

OBJET

ZAC DU PARC DE LA TRINITE
APPROBATION DU CRAC 1995 ET DU BILAN REVISE

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc de la Trinité a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en séance du 24 juillet 1993. Sa mise en oeuvre a été confiée à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, par le biais d'une concession d'aménagement.

La SODIAC nous présente le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) pour l'année 1995, comprenant le bilan comptable au 31 décembre 1995 tenant compte des dépenses et recettes constatées depuis le lancement de l'opération, et le bilan financier mis à jour.

Les dépenses réalisées au 31 décembre 1995 s'élèvent à 17 789 000 F, pour des recettes constatées de 19 753 000 F correspondant aux cessions de droits à construire versés par les différents promoteurs intervenant sur la ZAC.

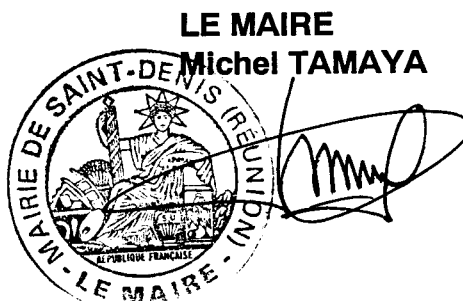
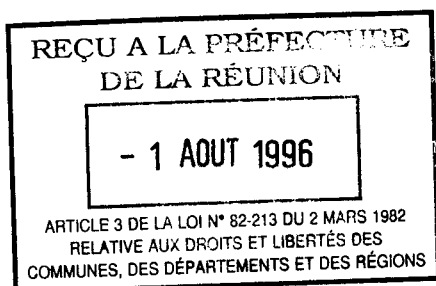
Le bilan financier recalé s'élève à 57 666 000 F au lieu de 108 352 000 F au bilan approuvé du dossier de ZAC. Cette modification du bilan s'explique par la suppression d'une tranche immobilière au profit du parc paysager dans la partie Sud-Est du site. A ce jour, la partie déjà engagée pour laquelle certaines constructions sont en chantier, correspond à un ensemble d'environ six cent cinquante logements, comprenant des commerces. Elle recouvre un total de SHON cédées en droits à construire de 33 250 m² environ alors que la suppression de la deuxième tranche représente un total de 40 000 m² ; ces données induisent en conséquence une révision des données financières de l'opération.

La variation du bilan prévisionnel entraîne donc une baisse des recettes provenant de la suppression de cette deuxième tranche. Elle s'accompagne également d'une diminution de la participation de l'opération à la réalisation du Parc, qui passe de 35 000 000 F à 15 000 000 F.

Enfin, l'élaboration récente du Plan d'Orientations Complémentaires d'Urbanisme (POCU) propose une évolution possible de la composition du secteur d'équipements en cohérence avec le projet de Parc qui pourrait offrir un potentiel de recettes complémentaires permettant d'augmenter dans l'absolu la participation à la réalisation du projet. Toutefois, ces évolutions méritent d'être affinées et éclairées par des études de faisabilité et de marché, avant validation définitive à l'occasion de l'examen du prochain CRAC.

Les objectifs opérationnels et réglementaires restent, par ailleurs, maintenus sur le reste de la ZAC.

Je vous demande donc d'approuver le CRAC 1995 et le bilan révisé de l'opération de ZAC du Parc de la Trinité, et vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 96/6-12
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 24 juillet 1996

OBJET

ZAC DU PARC DE LA TRINITE
APPROBATION DU CRAC 1995 ET DU BILAN REVISE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 96/6-12 du Maire ;

Vu le rapport de Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

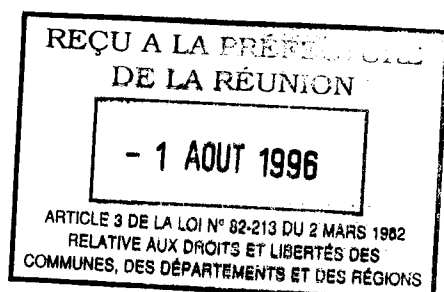
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(3 oppositions -dont 1 vote par procuration- et 1 abstention)

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan révisé de l'opération de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc de la Trinité, pour l'année 1995.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 31 JUL. 1996

