

**RAPPORT N° 97/4-27**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC II PATATES-A-DURAND**  
**APPROBATION DU CRAC 1996**

La ZAC II de Patates-à-Durand a été créée en 1980 et sa concession confiée à la SEDRE.

Sur 18 ha, la quasi-totalité du programme de l'opération a été réalisée avec quatre cent soixante logements et 4,7 ha de zone artisanale. Il reste à commercialiser des parcelles à destination d'activités, de bureaux et de commerces en bordure du Boulevard Sud qui traverse cette ZAC.

Il reste à réaliser les travaux de finition des espaces publics pour un montant de 2 700 000 F. Enfin, la Commune devra acquérir un terrain de 1 730 m<sup>2</sup> pour un futur équipement public, au prix de 616 000 F, ainsi que le terrain de la déchetterie au prix de 424 080 F.

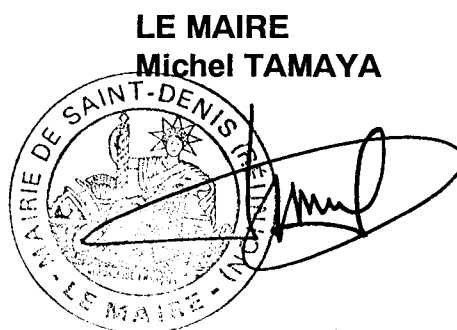
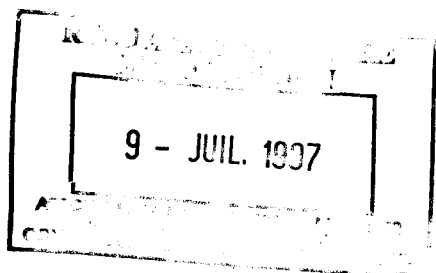
La SEDRE a présenté, conformément au Cahier des Charges du Traité de Concession, le Compte Rendu Annuel au Concédant arrêté au 31 décembre 1996 ci-joint.

Le montant total des dépenses et recettes prévisionnelles s'élève à 60 359 590 au lieu de 59 849 415 F, et la participation communale est pratiquement inchangée, de 17 695 506 au lieu de 17 683 280 F. Sur ce mandat, il reste à la Ville à verser 1 211 506 F, dont 1 000 000 F inscrit au Budget 1997.

Afin d'améliorer la rentabilité des terrains aux abords du Boulevard Sud, une modification du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC a été menée à la fin de l'année dernière.

Je vous demande d'approuver le CRAC 1996 de la ZAC II Patates-à-Durand.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**DELIBERATION N° 97/4-27  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 27 juin 1997**

**OBJET**

**ZAC II PATATES-A-DURAND  
APPROBATION DU CRAC 1996**

**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 Général des Collectivités Territoriales (ancien Code des Communes) ;

Sur le RAPPORT N° 97/4-27 du Maire ;

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

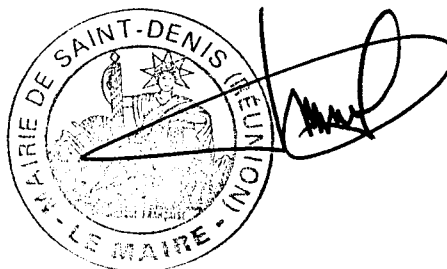
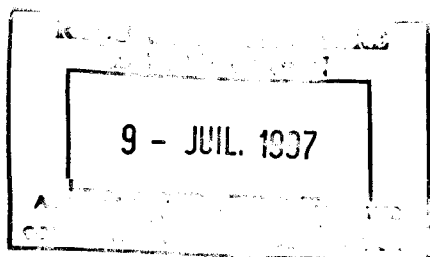
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(8 oppositions -dont 2 votes par procuration-)**

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant 1996 de la ZAC II Patates-à-Durand.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 04 JUIL. 1997

