

RAPPORT N° 98/7-27
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC DU PARC DE LA TRINITE
APPROBATION DU CRAC 1997

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté 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 SODIAC par le biais d'une concession d'aménagement.

La SODIAC nous présente le Compte Rendu Annuel au Concédant pour l'année 1997 comprenant le bilan comptable au 31 décembre 1997 tenant compte des dépenses et des recettes constatées depuis le lancement de l'opération, et le bilan financier.

L'opération est divisée en deux parties : la première qui correspond à une zone de logement, la seconde qui correspond à une zone d'équipements tertiaires.

Sur la première, l'ensemble des parcelles a été cédé et le programme comporte 814 logements (en accessions, intermédiaires, ou sociaux) dont 651 sont réalisés, 123 en cours de réalisation, et 40 à mettre en chantier début 1999.

Les travaux des espaces publics de cette zone devraient être achevés en Décembre 1998, sauf au droit des immeubles en chantier.

Sur la seconde, seule la médiathèque et ses abords immédiats ont été réalisés. Le reste de la zone, sur laquelle une prévégétalisation a été réalisée en attente, sera commercialisée ultérieurement en fonction de l'évolution du marché.

Le bilan général s'établit à 51.936.000 francs hors taxes.

Les dépenses au 31 décembre 1997 sont de 24 088 000 F HT et les recettes de 33 676 000 F HT.

Par rapport au CRAC approuvé par Délibération le 1er août 1997, le bilan a diminué de 1 987 000 F.

Il n'y a pas de participation financière de la Commune à cette opération.

RAPPORT N° 98/7-27

Par ailleurs, les honoraires forfaitaires du concessionnaire pour l'établissement du bilan de clôture à hauteur de 200 000 F HT qui n'étaient pas prévus auparavant ont été inclus dans ce bilan.

Enfin, il convient, pour le Conseil Municipal, de confirmer les montants de charge foncière pour les cessions à venir, à hauteur de 440,74 F HT pour les logements LLS, de 783,55 F HT pour les logements ILM/PSI, de 1 192,56 F HT pour les logements du secteur libre, de 1 471,63 F HT pour les commerces et de 1 192,56 F HT pour les bureaux, tels qu'ils ont été pratiqués jusqu'à présent.

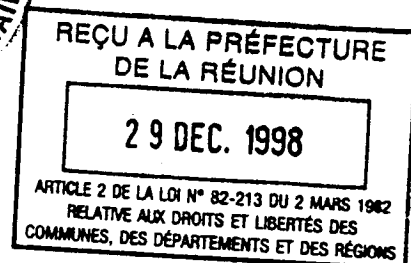
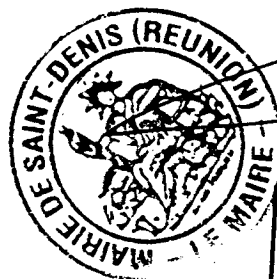
Je vous demande donc :

- d'approuver le CRAC 1997 de la ZAC du Parc de la Trinité,
- d'intégrer dans les honoraires du concessionnaire une rémunération forfaitaire de 200 000 F HT pour l'établissement du bilan de clôture.
- de confirmer pour les cessions à venir, les montants de charge foncière suivants :

- logements LLS	440,74 F HT,
- logements ILM/PSI	783,55 F HT,
- logements secteur libre	1 192,56 F HT,
- commerces	1 471,63 F HT,
- bureaux	1 192,56 F HT.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 98/7-27
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 décembre 1998

OBJET

ZAC DU PARC DE LA TRINITE
APPROBATION DU CRAC 1997

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 ;

Sur le RAPPORT N° 98/7-27 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique RIVIERE, 10ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(1 abstention, 1 vote contre)

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 1997 de la ZAC du Parc de la Trinité.

ARTICLE 2

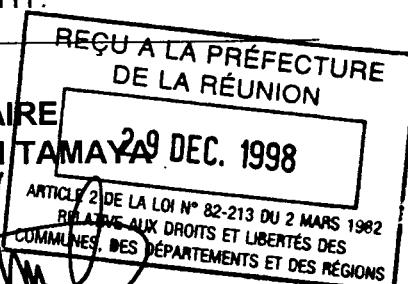
Intègre une rémunération forfaitaire de 200 000 F HT dans les honoraires du concessionnaire pour l'établissement du bilan de clôture.