LE MAIRE
Michel TAMAYA



1 / 1 - Rappel des principales données juridiques

A - DONNEES ADMINISTRATIVES

DÉCISIONS CONCERNANT LA PROCEDURE

- 1 CONCESSION DE L'OPERATION A LA SODIAC**
CONSEIL MUNICIPAL DU 28 FÉVRIER 1992
N° DE LA DELIBERATION: 92-1-18
DATE D'EFFET : 15 MAI 1992
- 2 LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LE PARC**
CONSEIL MUNICIPAL DU :12 SEPTEMBRE 1992
N° DE LA DELIBERATION :92-4-25
- 5 LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE SUR LA ZAC**
CONSEIL MUNICIPAL DU :29 JUIN 1993
N° DE LA DELIBERATION :93-3-12
- 6 BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**
CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUILLET 1993
N° DE LA DELIBERATION :93-4-32
- 7 CREATION DE LA ZAC DU PARC DE LA TRINITE**
N° DE LA DELIBERATION : 93-4-33
CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUILLET 1993
DATE D'EFFET : 2 AOÛT 1993 (HORS PUBLICITE)
- 8 LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE (PARC)**
CONSEIL MUNICIPAL DU :25 SEPTEMBRE1993
N° DE LA DELIBERATION :93-5-25
- 9 REALISATION DE LA ZAC**
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 1993
N° DE LA DELIBERATION :93-5-24
DATE D'EFFET : 4 OCT 1993 (HORS PUBLICITE)

AUTRES DÉCISIONS CONCERNANT LE FONCIER:

- 4 CREATION D'UNE ZAD**
CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 1993
N° DE LA DELIBERATION : 93-1-15
DATE D'EFFET :5 MARS 1993 (HORS PUBLICITE)
- 12 DECLASSEMENT DU CHEMIN DES POIVRIERS**
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 1994
N° DE LA DELIBERATION : 94-2 21
- 14 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A LA SODIAC**
CONSEIL MUNICIPAL DU 7 MAI 1994
N° DE LA DELIBERATION : 94 -3-14

AUTRES DÉCISIONS CONCERNANT LES ASIETTES MAITRISEES:

3 CESSION DE LA PARCELLE AX 66 A LA SODIAC
CONSEIL MUNICIPAL DU 12 DECEMBRE 1992
N° DE LA DELIBERATION : 92 -6-17
DATE D'EFFET :23 DECEMBRE 1992

10 CESSION DE BV 727p,- 26p -728 A LA SODIAC
CHEMIN DES POIVIERS
CONSEIL MUNICIPAL DU :20 NOVEMBRE 1993
N° DE LA DELIBERATION : 93-6-29

13 CESSION DE L'ex-AX 66 10 10 A LA SODIAC
CONSEIL MUNICIPAL DU : 7 MAI 1994
N° DE LA DELIBERATION : 94-3-19

16 CESSION DE L'ex-AX 8 A LA SODIAC
CONSEIL MUNICIPAL DU :9 NOVEMBRE 1994
N° DE LA DELIBERATION : 94-7-21

18 CESSION DE BV 954,- 955 A LA SODIAC
CONSEIL MUNICIPAL DU :25 FEVRIER 1995
N° DE LA DELIBERATION : 95-1-43

B- DONNEES CONTRACTUELLES

Nature du Contrat 1 CONCESSION D'AMENAGEMENT
DECISION PRISE LORS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 FEVRIER 1992

N° DE LA DELIBERATION: 92-1-18
DATE DE SIGNATURE : 12 MAI 1992
DATE D'EFFET : 15 MAI 1992
DATE D'EXPIRATION : 15 MAI 2001

AVENANT

17 AVENANT AU TRAITE DE CONCESSION
Prise en compte des dispositions de la LOI SAPIN
CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 1994
N° DE LA DELIBERATION : 94 -7-20

15 MANDAT
POUR TRAVAUX PRIMAIRES
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 1994
N° DE LA DELIBERATION :94 -4-25
MANDAT NON SIGNE

OBLIGATIONS DIVERSES

11 APPROBATION DU CCCT
CONSEIL MUNICIPAL DU 20 NOVEMBRE 1993
N° DE LA DELIBERATION : 93-6 17
DATE D'EFFET : 8 DECEMBRE 1993

COMPTE RENDU D'ACTIVITES 1993
TRANSMIS POUR APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL en Juillet 94
EXAMINÉ EN COMMISSION D'URBANISME DU 07 SEPTEMBRE 1994

