

RAPPORT N° 97/6-17
au Conseil Municipal

OBJET :

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU PARC TECHNOLOGIQUE DU CERF

CRAC 1996

Aux termes d'un traité de concession, signé le 1er septembre 1993, la commune de SAINT-DENIS a concédé à la SODIAC, l'aménagement d'un parc technologique sur le site du CERF dans le cadre d'une procédure de ZAC.

La SODIAC nous présente le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) pour l'année 1996, comprenant le bilan comptable qui tient compte des dépenses et des recettes constatées depuis le lancement de l'opération et le bilan financier mis à jour jusqu'à la réalisation des études de la procédure de ZAC.

Le bilan financier s'élève à 43.289.000 F dont 36.372.000 F au titre des acquisitions foncières et du portage financier de celles-ci depuis la signature de l'acte authentique en 1993.

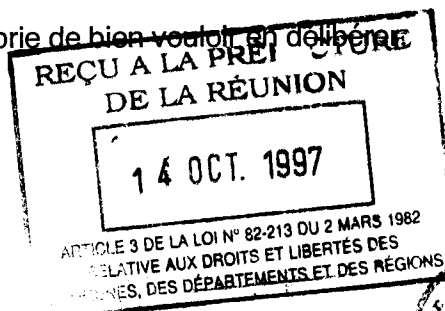
Les recettes d'opération qui s'élèvent au même montant, prennent en compte :

- les cessions à la commune pour 6.500.000 F des terrains supports à des projets d'équipements publics,
- des participations communales à hauteur de 35.263.000 F pour assurer le remboursement des emprunts contractés précédemment pour l'acquisition des terrains dont 10.500.000 F sont à verser fin 1997 et 24.263.000 F à provisionner fin 1998.

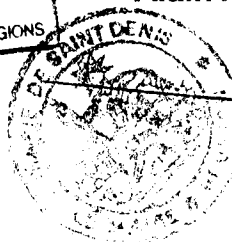
Le versement de la participation communale est de 10.500.000 F au titre de l'année 1997 inscrit au Chapitre 65 Article 65721 du budget supplémentaire.

Je vous demande donc d'approuver la CRAC 1996 du Traité de concession d'aménagement du parc technologique du CERF.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer



POUR LE MAIRE ABSENT
LE PREMIER ADJOINT
Alain ARMAND



**DELIBERATION N° 97/6-17
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 3 octobre 1997**

**OBJET :
TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
DU PARC TECHNOLOGIQUE DU CERF**

CRAC 1996

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code des Collectivités Territoriales (ancien Code des Communes) ;

Sur le RAPPORT N° 97/ 6-17 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, premier Adjoint au Maire,

Présenté au nom de la Commission Entreprise Municipale/Finances ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

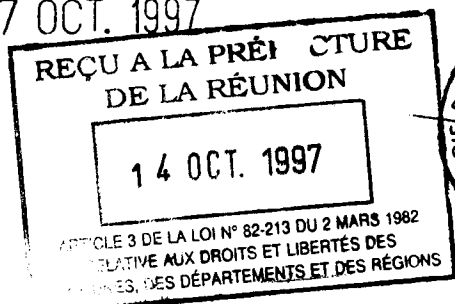
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Approuve le CRAC qui fait ressortir le coût prévisionnel de l'opération à 43.289.000 F et une participation communale de 35.263.000 F dont 10.500.000 F sont à verser au dernier trimestre 1997 et 24.263.000 F sont à provisionner en 1998.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis,

le - 7 OCT. 1997

**POUR LE MAIRE ABSENT
LE PREMIER ADJOINT
Alain ARMAND**

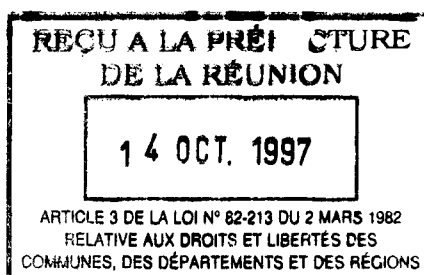


VILLE DE SAINT-DENIS

TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT PARC TECHNOLOGIQUE DU CERF

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

AU 31.12.1996



Vu par le Conseil Municipal
en séance du 03 OCT. 1997

LE MAIRE

23 septembre 1997



Alain ARMAND
1^{er} Adjoint

PRÉSENTATION

Aux termes d'un traité de concession signé le 1er septembre 1993, la Commune de SAINT-DENIS a concédé à la SODIAC, l'aménagement d'un parc technologique sur le site du CERF dans le cadre d'une procédure de Z.A.C.

Depuis cette date, la Collectivité a été informée de l'intervention de la Société sur ce dossier notamment au niveau des acquisitions foncières.