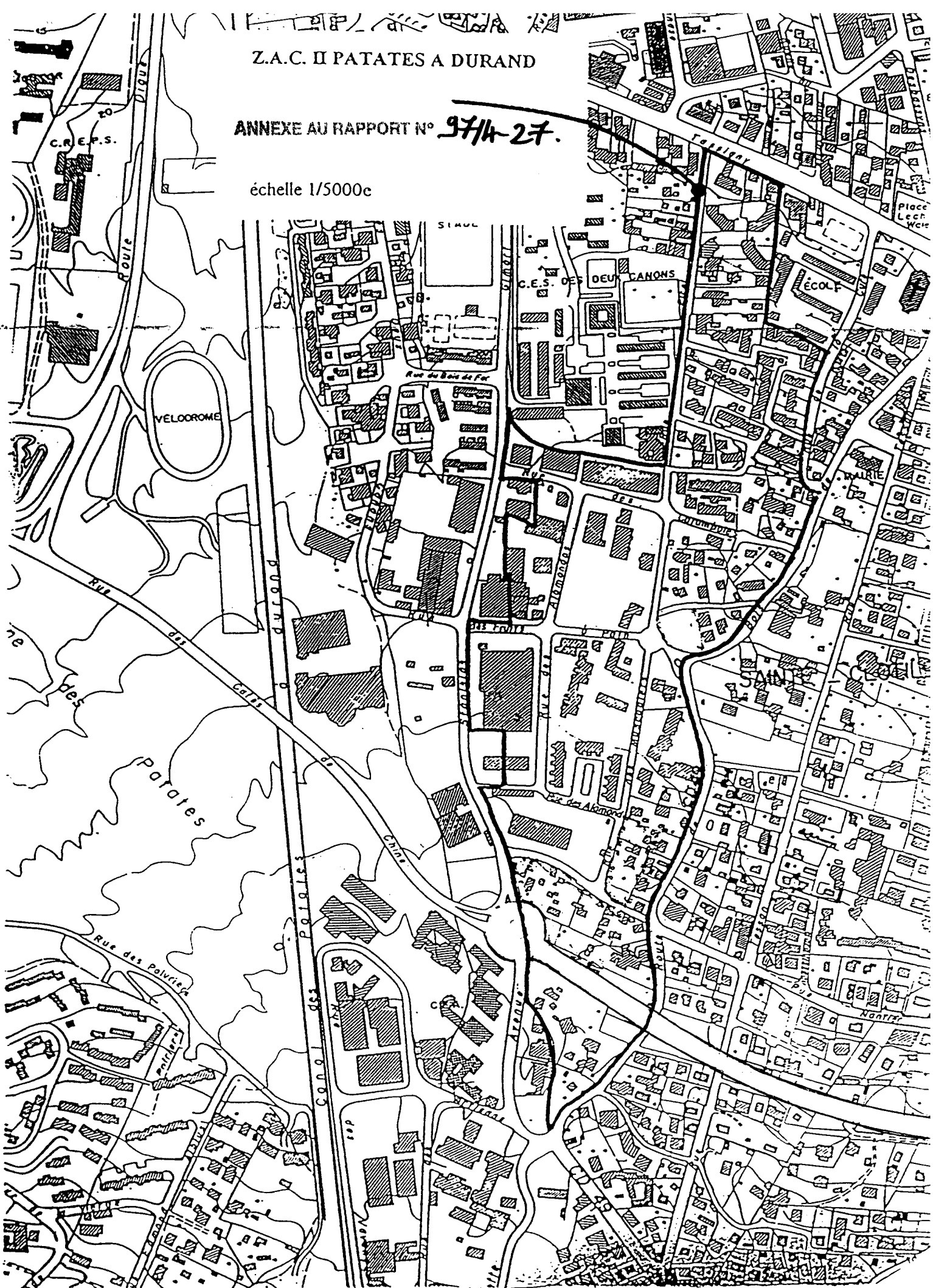
**LE MAIRE  
Michel TAMAYA**



Z.A.C. II PATATES A DURAND

ANNEXE AU RAPPORT N° 9714-27.

échelle 1/5000e



27 JUIN 1997

# 1 - PRINCIPALES DONNEES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

## Etude :

- Convention approuvée par le Conseil Municipal le : .....8 octobre 1979
- signée le : .....2 avril 1980
- Approuvée par le Préfet le : .....13 mai 1980

## Création :

- Délibération du Conseil Municipal du : .....28 octobre 1980
- Arrêté préfectoral N° 2441 SG/dec/3 du : .....22 juin 1981

## Réalisation :

- Délibération du Conseil Municipal du : .....28 octobre 1980
- Arrêtés préfectoraux approuvant :
  - ... le programme des équipements publics N° 2528 du : .....29 juin 1981
  - ... le Cahier des Charges de Cession des Terrains N° 2623 du : .....3 juillet 1981
  - ... le traité de concession N° 2897 du : .....21 juillet 1981
  - ... le Plan d'Aménagement de Zone N° 3035 du : .....30 juillet 1981
  - ... la déclaration d'utilité publique N° 3646 du : .....2 septembre 1981

## • Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique

et de desservabilité N°1808 du : .....8 juin 1984

## • Avenants au traité de concession et à son cahier des charges :

- n°1 sur les modalités de rémunération, de l'aménageur du : .....8 février 1983
- n°2 sur les modalités d'imputation comptable de la rémunération de l'aménageur du : .....16 novembre 1984
- n°3 sur la prorogation de 3 ans de la concession du : .....19 septembre 1989
  - ... par délibération du conseil municipal le : .....12 août 1989
  - ... déposée au contrôle de légalité le : .....21 août 1989
- n°4 sur la prorogation de 3 ans de la concession : .....du 1er avril 1993
  - ... par délibération du : .....24 avril 1993
  - ... déposée au contrôle de légalité le : .....3 mai 1993
- n°5 sur la prorogation de 3 ans de la concession
  - ... par délibération du : .....10 mai 1996
  - ... déposée au contrôle de légalité le : .....20 mai 1996

## • Modification du PAZ :

- Modification n°1 : .....2 juin 1990
- Modification n°2
  - ... Délibération du Conseil Municipal du : .....13 Décembre 1996
  - ... Reçu en Préfecture le : .....24 Décembre 1996

## • Modification du cahier des charges de cession des terrains:

- par délibération du conseil municipal du : .....1er octobre 1987
  - déposée au contrôle de légalité : .....le 7 octobre 1987
- sur les modalités de cessions des lots d'activité mises en concordance avec les dispositions des terrains communaux.

• Arrêté préfectoral N° 4121 du : .....31 décembre 1984 accordant une subvention de 6 744 000 F pour la RHI Patates à Durand.

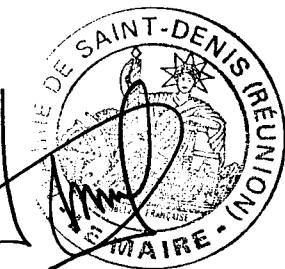
• Bilan révisé au 31 décembre 1989 approuvé par délibération du Conseil Municipal du : .....6 octobre 1990 déposé au contrôle de la légalité le : .....16 octobre 1990

• Bilan révisé au 31 décembre 1993 approuvé par délibération du Conseil Municipal du : .....24 septembre 1994 déposé au contrôle de la légalité le : .....04 octobre 1994

• Bilan révisé au 31 décembre 1994 approuvé par délibération du Conseil Municipal du : .....15 décembre 1995 déposé au contrôle de la légalité le : .....22 décembre 1995

• Bilan révisé au 31 décembre 1995 approuvé par délibération du Conseil Municipal du : .....4 octobre 1996 déposé au contrôle de la légalité le : .....11 octobre 1996

LE MAIRE



M. TAMAYA

9 - JUL. 1997

## 2 - PROGRAMME DE L'OPERATION

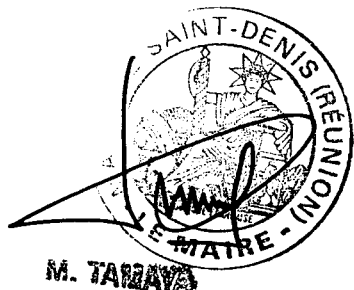
Surface de la ZAC : 18 hectares

Surface d'intervention : 13 hectares

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du

27 JUIN 1997

LE MAIRE



114 LTS individuels les Jamalacs par la Commune.

30 LTS collectifs les Alamandas I par la Commune.

52 LLS collectifs les Alamandas II par la SEDRE.

62 LLS collectifs Fruit à Pain par la SEDRE.

84 LLS collectifs Joseph Bédier par la SIDR.

48 LLS collectifs Welcome Ozoux par la SIDR.

69 LLS collectifs Le Parc par la SHLMR.

1 000 m2 de commerces au pied du programme Welcome Ozoux et Joseph Bédier de la SIDR.

13 parcelles d'habitation.

47 000 m2 de zone artisanale.

15 000 m2 d'emprises publiques.

## 3 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ensemble du programme des logements a été réalisé.

Les parcelles disponibles du secteur d'activité ont été commercialisées.

Des parcelles à destination d'activité restent à commercialiser au Sud de la ZAC en bordure du Boulevard Sud.

Les travaux du Boulevard Sud au droit de la ZAC II des Patates à Durand ont démarré au 2ème semestre 1995 et devraient être terminés au premier semestre 1996.

Dès l'arrêt définitif du projet et notamment le raccordement de la rue Stanislas Gimart et Amaryllis, le périmètre exact des parcelles à céder sera déterminé.