ARTICLE 3

Confirme pour les cessions à venir, les montants de charge foncière suivants :

- logements LLS	440,74 F HT,
- logements ILM/PSI	783,55 F HT,
- logements secteur libre	1 192,56 F HT,
- commerces	1 471,63 F HT,
- bureaux	1 192,56 F HT.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 24 DEC. 1998





VILLE DE SAINT-DENIS Z.A.C. DU PARC DE LA TRINITE

SYNTHESE DU C.R.A.C. AU 31.12.1997

1 - PROGRAMME DE L'OPERATION

La Z.A.C. du Parc de la Trinité représente une surface de 25 ha et constitue une composante du projet du Parc de la Trinité qui se développe sur une superficie de 60ha.

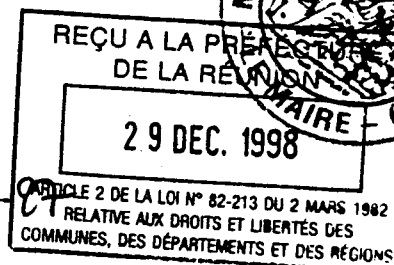
Il s'agit d'une opération d'urbanisme en cours et dont le programme est le suivant :

- 241 logements locatifs sociaux
 - 306 logements en accession à la propriété
 - 220 logements intermédiaires (locatifs et accession)
 - 6.538 m² de commerces
 - 7.407 m² de bureaux
 - divers équipements publics dont :
- } soit 767 logements
- LE MAIRE**

- une partie du parc urbain (secteur sud-est)
- la Maison de la Communication
- un ouvrage de stationnement public
- une place de quartier au-dessus de cet ouvrage

