

RAPPORT N° 99/1-14
au Conseil Municipal

OBJET

AMENAGEMENT DE RUISSEAU BLANC
A LA MONTAGNE (CD 177)

CRAC 1998
(AYANT VALEUR DE BILAN DE CLOTURE)

Par Délibération en séance du 13 mars 1991, une Convention de Mandat de Réalisation a été passée avec la SODIAC pour l'aménagement du terrain cadastré section CD n° 177, de contenance 44 319 m², au lieu-dit «Ruisseau Blanc» à La Montagne.

L'opération est totalement achevée à ce jour.

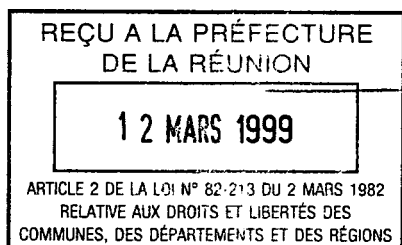
Le Compte Rendu Annuel au Concédant, établi au 31 décembre 1998, constitue la constatation de l'achèvement de la mission confiée à la SODIAC et clôture l'opération en terme financier.

Il fait apparaître un coût total de l'ouvrage de 14 014 924,42 F TTC.

Je vous demande d'approuver le CRAC présenté par la SODIAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Alain ARMAND



DELIBERATION N° 99/1-14
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 26 février 1999

OBJET

AMENAGEMENT DE RUISSEAU BLANC
A LA MONTAGNE (CD 177)

CRAC 1998
(AYANT VALEUR DE BILAN DE CLOTURE)

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° 99/1-14 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Mickaël NATIVEL, 2ème Adjoint, 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)**

Approuve le CRAC, établi au 31 décembre 1998, présenté par le Mandataire SODIAC pour la réalisation de l'aménagement du terrain cadastré section CD n° 177 au Ruisseau Blanc et ayant valeur de bilan de clôture qui fait apparaître un coût total de l'ouvrage de 14 014 924,42 F TTC.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le - 5 MARS 1999

Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Alain ARMAND



VILLE DE SAINT - DENIS

AMENAGEMENT DE RUISSEAU BLANC

MANDAT DE REALISATION

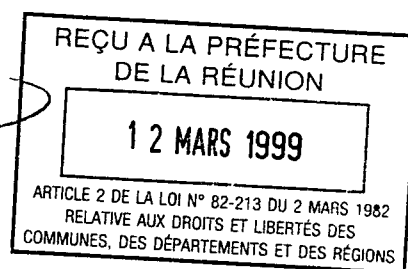
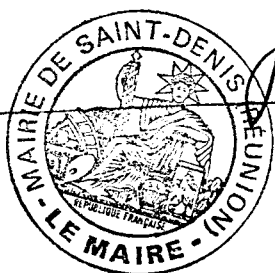
COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT

EXERCICE 1998

CLOTURE DE L'OPERATION

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 26 février 1999
et annexé à la Délibération n° 99/1-14

**Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Alain ARMAND**



**SOCIETE DIONYSIENNE
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

50 Quai Ouest
97400 SAINT-DENIS

CRAC 1998

AMENAGEMENT DE RUISSEAU BLANC

PREAMBULE

Le présent Compte Rendu Annuel au Concédant concerne l'opération de viabilisation du terrain cadastré section CD n° 177 au lieu-dit «Ruisseau Blanc» à La Montagne.

Il est établi conformément à la Loi du 7 juillet 1983 et à la Convention de Mandat.

Ce CRAC vise à présenter à la Ville une description de l'avancement de l'opération en termes physiques et financiers.

Le dernier CRAC en date du 31 décembre 1994 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 mars 1996 et la Délibération correspondante reçue en Préfecture le 5 avril 1996.

SOMMAIRE

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 - Rappel des données juridiques
- 1.2 - Etudes préalables
- 1.3 - Programme de l'opération

2 - ETAT DES REALISATIONS

3 - BILAN FINANCIER ayant valeur de bilan de clôture de l'opération

- 3.1 - Dépenses
- 3.2 - Recettes
- 3.3 - Commentaires sur le bilan

4 - TRESORERIE

5 - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE LA MISSION

6 - ANNEXES

- 6.1 - Bilan financier de clôture
- 6.2 - Etat comptable récapitulatif des dépenses
- 6.3 - Etat comptable récapitulatif des recettes

1 / PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 – *Rappel des données juridiques*

Par Délibération du Conseil Municipal en séance du 13 mars 1991, la SODIAC s'est vue confier par la Ville un mandat de réalisation pour la viabilisation d'un terrain sis au lieu-dit «Ruisseau Blanc» à La Montagne, cadastré section CD n° 177, de contenance 44 319 m².

Celle-ci a été régularisée par une Convention signée par les parties le 4 avril 1991 et reçue en Préfecture le 16 avril 1991.