Ce rapport a pour objet de présenter à la Ville de SAINT-DENIS, une description de l'avancement de l'opération en termes physiques et financiers pour lui permettre de suivre en toute transparence, le déroulement de l'opération et de décider des mesures à prendre pour en maîtriser l'évolution, étant ici rappelé que la Collectivité a notifié à la SODIAC le lancement des études préalables en novembre 96 en lui fournissant à cette occasion les premiers éléments de programme.

Le présent document se détaille de la manière suivante :

- bilan physique des acquisitions,
- état d'avancement des études,
- bilan financier au 31 décembre 1996,
- trésorerie,
- propositions à la Commune.

BILAN DES ACQUISITIONS

Conformément au Titre 3 du cahier des charges de la concession, la SODIAC a procédé aux actions d'acquisitions foncières de ce projet. C'est ainsi que par acte notarié des 18 et 19 novembre 1993, elle a pris le relais des actions engagées par la Collectivité en se substituant à cette dernière dans les droits et obligations contractées auprès de la Société Civile de la Station d'Essai par acte notarié du 7 décembre 1992.

En effet, suite à une opportunité d'acquisition de terrains propriété de la Société Civile de la Station d'Essai, la Ville avait acquis en décembre 1992, un ensemble foncier représentant 46 ha 46a 61 ca.

Le prix était fixé à 22.805.759 F T.T.C. (T.V.A. à 7,5 %) et les modalités de règlement étaient échelonnées selon les modalités suivantes :

14.805.759 F à la signature de l'acte (décembre 1992)
1.770.000 F en 1993
2.200.000 F en 1994
1.830.000 F en 1995
2.200.000 F en 1996

Dans le cadre de sa mission, la SODIAC a réglé à la Ville le montant de la première échéance (14.805.759 F) et s'est substituée à celle-ci pour le règlement des sommes dues selon l'échéancier négocié.

En conséquence, un acte notarié, établi par Me MAREL, a été signé entre la Ville de SAINT-DENIS et la SODIAC les 18 et 19 novembre 1993 et publié à la Conservation des Hypothèques le 7 décembre 1993 volume 1993 P n° 5387.

Ces terrains constituent un ensemble foncier (cf. plan joint) localisé entre :

- la ravine du Chaudron à l'ouest,
- le RN 102 au nord,
- le RD 50 à l'est,
- la propriété résiduelle de la S.C.S.E. au sud.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES ÉTUDES

1) Études de programmation et de définition des filières

Préalablement à la mise en oeuvre de la concession d'aménagement, la Commune avait missionné le cabinet Auguste Thouard Conseil pour réaliser une étude de faisabilité économique d'un parc technologique.

L'étude remise en septembre 1993 a conclu la viabilité d'un tel projet.

Compte tenu du temps écoulé depuis cette date, il s'est avéré nécessaire de procéder à l'actualisation de cette étude.

En conséquence, la commune de SAINT-DENIS a demandé à la SODIAC par délibération en date du 27 juin 1997 de lancer une étude de programmation et de mise à jour des filières de développement du parc technologique sur les terrains du CERF après en avoir approuvé à cette même date, le cahier des charges au conseil municipal.

2) Études d'aménagement

Les études visant à la constitution du dossier de Z.A.C. seront entreprises au cours du second semestre de l'année 1997.

Elles ont pour finalité d'établir les dossiers de création et de réalisation de la Z.A.C. conformément à la réglementation en vigueur.

Le planning prévisionnel des études, souhaité par la Ville, fixe l'approbation du dossier de création en décembre 1997 et celle du dossier de réalisation en juin 1998, à l'issue des enquêtes publiques réglementaires.

Un dépassement de ces échéances est toutefois prévisible au regard des délais incompressibles liés au respect des différentes procédures administratives à mettre en oeuvre (régime d'autorisation lié à la Loi sur l'eau, enquêtes publiques, ...).

BILAN FINANCIER

Le bilan du 31 décembre 1996 a été établi en reprenant les bases de l'avancement physique décrit précédemment et en tenant compte des dépenses et recettes réalisées et à réaliser au titre des acquisitions et des études avant d'engager les travaux d'aménagement de la ZAC.

DÉPENSES (en KF T.T.C.)

	RÉALISÉ AU 31.12.96	RESTE A RÉALISER	BILAN AU 31.12.96
ACQUISITIONS	23.053	1.297	24.350
ÉTUDES	0	1.700	1.700
FRAIS DIVERS			
– Frais financiers court terme	321	189	510
– Frais financiers long terme	1.639	9.873	11.512
– Frais annexes	28	100	128
FRAIS DE SOCIÉTÉ	987	125	1.112
CHARGES DE GESTION	217	180	397
T.V.A. RÉGLÉE	0	3.580	3.580
TOTAL	26.245	17.044	43.289

RECETTES (en KF T.T.C.)