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 18 DEC. 1998

ANNEXE AU RAPPORT N° 98/7-09



Michel TAMAYA

ZAC DU PARC DE LA TRINITE

PLAN DE SITUATION

CHAMP FLEURI

BOULEVARD SUD

ZAC DU PARC DE LA TRINITE

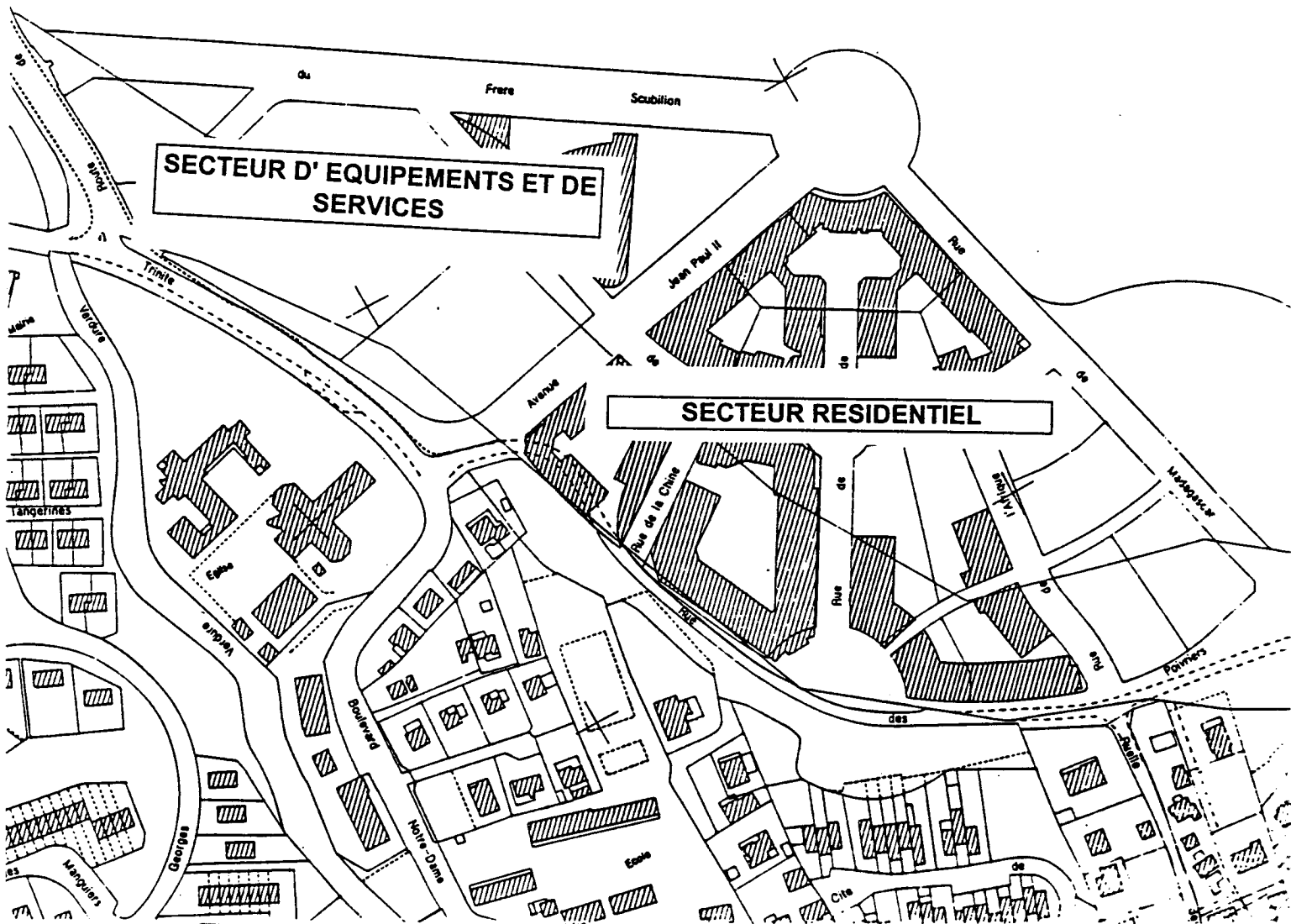
RAVINE PATATE A DURAND

MONTGAILLARD



ZAC DU PARC DE LA TRINITE

PLAN MASSE GENERAL



2 – AVANCEMENT PHYSIQUE DES TRAVAUX

En 1995 et 1996, ont été réalisés les travaux d'infrastructures préliminaires de l'ensemble des voies de la Z.A.C.

En 1998, sont en cours de réalisation les travaux de finition d'une partie des voiries (éclairage public, revêtement de sol, plantations et enrobés sur chaussée).

En 1999 et 2000, sont prévus :

- le solde des travaux de finition du secteur résidentiel de la Z.A.C.,
- la qualification du giratoire situé devant l'opération BATIPRO, et de sa liaison avec le Boulevard Sud.

En 2001, sont prévus en lien avec l'urbanisation du secteur ZE 2 :

- l'agrandissement du Boulevard de la Trinité et la recomposition des deux giratoires situés de part et d'autre de cette infrastructure,
- l'aménagement de la rue du frère Scubilion et du mail devant la façade Ouest de la Médiathèque.

3 – AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

3.1 – Situation au 31 décembre 1997

A la fin de l'année dernière, le bilan des cessions (actes de vente signés) s'établissait ainsi :

ILOT	CONSTRUCTEUR	NOM DE L'OPERATION	PROGRAMME		
			LOGEMENTS	COMMERCES	BUREAUX
ZB	BATIPRO	RES. PARC TRINITE RES. ARCADINES	97 libres 39 ILM	418 m ²	
ZI 1 a	SODIAC/SEMADER	RESIDENTIALES	62 ILM	188 m ²	
ZI 1 b	S.H.LM.R.	EIFFEL	30 ILM	675 m ²	
ZI 2 a	S.A.A.R.I.	S.C.I. QUARTIER LATIN	71 libres	407 m ²	
ZI 2 b	S.A.A.R.I.	S.C.I. ST MICHEL	52 libres	375 m ²	300 m ²
ZS 1	S.H.LM.R.	ALIZES	60 ILM	820 m ²	1.807 m ²
ZS 2	SODIAC	TRINITE	91 LLS	442 m ²	
ZS 4 /ZS3 p	S.I.D.R.	LA TRINITE	48 LLS 66 ILM		
		TOTAL	606 (1)	3.325 m²	2.107 m²

(1) Ces 606 logements se décomposent en :

- 139 logements locatifs sociaux
- 247 logements locatifs intermédiaires
- 220 logements libres en accession à la propriété.

3.2 – Perspectives de commercialisation

En 1998 et 1999, sont prévus d'être régularisés les actes de vente suivants :

ILOT	CONSTRUCTEUR	NOM DE L'OPERATION	PROGRAMME		
			LOGEMENTS	COMMERCES	BUREAUX
ZS 6	C.I.L.R.	JARDINS DE LA TRINITE	59 P.S.I.	-	-
ZS 5	SEMPRO	VASCO DE GAMA	63 L.L.S.	213 m ²	-
ZS 3 p	SODIAC	EUROPE	39 L.L.S.	-	-
		TOTAL	161	213 m²	-

Il reste à prévoir pour 2001 la commercialisation de l'îlot ZE 2 pour lequel le programme immobilier originel représente :

- 5.300 m² de S.H.O.N. de bureaux
- 3.000 m² de S.H.O.N. de commerces

4 – BILAN FINANCIER

Le bilan actualisé au 31 décembre 1997 a été établi sur les bases de l'avancement physique décrit précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées et à réaliser.