~~Les travaux restant à réaliser sur la ZAC sont :~~

- le débouché de la rue Fruit à pain sur la rue Pitel depuis la route du Bois de Nèfle
- le revêtement définitif de la rue des Muscadiers
- les trottoirs de la rue des Muscadiers et de la rue des Alamandas
- la finition des espaces extérieurs entre Welcome Ozoux, Fruit à Pain et Alamandas
- les éventuels travaux pour la commercialisation des parcelles d'activité aux abords du boulevard sud.

• Les cessions restant à réaliser sont :

- la poursuite des cessions des emprises publiques de la ZAC
- la cession des parcelles d'activité au sud de la ZAC, à l'aval du boulevard sud, de par et d'autre de la rue des Amaryllis
- la cession d'un terrain à la commune pour la réalisation d'un équipement de quartier au carrefour de la rue des Muscadiers et de la rue Fruit à pain.

En terme financier, il reste à réaliser les recettes de ces cessions.

En ce qui concerne la subvention RHI, un dossier de demande de prorogation de validité de la subvention a été déposé en novembre 1995, permettant à la Commune de solliciter le versement du solde de la subvention. En l'état de l'instruction lors de l'élaboration de ce CRAC, la réponse de l'État n'était pas favorable.

En fonction des orientations de la commune sur le type d'activité à implanter sur les terrains restant à commercialiser, une révision du PAZ a été engagée en 1995 et a été approuvée par le Conseil Municipal le 13 décembre 1996, cette révision permettant également de régulariser le statut de la rue des Amaryllis.

# ANALYSE DU BILAN

RUBRIQUES	DERNIER BILAN AU 1/1/96	BILAN AU 1/1/97	COMMENTAIRES	SITUATION COMPTABLE	
				REALISE AU 31/12/96	RESTE A REALISER
<b>DEPENSES</b>					
• Etudes générales	500 083	500 083	Maintien de ce poste	500 083	0
• Terrains	20 084 178	20 411 697	Aug. mentation de ce poste due à des provisions complémentaires pour le paiement des impôts fonciers jusqu'en 1998 et l'acquisition le cas échéant d'une parcelle complémentaire le long du Rond Point Gimart.	20 013 072	398 625
• Travaux	25 751 376	25 922 728	L'enveloppe prévisionnelle des travaux contient une provision pour travaux de finition	23 272 728	2 650 000
• Frais financiers	5 009 337	4 993 961	Maintien du poste	4 822 764	171 197
• Frais généraux					
- Honoraires société	2 859 985	3 101 501	L'estimation prévisionnelle de ce poste comprend la rémunération complémentaire de l'aménageur pour la clôture de l'opération qui a fait l'objet d'un avenant présenté au Conseil Municipal et la rémunération MOUS pour les logements du Boulevard Sud.	2 585 761	515 740
- Rémunération techniciens	2 781 588	2 651 899		2 351 899	300 000
• Dépenses diverses					
- divers	2 119 710	2 123 141		1 021 469	1 101 672
- différentiel T.V.A	743 158	654 580		0	654 580
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>59 849 415</b>	<b>60 359 590</b>		<b>54 567 776</b>	<b>5 791 814</b>
<b>RECETTES</b>					
• Cessions	33 782 152	34 122 346	Ce poste a augmenté en raison de la cession le cas échéant d'une parcelle complémentaire le long du Rond Point Guimart (qui apparaît aussi en dépenses supplémentaires)	30 123 821	3 998 525
• Produits de gestion	969 631	1 234 896	Il s'agit des produits financiers générés par une trésorerie positive, des produits de location temporaire constatés ainsi que le remboursement des préfinancements EDF.	1 326 294	-91 398
• Subventions	7 414 342	7 306 842	La diminution correspond à la non perception par la SEDRE de la subvention MOUS, directement perçue par la Commune.	7 306 842	
• Participation de la collectivité	17 683 290	17 695 506	La participation de la Commune au bilan de l'opération est la résultante des dépenses et des recettes. Elle a été maintenue à un niveau équivalent au CRAC 1995.	16 484 000	1 211 506
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>59 849 415</b>	<b>60 359 590</b>		<b>55 240 957</b>	<b>5 118 633</b>