	RÉALISÉ AU 31.12.96	RESTE A RÉALISER	BILAN AU 31.12.96
PARTICIPATIONS COMMUNALES	0	35.263	35.263
CESSIONS A LA COMMUNE	0	6.000	6.000
PRODUITS DIVERS	279	0	279
T.V.A.REMBOURSEE	1.591	156	1.747
TOTAL	1.870	41.419	43.289

1° Commentaires sur les dépenses

Au 31 décembre 1996, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 43.289 KF T.T.C. dont 26.245 KF sont déjà réglées (61 %) et 17.044 KF restent à régler (39 %).

Les dépenses réglées au 31.12.1996 se caractérisent surtout par le montant des acquisitions de terrains qui représentent, à cette date, 88 % du total.

Les dépenses restant à régler au 31.12.1996 prennent en compte :

- l'acquisition à l'État de terrains situés dans l'ancien lit de la rivière du Chaudron (997 KF),
- une provision de 300 KF pour frais d'éviction des familles résidant sur le terrain d'assiette du futur collège de la Bretagne,
- les frais financiers long terme d'un montant de 11.512 KF liés notamment aux remboursements des emprunts qui ont été contractés pour assurer l'acquisition des terrains (voir chapitre trésorerie ci-après).
- les frais d'études d'un montant de 1.700 KF pour le dossier de Z.A.C.,
- la T.V.A. réglée au Trésor, d'un montant de 3.580 KF, compte tenu des recettes restant à encaisser.

2) Commentaires sur les recettes

Le bilan révisé au 31 décembre 1996 fait apparaître un montant de recettes de 43.289 KF T.T.C. dont 1.870 KF sont déjà encaissées (4 %) et 41.419 KF restent à encaisser (96 %).

Les recettes restant à réaliser au 31.12.1996 se décomposent en deux rubriques :

- des cessions de terrains à la commune pour 6.500 KF qui concernent la réalisation des différents équipements publics (collège de la Bretagne, garage municipal, ...),
- une participation à hauteur de 10.500 KF au titre de l'année 1997 ayant pour objet d'assurer la première échéance des emprunts contractés précédemment (voir chapitre trésorerie ci-après),
- une prévision de participation de 24.263 KF au titre de l'année 1998 dans l'attente du bilan financier global d'aménagement lié à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

TRÉSORERIE

1) Plan de Trésorerie des dépenses et recettes d'investissement

NATURE DES DÉPENSES	RÉALISÉ AU 31.12.1996	PRÉVISIONS DES DÉCAISSEMENTS		BILAN AU 31.12.1996
		1997	1998	
ACQUISITIONS	23.053	0	1.297	24.350
ÉTUDES	0	610	1.090	1.700
FRAIS DIVERS				
–Frais financiers court terme	321	44	145	510
– Frais financiers long terme	1.639	5.042	4.831	11.512
– Frais annexes	28	50	50	128
FRAIS DE SOCIÉTÉ	987	13	112	1.112
CHARGES DE GESTION	217	90	90	397
T.V.A. RÉGLÉE	0	1.475	2.105	3.580
TOTAL	26.245	7.324	9.720	43.289

NATURE DES RECETTES	RÉALISÉ AU 31.12.1996	PRÉVISIONS DES ENCAISSEMENTS		BILAN AU 31.12.199 6
		1997	1998	
PARTICIPATIONS COMMUNALES	0	10.500	24.263	34.763
CESSIONS A LA COMMUNE	0	6.500	0	6.500
PRODUITS DIVERS	279	0	0	279
T.V.A. REMBOURSÉE	1.591	57	99	1.747
TOTAL	1.870	17.057	24.362	43.289

2) Situation de trésorerie

	RÉALISÉ AU 31.12.1996	PRÉVISIONS	
		1997	1998
DÉCAISSEMENTS			
– Dépenses d'investissement	26.245	7.324	9.720
– Remboursements d'emprunt	0	11.748	11.752
TOTAL	26.245	19.072	21.472
ENCAISSEMENTS			
– Recettes d'investissement	1.870	17.057	24.362
– Encaissements d'emprunt	23.500	0	0
TOTAL	25.370	17.057	24.362
SOLDE ANNUEL	– 870	– 2.015	+ 2.890
CUMUL DE TRÉSORERIE	– 875	– 2.890	0

PROPOSITIONS A LA COMMUNE

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent bilan révisé au 31 décembre 1996 qui fait ressortir le coût prévisionnel de l'opération, pour la partie acquisitions et études, à 43.289 KF T.T.C. et une participation communale de 35.263 KF dont 11.000 KF sont à verser au dernier trimestre 1997.
- de verser à l'opération au plus tard le 14 novembre 1997, la participation financière de 11.000 KF au titre de l'année 1997.
- d'acquérir les terrains supports aux opérations d'équipements publics actuels du site pour 6.000 KF.