DATE D'ENVOI DES DERNIÈRES PRÉVISIONS : CRAC 94
transmis le 20 Novembre 95

DERNIER BILAN PRÉVISIONNEL APPROUVE 25-Sep-93

DÉCISIONS IMPORTANTES / EVOLUTION

19 ACTUALISATION DU REGIME DE PARTICIPATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FEVRIER 1995
N° DE LA DELIBERATION : 95 -1- 39

2 - Etudes préalables

L'année 1993, consacrée à la définition des conditions de mise en oeuvre du projet d'aménagement du Parc de la Trinité, a vu la concrétisation des procédures de Création et de Réalisation de l'opération d'aménagement de la Partie immobilière du Parc en Zone d'Aménagement Concerté.

Cette mise au point réglementaire du montage de l'opération, a suivi une phase d'étude pilotée courant 92, par la SODIAC avec le concours :

- du Cabinet BOCQUEE pour la partie Urbanisme
- et du BET BATEC pour la partie technique.

Celle-ci a permis d'arrêter un projet de découpage parcellaire dès 1992 sur lequel les assiettes affectées à la Médiathèque ont été définies (Concours jugé en 1992).

En 1994, un concours de concepteurs a été lancé pour retenir l'équipe de maîtrise d'oeuvre des infrastructures. C'est le BET SODEXI qui a été retenu en 94 en présentant notamment une équipe intégrant un département Paysage.

3 - Programme de l'opération

a) Les acquisitions foncières

A l'origine du dossier les données foncières du secteur d'intervention avait conduit à projeter des acquisitions foncières en fonction de caractéristiques des terrains d'assiettes ci dessous:

Référence cadastrale	Superficie en m ²	Superficie à maîtriser en m ²	Propriétaire
(AX 66)	67 525	55.484	Ville
(AX 8)	57484	57 484	Etat
BV 725	2 690	2 690	Association Diocésaine
	Soit un Total	116 658 m²	

Ces acquisitions étaient prévues au bilan approuvé.

Au cours de l'année 1993 les négociations foncières ont été menées notamment auprès de l'ETAT en vu de la maîtrise foncière de l'ensemble des assiettes.

Cela a permis de dresser des principes d'échanges de foncier qui ont abouti courant d'année 1994 tout comme les transferts de propriétés vers la SODIAC (Cf Délibérations du Conseil Municipal).

Parallèlement les discussions avec l'Évêché, représentant l'Association Diocésaine de la Trinité ont été engagées en prenant en compte les données de leur projet de construction d'un Centre pastoral. Cependant bien qu'il y ait un accord consensuel sur le principe de cession, le transfert de propriété n'est pas encore intervenu.

Par ailleurs, l'avancement du projet d'aménagement et des différentes négociations ou contacts pris avec des propriétaires riverains pourrait conduire à proposer une maîtrise foncière complémentaire de terrains situés en périphérie immédiate du Chemin des Poivriers.

Il s'agit d'opportunités foncières dont les dépenses n'ont pas été intégrées dans le bilan financier prévisionnel; elles concernent les parcelles suivantes:

Référence cadastrale	Superficie en m ²	Propriétaire	Coût estimé
HB 84	1 640	Mr et Mme ARNOUX	861 000,00 (S.F.)
HB 309	586,2	Mme FONTAINE Simone 900 000,00F	
HB 85	572	Copropriétés du lot.Océan	579 000,00F
Soit un Total Prévisionnel			2 340 000,00F

b) le Programme de travaux.

Lors du montage des dossiers de Création et de Réalisation, l'appréciation des dépenses de travaux au stade d'Avant -Projet sommaire avait permis de cerner un programme de travaux d'infrastructures composé de :

- Primaires et extérieurs
- Secondaires
- Aménagement et équipement dont la Place Centrale.

le montant total de ces travaux s'élevant à 33 389 000 F

Ce programme de travaux faisant partie du programme d'équipements publics, était complété de:

- un parking de 200 places estimé à 13 000 KF (Dont 11 800 KF de travaux) réalisé dans le cadre de la ZAC et financé à hauteur de 6 500KF par la Ville. et également par une participation des constructeurs à hauteur de 6 500KF
- une Médiathèque réalisée par la Ville
- le Parc paysager principale raison de la ZAC, réalisé également par la Ville.