## PLAN DE FINANCEMENT

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Bilan approuvé	Bilan Actualisé	Total des Réalizations et	Prévisions	Prévisions	Prévisions	Prévisions	Prévisions	Prévisions
	Janvier 1996	Janvier 1997	Décembre 1996	1997	1998	1999	2000	2001	Au-delà
<b>DEPENSES</b>									
1/FRAIS D'ETUDES	500 083	500 083	500 083						
2/TERRAINS									
. Acquisitions	16 582 741	16 882 741	16 582 741		300 000				
. Frais annexes	514 325	535 844	437 219	58 625	20 000	20 000			
. Indemnités	2 987 112	2 993 112	2 993 112						
<b>Total Terrains</b>	<b>20 064 178</b>	<b>20 411 697</b>	<b>20 013 072</b>	<b>58 625</b>	<b>320 000</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
3/TRAVAUX									
. Secondaire	18 684 539	18 706 880	16 556 880	1 500 000	450 000	200 000			
. Terrain	7 066 837	7 215 848	6 715 848	100 000	200 000	200 000			
<b>Total Travaux</b>	<b>25 751 376</b>	<b>25 922 728</b>	<b>23 272 728</b>	<b>1 600 000</b>	<b>650 000</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
4/FRAIS FINANCIERS									
. Moyen terme	3 061 731	3 061 731	3 061 731						
. Court terme	1 947 607	1 932 230	1 761 033	38 048	67 368	65 782			
		0							
		0		0					
<b>Total Frais Financiers</b>	<b>5 009 338</b>	<b>4 993 961</b>	<b>4 822 764</b>	<b>38 048</b>	<b>67 368</b>	<b>65 782</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
5/FRAIS GENERAUX									
. Rémunération société	2 609 985	2 851 501	2 585 761	89 623	88 766	86 517	835		
. Rémunération techniciens	2 303 298	2 203 298	2 003 298	100 000	100 000				
. géomètre	478 290	448 601	348 601	35 000	35 000	30 000			
. clôture de l'opération	250 000	250 000				250 000			
<b>Total Frais Généraux</b>	<b>5 641 573</b>	<b>5 753 400</b>	<b>4 937 660</b>	<b>224 623</b>	<b>223 766</b>	<b>366 517</b>	<b>835</b>	<b>0</b>	
6/AUTRES DEPENSES									
. Accompagnement social	1 530 447	1 493 466	751 794	341 672	400 000				
. Promotion et publicité et divers	589 263	629 675	269 675	80 000	130 000	120 000	30 000		
. Différentiel de TVA	743 158	654 580			327 290	327 290			
<b>Total Autres Dépenses</b>	<b>2 862 868</b>	<b>2 777 721</b>	<b>1 021 469</b>	<b>421 672</b>	<b>857 290</b>	<b>447 290</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	
<b>7/TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>59 849 416</b>	<b>60 359 590</b>	<b>54 567 776</b>	<b>2 342 968</b>	<b>2 118 424</b>	<b>1 239 588</b>	<b>30 835</b>	<b>0</b>	
<b>RECETTES</b>									
8/CESSIONS DE TERRAINS									
. Logements et commerces	17 225 156	17 217 000	17 217 000						
. Collectivités publiques	1 504 525	1 504 525		463 680	1 040 845				
. Parcelles Individuelles	1 954 305	1 640 655	1 640 655						
. Zone d'activités	12 333 666	12 795 666	11 001 666	28 800	222 600	1 542 600			
. Autres	764 500	964 500	264 500			700 000			
<b>Total cessions de terrains</b>	<b>33 782 152</b>	<b>34 122 346</b>	<b>30 123 821</b>	<b>492 480</b>	<b>1 263 445</b>	<b>2 242 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
9/SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS									
. Subventions	7 414 342	7 306 842	7 306 842						
. Participations des collect. au déficit	17 683 290	17 695 506	16 484 000	1 000 000	215 000	-3 494			
. Participations des collectivités									
<b>Total subventions et participations</b>	<b>25 097 632</b>	<b>25 002 348</b>	<b>23 790 842</b>	<b>1 000 000</b>	<b>215 000</b>	<b>-3 494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
10/AUTRES RECETTES									
. Produits financiers	679 950	683 677	683 677						
. Autres produits convention EDF	296 575	300 675	300 675						
		250 544	341 942						
<b>Total autres recettes</b>	<b>969 631</b>	<b>1 234 896</b>	<b>1 326 294</b>	<b>-91 398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>11/TOTAL DES RECETTES</b>	<b>59 849 415</b>	<b>60 359 590</b>	<b>55 240 957</b>	<b>1 401 082</b>	<b>1 478 445</b>	<b>2 239 106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
13/TRESORERIE AVANT EMPRUNTS									
Solde annuel				-726 886	-654 979	939 518	-30 835	0	0
Solde cumulé			673 181	-53 705	-906 683	30 835	0	0	0