La comparaison par rapport au précédent bilan au 31 décembre 1996 permet de situer les écarts entre les prévisions envisagées à l'époque et les prévisions actualisées.

Le bilan financier actualisé est présenté page suivante.

BILAN FINANCIER

SODIAC

ZAC DU PARC DE LA TRINITE

08-déc-98

BILAN AU 31-12-97

N° opé.: 026

Désignation	Valeurs	Montant der.bilan approuvé	Montant nouveau Bilan	différence	TOTAL REALISE AU 31-déc-97	RESTE A REALISER
DEPENSES						
Etudes générales		1 465	1 488	23	1 469	19
Acquisitions et frais sur acq.		568	568	0	568	0
Taxes fiscales sur foncier		800	861	61	331	530
Travaux Infrastructures		29 997	30 029	32	17 294	12 734
Travaux divers		1 300	1 299	-1	289	1 010
Honoraires Maitrise Oeuvre...		1 977	1 977	0	1 375	602
Autres dépenses rémunérables (divers)		247	359	112	279	80
Frais financiers sur emprunt		0	0	0	0	0
Frais financiers sur court terme		-1 312	-306	1 006	-208	-99
Sous-total C.O.		35 042	36 275	1 233	21 398	14 876
Hono. sur acquisitions		17	25	8	25	0
Hono. de gestion / DEP. et REC.		2 557	1 969	-588	1 222	747
Hono. Sté cloture opération		0	200	200	0	200
Hono. Sté de commercialisation		1 885	2 116	231	1 444	672
Sous-total honoraires		4 459	4 310	-149	2 691	1 620
Participations Equipements Primaires		14 422	11 351	-3 071	0	11 351
TOTAL DEPENSES		53 923	51 936	-1 987	24 088	27 847
RECETTES						
Cessions de terrains à bâtir		0	0	0	0	0
Cessions de charges fonc. Logement		43 188	41 042	-2 146	33 516	7 525
Cessions de charges fonc. commerces		0	0	0	0	0
Cessions de charges fonc. Bureaux		10 735	10 735	0	0	10 735
Cessions de charges fonc. activité		0	0	0	0	0
Participations Ville de Saint Denis		0	0	0	0	0
Produits de gestion		0	159	159	159	0
TOTAL RECETTES		53 923	51 936	-1 987	33 676	18 261

ANALYSE DES ECARTS

	Montant dernier bilan approuvé crac 1996	Montant bilan arrêté au 31 déc 97	Ecart	Analyse synthétique des écarts
DEPENSES				
Etudes générales	1 465	1 488		
Sodiac	180	180	0	
Prestations de tiers	1 285	1 308	23	étude complémentaire étude de sol sur ZE 2 et ZE 3
Acquisitions et frais sur acq.	568	568		
Terrains	404	404	-1	
Frais de notaire	164	165	1	
Autres frais d'acquisition	0	0	0	
Taxes fiscales sur foncier	800	861		
			61	ajustement technique en fonction du foncier acquis
Travaux d'infrastructures	29 997	30 029		
			32	R.A.S.
Travaux divers	1 300	1 299		
			-1	R.A.S.
Honoraires Maîtrise Œuvre- Coordonnateur SPS	1 977	1 977		
Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 784	1 784	1 784	
Honoraires de coordonnateur SPS	193	193	193	
Frais divers	247	359		
			112	prise en compte des dépenses réelles réalisées jusqu'en 1996
Autres dépenses non rémunérables	0	0		
			0	
Frais financiers sur emprunt	0	0		
			0	
Frais/Produits financiers de C.T.	-1 312	-306		
			1 006	baisse importante due à une erreur sur le taux de référence des produits financiers pris en compte dans le précédent CRAC.
TVA résiduelle si Prorata	0	0		
			0	
Sous-total honoraires	4 459	4 310		
			-149	
Participations Equipements Primaires	14 422	11 351		
			-3 071	ajustement en fonction de la trésorerie disponible en fin d'opération
TOTAL DEPENSES	53 923	51 936		
			-1 987	