Dans le cadre de la présentation des Modalités Prévisionnelles de Financement de la ZAC, le bilan financier prévisionnel avait alors intégré les dépenses de travaux d'infrastructures liées à la viabilisation de la ZAC ainsi que le Coût Prévisionnel de l'ouvrage de stationnement .

Soit Infrastructures	33 389 000 F
Parking	11 800 000 F
Soit un Total de	45 189 000 F

Dans le cadre de la Concession d'aménagement, seule une part de ce programme général est prise en compte dans le programme de travaux. Il s'agit de tous les travaux de viabilisation des terrains d'assiette de la partie immobilière.

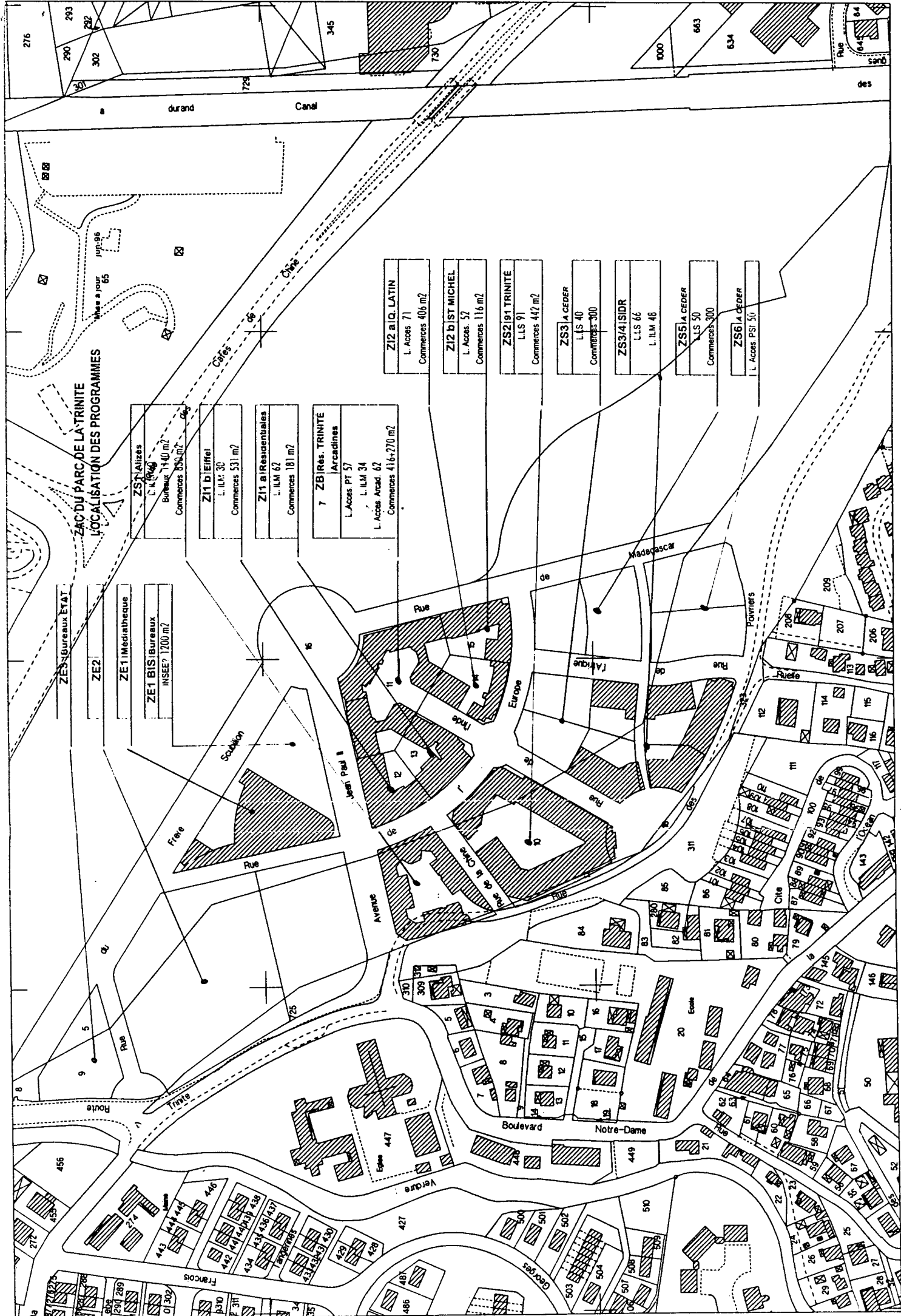
Les autres ouvrages et notamment la médiathèque, le parking et le parc sont réalisés en Maîtrise d'ouvrage directe de la Collectivité. Cependant la concession apporte un concours financier aux deux derniers équipements à savoir, le parking et le parc.

