	-78,29
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	18/06/2024	-84 467,02	6 jours	4,906000 %	2,906000 %	-68,11
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	24/06/2024	-84 397,54	6 jours	4,906000 %	2,906000 %	-68,06
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	30/06/2024	-111 156,22	1 jours	4,906000 %	2,906000 %	-14,94
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/07/2024	-123 114,87	1 jours	4,906000 %	2,906000 %	-16,54
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	02/07/2024	-178 176,33	28 jours	4,906000 %	2,906000 %	-670,56

Montants exprimés en Euros
Page 2

Publié le 13/11/2025 sur le site de Saint-Leu
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

Projets	Date	Trésorerie	Durée	Taux débiteur	Taux créditeur	Produit ou Frais financiers
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	30/07/2024	-179 163,68	2 jours	4,906000 %	2,906000 %	-48,16
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/08/2024	-179 163,68	31 jours	4,906000 %	2,906000 %	-746,52
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/09/2024	-179 163,68	11 jours	4,906000 %	2,906000 %	-264,89
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	12/09/2024	-180 363,68	12 jours	4,906000 %	2,906000 %	-290,91
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	24/09/2024	-180 286,33	7 jours	4,906000 %	2,906000 %	-169,62
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/10/2024	-180 286,33	1 jours	4,906000 %	2,906000 %	-24,23
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	02/10/2024	-214 170,16	5 jours	4,906000 %	2,906000 %	-143,93
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	07/10/2024	-191 170,16	17 jours	4,906000 %	2,906000 %	-436,82
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	24/10/2024	-191 122,83	8 jours	4,906000 %	2,906000 %	-205,51
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	01/11/2024	-191 122,83	4 jours	4,906000 %	2,906000 %	-102,75
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	05/11/2024	-204 793,83	9 jours	4,906000 %	2,906000 %	-247,73
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	14/11/2024	-159 569,01	14 jours	4,906000 %	2,906000 %	-300,26
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	28/11/2024	2 430,98	2 jours	4,906000 %	2,906000 %	0,38
30750101-RHI LES ATTES/QUARTIER CITERNE 46-9702	30/11/2024	3 501,98	0 jours	4,906000 %	2,906000 %	0,00
SOUS-TOTAL : 2024						-45 911,27
TOTAL						-51 037,12

Montants exprimés en Euros

Publié le 13/11/2025 - 2025-219740131-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 12/11/2025
Reçu en préfecture le 12/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-17_05112025-DE

10.8 Table de correspondance CRAC 2022-2023 GESPROJET vs GO7

Ligne budgétaire GESPROJET	Poste GO7	Intitulé GO7	Bilan CRAC 2020-2023
RECETTES			**12 637 997**
5600-Cessions aux Occupants	200PTZ	PTZ	30 000
	200OCC	Occupants	60 000
	200AME	Améliorations	8 000
	200DIV	Divers	11 741
5601-Cessions de Lots a Batir	205000	Cessions terrains à bâtir rémunérables	471 290
5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	200LSG	LES Groupés	24 000
5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	202LLS	Cessions internes LLS	418 000
	202LLT	Cessions internes LLTS	536 000
5606-Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	202000	Cession interne locative	516 150
5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	205000	Cessions terrains à bâtir rémunérables	1 189 138
	200PTZ	PTZ	45 000
	200LSG	LES Groupés	32 000
5643-TVA / Marge sur Produits	205000	Cessions terrains à bâtir rémunérables	-59 138
5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités	355CO1	Cessions terrains aux concédants	600 000
5611-Participation de la Collectivité au Déficit	330DEF	Participation aux déficits	848 796
5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	330EQU	Participation cession équipements	3 686 731
5614-Autres Participations	291002	Participation	126 458
5615-Participation Epfr	325EPFR	Participation Epfr	336 710
5618-Participation de la Collectivité a la Mous	330MOUS	Participation MOUS	253 076
5621-Participation Collectivité Subvention Rhi	320ETA	Etat	2 580 803
5622-Participation Collectivité Subvention Mous	320MOUS	MOUS	118 091
5629-Autres Subventions	325ASU	Autres subvention	733 505
5642-Autres Produits de Gestion	291001	Loyers	62 607
	291003	Autres recettes	9 039
DEPENSES			**12 637 997**
5410-Terrains Epfr	020AC2	Acquisitions Foncier EPFR	1 061 676
5411-Terrains de la Collectivité	020AC1	Acquisitions Foncier communal	292 525
5412-Acquisition de Terrains Privés	020ACQ	Acquisitions Privée	3 418 791
5413-Frais de Notaire	020FAF	Frais de notaire	141 258
5414-Indemnités Complémentaires	020IND	Indemnités dont déménagements	202 394
5416-Autres Frais Fonciers	020FAN	Autres Frais Fonciers	132 151
5423-Déménagement	085DEM	Déménagements	11 025
5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	020DEM	Mise en état des sols - démolition	217 000
5425-Aides aux Familles	085ADL	Aides aux loyers	49 265
5441-Honoraires MOE Infrastructure	070MOE	Maîtrise d'oeuvre	239 097
5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	070GEO	Géomètre	75 024
5443-CSPS Infrastructure	070CSP	CSPS	35 758
5445-Urbaniste	070URB	Urbaniste paysagiste	70 984
5447-Etudes de Sols Infrastructure	070REG	Etudes Réglementaires	6 500
5448-Autres BET Infrastructure	070BET	Honoraires BET	35 573
5450-Travaux Secondaires	030TVX	Travaux Secondaires	3 329 752
5451-Travaux Tertiaires	035CLO	Travaux Tertiaires	855 511
5454-Imprévus	060IMP	Imprévus	19 000
5457-Frais de Communication	090COM	Frais communication	2 477
5458-Autres Frais Divers	090DIV	Frais divers	83 000
5460-Mous Externe	112MEX	MOUS Externe	226 813
5501-Rémunération Forfaitaire	100FOR	Rémunération forfaitaire	480 500
5502-Rémunération Mous	100MOU	Rémunération Mous	302 104
5503-Rémunération Proportionnelle	100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	364 526
5504-Rémunération de Commercialisation	100COM	Rémuneration de commercialisation	108 722
5505-Rémunération de Clôture	100CLO	Rémunération proport.sur cloture	15 000
5506-Rémunération du Foncier	100FONC	Rémunération Foncière	89 012
5507-Frais de Portage Financier	130FFI	Intérêts portage SIDR	272 976
5508-Frais Financiers sur Oct	130AGI	Intérêts sur OCT	340 259
5509-Autres Frais de Gestion	090DOS	Frais de dossier	14 010
5510-Frais Financier sur Emprunt Relais	130EMP	Intérêts des emprunts	145 315

Publié le 13/11/2025 - 974-219740131-20251105-17_05112025-DE
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149