	Montant dernier bilan approuvé crac 1996	Montant bilan arrêté au 31 déc 97	Ecart	Analyse synthétique des écarts
RECETTES				
Cessions de terrains à bâtir	0	0		
			0	
Cessions charges foncières logements	43 188	41 042		
			-2 146	diminution de charges foncières causée par la modification du type de logements de l'opération SODIAC- Europe (passage d'un programme ILM à un programme LLS) et de l'abandon du projet INSEE
Cessions de charges fonc. Bureaux	10 735	10 735		
			0	R.A.S.
Participations collectivité	0	0		
			0	
Produits de gestion	0	159		
			159	individualisation des intérêts sur paiement différé de la charge foncière de l'opération BATIPRO
TOTAL RECETTES	53 923	51 936		
			-1 987	

ZAC DU PARC DE LA TRINITE

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DETAILLE

	Dernier bilan approuvé (CRAC 1996)	Nouveau bilan actualisé au 31-12-97	Total des réalisations au 31-12-97	Prévisions 1998	Prévisions 1999	Prévisions 2000	Prévisions 2001 et +
DEPENSES							
Etudes générales	1 465	1 488	1 469	19	0	0	0
Sodiad	180	180	180	0	0	0	0
Prestations de tiers	1 285	1 308	1 289	19	0	0	0
Acquisitions et frais sur acq.	568	568	568	0	0	0	0
Terrains	404	404	404	0	0	0	0
Frais de notaire	164	165	165	0	0	0	0
Autres frais d'acquisition	0	0	0	0	0	0	0
Taxes fiscales sur foncier	800	861	331	0	320	120	90
Travaux d'infrastructures	29 997	30 029	17 294	4 804	2 880	1 550	3 500
Travaux divers	1 300	1 299	289	301	310	200	200
Honoraires Maîtrise Œuvre- Coordonnateur SPS	1 977	1 977	1 375	191	83	60	268
Honoraires de maîtrise d'œuvre	0	1 784	1 319	134	61	48	222
Honoraires de coordonnateur SPS	0	193	56	57	22	12	46
Frais divers	247	359	279	10	20	20	30
Frais financiers sur emprunt	0	0	0	0	0	0	0
Frais/Produits financiers de C.T.	-1 312	-306	-208	-46	-39	-13	-1
Sous-total C.O.	35 042	36 275	21 398	5 279	3 573	1 937	4 087
Hono. sur acquisitions	17	25	25	0	0	0	0
Hono. de gestion / DEP. et REC.	2 557	541	1 222	206	131	77	334
Hono. Sté proportionnels / REC.	0	0	0	0	0	0	0
Hono. Sté Forfait de gestion	0	0	0	0	0	0	0
Hono. Sté cloture opération	0	200	0	0	0	0	200
Hono. Sté de commercialisation	1 885	2 116	1 444	154	89	0	429
Sous-total honoraires	4 459	4 310	2 691	361	220	77	963
Participations Equipements Primaires	14 422	11 351	0	0	3 653	1 826	5 872
TOTAL DEPENSES	53 923	51 936	24 088	5 640	7 446	3 840	10 921
RECETTES							
Cessions de terrains à bâtir	0	0	0	0	0	0	0
Cessions charges foncières logements	43 188	41 042	33 516	3 858	2 215	1 452	0
Cessions de charges fonc. commerces	0	0	0	0	0	0	0
Cessions de charges fonc. Bureaux	10 735	10 735	0	0	0	0	10 735
Produits de gestion	0	189	189	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	53 923	51 936	33 676	3 858	2 215	1 452	10 735

PLAN DE TRESORERIE

Désignation	(CRAC 1996)	(CRAC 1997)	au 31-12-97	fin 98	fin 99	fin 2000	fin 2001 et +
1 Dépenses y compris frais fin.	-53 923	-51 936	-24 088	-5 640	-7 446	-3 840	-10 921
2 Recettes	53 923	51 936	33 676	3 858	2 215	1 452	10 735
SOLDE		0		-1 782	-5 230	-2 388	-186
SOLDE CUMULE		0	9 587	7 806	2 575	187	0

PROPOSITIONS D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent bilan au 31 décembre 1997 qui fait ressortir le coût de l'opération à 51.936 KF H.T.
- d'intégrer dans les honoraires du concessionnaire, une rémunération forfaitaire de 200 KF H.T. pour l'établissement du bilan de clôture.
- de confirmer pour les cessions à venir, les montants de charge foncière suivants :
 - logements L.L.S. : 440,74 F H.T.
 - logements I.L.M. / P.S.I. : 783,55 F H.T.
 - logements secteur libre : 1.192,56 F H.T.
 - commerces : 1.471,63 F H.T.
 - bureaux : 1.192,56 F H.T.