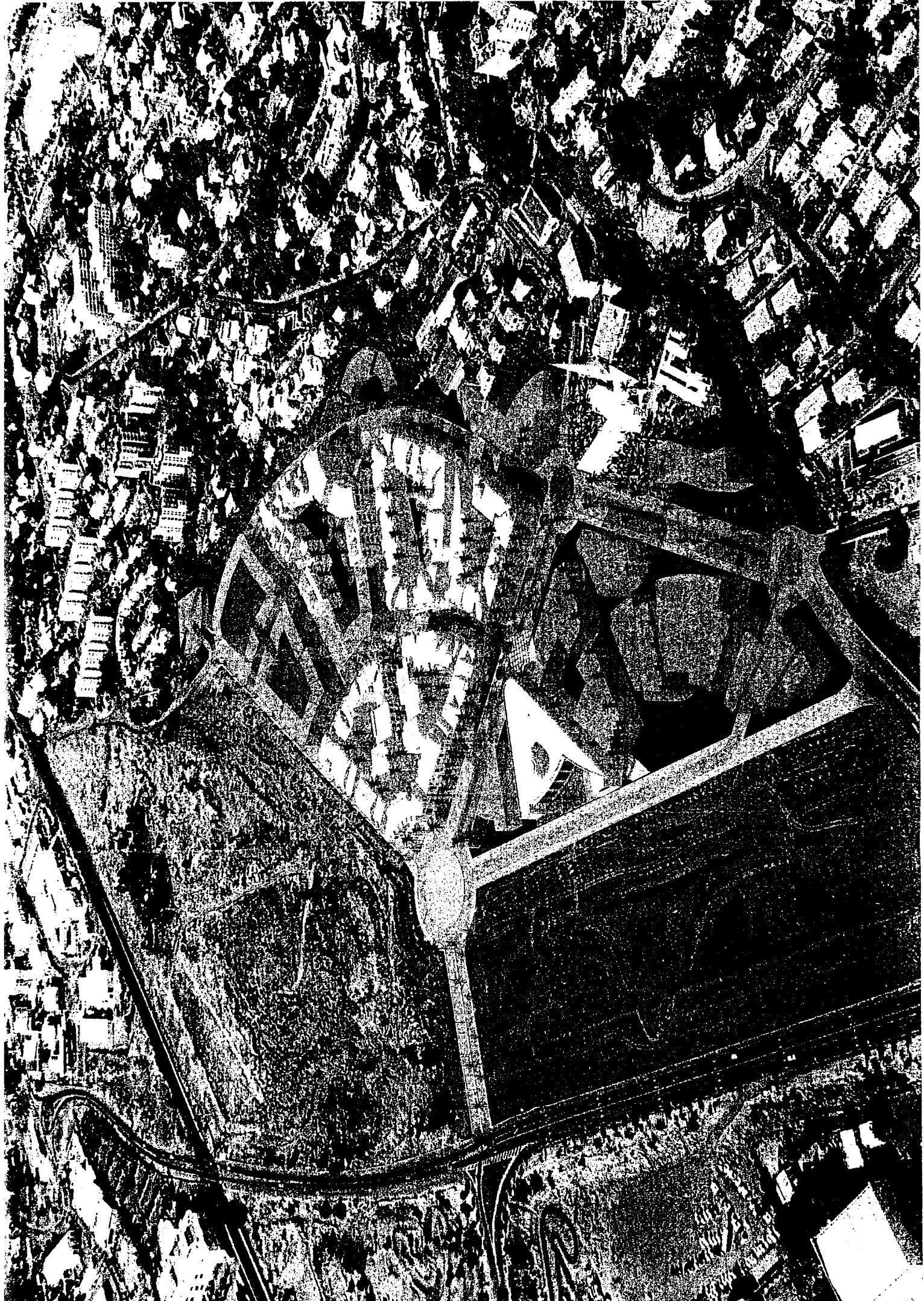
La conduite des études a permis de mieux cerner le contenu des réalisations et porté le coût prévisionnel des travaux à **33 850 000 F** (Cf CRAC 1993/ et CRAC 94).

Par ailleurs, la logique de réalisation conduit à prévoir 2 tranches de travaux de viabilisation.

Les coûts des travaux s'apprécient alors comme suit:

1 ère tranche	23 045 000
2 ème tranche	10 805 000





Les dépenses réalisés 1994 ont ainsi été complétées .

NATURE	Concessionnaires	Montant F.T.T.C.
En 1994	Raccordement. MT	EDF 94 631 032,78 F
	Raccordement. AEP	CGE 94. 221 766,91 F
En 1995	Tranchées diverses	184 900,00 F
	Raccordement. AEP	CGE 95 205 471,90 F
	Raccordement. AEP	CGE 95 195 653,57 F
	Raccordement. MT	EDF 95 654 513,08 F

Par ailleurs des difficultés inhérentes à l'avancement des travaux ont nécessité l'intervention des services de France Télécoms pour la construction d'un réseau provisoire. celui-ci était destiné à la desserte des opérations livrés par les promoteurs, générant une dépense de

France Télécoms 32 973 ,06 F

Le lancement des travaux confiés à l' Entreprise SBTPC pour montant initial de travaux de 10 316 649 ,93 F (pour un coût d'objectif prévisionnel de travaux de 12 500 K.F) a permis de constater un total d'acomptes versées dans le cadre de la conduite de ce marché, à hauteur de

SBTPC 9 511 591,35 F

Le total des réalisations s'élève donc :

pour 94 à..... 1 665 603,11 F
pour 95 à..... 10 785 102,96 F

Soit un total réalisé à fin 1995 de 12 450 706,07 F

2- les Équipements publics 13 800 K.F

Le programme d'équipements publics de la ZAC prévoyait la réalisation :

- de l'ouvrage public de stationnement de 200 places
(13 000 KF dont 11 800 de travaux et 1 200 de frais divers y cis honoraires)
- d'une place (2 000KF)

soit un montant estimé à 15 000 K.F dont 13 800KF de travaux.

La réalisation de ces ouvrages sous maîtrise d'ouvrage communale conduit à déduire ce montant du total des travaux.

L'opération d'aménagement participera donc à leur financement à hauteur de

- 6 500 KF pour l'ouvrage public de stationnement
- 2 000 KF pour la place

En tenant compte de la suppression de la 2ème tranche, l'évolution des différents postes budgétaires de l'opération montre une forte variation du montant des participations . En effet, cette suppression, génère une importante baisse des recttes qui se traduira par la diminution des capacités de participation de la ZAC à la réalisation des équipements de la ZAC.

Les évolutions sur le poste des participations s'analysent donc suivant les données ci-dessous

	BILAN INITIAL	EVOLUTION AVANT SUPPRESSION DE LA 2EME TRANCHE	EVOLUTION APRES SUPPRESSION DE LA 2EME TRANCHE
Participations au Parc	35 000 K.F	35 000 K.F	15 118 K.F
Participations au Parking		6 500 K.F	6 500 K.F
Participations à la Place		2 000 K.F	2 000 K.F

Soit un sous total pour ce poste au bilan révisé de **23 618 K.F**

3- Les Aléas 2 711Kf:

Ce poste correspond à une provision; compte tenu de la nature des sols en place découverts après terrassements, il est proposé au bilan révisé de faire varier le taux de son calcul initialement prévu à 6% pour le passer à 9%..

d) Les honoraires techniques Montant au dernier bilan approuvé 3 615 K.F

Les honoraires constatés en 94 et 95 correspondent aux parts d'honoraires du titulaire du contrat de maîtrise d'oeuvre de l'opération. Ce dernier a conduit les études de l'APD au DCE et a assuré le rôle de direction des travaux durant la phase de viabilisation de la 1ère tranche.

En 94 ce montant de la dépense s'élevait à 439 687, 64 F
En 95 , il s'est élevé à 350 050,90 F

Soit un total de789 738,54 F

e) Frais Divers Montant au dernier bilan approuvé 8 581 Kf Ces frais comprennent les frais de gestion et les honoraires de la SODIAC

1-Les frais de gestion (386 K.F)

En 94, les frais de gestion ont couvert les dépenses de reproduction et les frais d'appel d'offres, ainsi que les frais de réalisation d'une maquette de la 1ère tranche ramenant à le total de dépenses liées aux frais de gestion à 134 699, 83 F.

En 1995 le solde des travaux de reproduction pour la consultation des entreprises, les formalités de publicité ainsi que diverses interventions liées à la gestion de l'opération (constats d'huissier, mise en place de panneaux de signalisation et divers traitements sur le parvis de l'église...) ont généré un total de dépenses, s'élevant à..... 106 316,26 F.

2-Les Honoraires de commercialisation (3 814KF)

Par application des clauses du traité de concession les honoraires de la SODIAC se sont élevés en 1995 à421 143,15 F

3-Les Honoraires de gestion (4 381 KF)

Par application des clauses du traité de concession les honoraires de la SODIAC se sont élevés en 1995 à628 863,47 F

Soit un total réalisé pour les frais divers de1 156 322,88 F

f) Frais financiers : Montant au dernier bilan approuvé 230 Kf

Les flux de trésorerie ont généré des produits financiers qui se sont élevés en 1995 à 9 524,67 F

g) TVA résiduelle: Montant au dernier bilan approuvé -18 Kf

A la fin 1995 la régularisation de la TVA a généré la comptabilisation d'un montant différentiel de..... 48 072,43 F

4 - 2 Les recettes

Au dernier bilan approuvé, les recettes s'élevaient à 95 352 K.F pour les charges foncières auquel se rajoutait 6 500 K.F de participations des constructeurs à la réalisation de parking.

Ce total tient compte de la 2ème tranche dont la suppression le ramènera à 56 545 419,03 F.

La cessions des parcelles a généré l'encaissement des montants de recettes au titre de la cession des droits à construire sur les îlots suivants:

LOT	PROMOTEURS	NATURE	Cessions en m2 de SHON	VERSEMENT en 1994	VERSEMENT en 1995	
ZS2	SODIAC	LLS Commerces	7 500 442	3 375 000,00 F 699 244,44 F		
ZB	BATIPRO	L. Libres Commerces	9608	Réservation 459 597,50F Acompte 2 864 202,50 F	Acompte 3 994 557,13 F	
ZI2a	SCI LE QUARTIER LATIN	L. Libres Commerces	2 495	Réservation 116 457,500 F	Solde 2 255 942,50 F	
ZI2b	SCI SAINT-MICHEL	L. Libres Commerces	2130 300		Réservation 145 482,72F Solde 2 764 171,64 F	
ZI1b	SHLMR	L. ILM Commerces	2 313 675		1 769 024,57 F 1 087 718,52 F	

RECETTES	au 31/12/94	Réalisations 95	Total cumulé en F.TTC
Cessions CF Autres	4 139 501,50	10 247 872,51	14 387 374,01
Cessions C.F. Logements aidés	3 375 000,00	1 769 024,57	5 144 024,57
Participation communale			
Produits financiers	(30 730,52) PM	9 524,67	9 524,67
Total recettes	7 514 501,50	12 026 421,75	19 531 398,58

CONSTAT DES REALISATIONS

Récapitulatif des dépenses réalisées au 31/12/95

DÉPENSES	En 1994	En 1995	Total cumulé en F.TTC
Études préalables	918 758,54	145 125,00	1 063 883,54
Acquisitions foncières	152 500,00		152 500,00
Travaux	1 665 603,11	10 785 102,96	12 450 706,07
Honoraires techniques	439 687,64	350 050,90	789 738,54
Frais divers	1 500 173,65	1 156 322,88	2 656 496,53
Frais financiers	50 975,57	(-9 524,67) P.M.	50 975,57
TVA Résiduelle	576 422,23	48 072,43	624 494,66
Total DÉPENSES	5 304 120,74	12 484 741,17	17 788 794,91

Récapitulatif des recettes constatées au 31/12/95

RECETTES	En 1994	En 1995	Total cumulé en F.TTC
Cessions CF Autres	4 139 501,50	10 247 872,51	14 387 374,01
Cessions CF L.Aidés	3 375 000,00	1 769 024,57	5 144 024,57
Participation communale			
Produits financiers	(30 730,52) PM	9 524,67	9 524,67
TVA résiduelle			
Total RECETTES	7 514 501,50	12 026 421,75	19 531 398,58