1.2 – *Etudes préalables*

Les études préalables de définition, allant de l'étude de faisabilité jusqu'au stade des études techniques du DCE ont été menées dans le cadre d'une Convention d'Etudes Préopérationnelles signée avec l'Etat le 22 octobre 1990.

Ces études ont été conduites par le Groupement OIC / SOCETEM.

1.3 – *Programme de l'opération*

Les études préalables ont orienté le programme sur la viabilisation et le traitement des espaces publics (confer le plan d'ensemble) permettant la réalisation :

- * d'une opération immobilière de cent soixante-dix-huit Logements Locatifs Sociaux par la SODIAC (SHON 15 794 m²)
- * d'une opération immobilière de quatre-vingt-douze logements à financement intermédiaire (ILM) par la SCI Logement Réunion (SHON 6 965 m²),
- * d'une réserve foncière pour équipement.

2 / ETAT DES REALISATIONS

La totalité du programme de viabilisation prévu a été engagée.

Les travaux ont été réceptionnés au cours de l'exercice 1993.

Une première opération de cent soixante-dix-huit Logements Locatifs Sociaux financée sur la LBU 1991, a été réalisée par la SODIAC et mise en habitation pour une première tranche au 30 juin 1993 et pour la seconde au 31 décembre 1993.

Ce programme comprenait également une salle associative, mise à la disposition de l'Association de Quartier par Convention signée le 30 août 1994, ainsi que 600 m² de surfaces commerciales dont une partie a été prise à bail par la Ville afin d'y installer un Centre Communal d'Action Sociale.

Le solde des réalisations immobilières a été engagé par la Société Civile Immobilière «Logement Réunion», acquéreur des charges foncières restant à commercialiser et bénéficiaire d'un financement ILM accordé par le Crédit Foncier de France pour une opération comprenant quatre-vingt-douze Logements Locatifs.

Cette opération a fait l'objet d'une mise en exploitation en deux phases, la première en décembre 1996 et la seconde en août 1997.

Enfin, la Ville a réalisé directement l'aménagement d'un espace récréatif et ludique de proximité sur la réserve foncière définie au programme, avec le concours des subventions du Contrat d'Objectifs Habitat.

3 – BILAN FINANCIER ayant valeur de bilan de clôture de l'opération

Le bilan au 31 décembre 1998 est établi sur la base de l'avancement physique décrit ci-avant et tient compte des dépenses et recettes comptabilisées à cette date.

La comparaison avec le précédent bilan approuvé au 31 décembre 1994 permet de mesurer les écarts entre les prévisions avancées à cette époque et le constat des réalisations.

3.1 - Dépenses (exprimées en F TTC)

Rubriques	Dernier bilan approuvé au 31.12.1994	Réalisé au 31.12.1998	Reste à réaliser	Bilan de clôture au 31.12.1998
Etudes préalables	622 728,54	622 728,54	0,00	622 728,54
Electrification MT	803 428,43	803 428,43	0,00	803 428,43
Travaux d'aménagement	10 604 893,29	10 604 893,17	0,00	10 604 893,17
Provisions travaux complémentaires	85 664,00	27 090,00	0,00	27 090,00
Frais divers	5 488,95	15 210,78	0,00	15 210,78
Honoraires Techniques MOE	287 630,37	287 630,28	0,00	287 630,28
Honoraires de commercialisation	168 630,00	168 630,00	0,00	168 630,00
Honoraires de gestion	744 590,01	786 427,15	0,00	786 427,15
Frais financier	699 901,70	698 886,07	0,00	698 886,07
TOTAUX	14 022 915,29	14 014 924,42	0,00	14 014 924,42

3.2 - Recettes (exprimées en F TTC)

Rubriques	Dernier bilan approuvé au 31.12.1994	Réalisé au 31.12.1998	Reste à réaliser	Bilan de clôture au 31.12.1998
Participation SODIAC	9 459 640,00	9 459 640,00	0,00	9 459 640,00
Subvention ETAT	508 000,00	508 000,00	0,00	508 000,00
Remboursement VILLE	4 043 560,00	4 029 891,31	0,00	4 029 891,31
Produits financiers	11 755,11	11 263,11	0,00	11 263,11
Autres produits	0,00	6 130,00	0,00	6 130,00
TOTAUX	14 022 955,11	14 014 924,42	0,00	14 014 924,42

3.3 - Commentaires sur le bilan révisé

Au 31 décembre 1998, le montant total des dépenses s'élève à 14 014 924,42 F TTC.

Par rapport au dernier bilan approuvé, établi au 31 décembre 1994 une différence de – 8 030,69 F TTC est constatée.

Cet écart s'explique par :

- * l'abandon d'une provision pour divers travaux complémentaires de finitions prévus initialement à l'achèvement des travaux de la SCI «Logement Réunion»,
- * le réajustement du poste des frais divers,
- * les frais financiers réellement constatés jusqu'au remboursement à la SODIAC du découvert de trésorerie compensé par la vente à la SCI Run Logement, encaissée directement par la Ville à la demande du Receveur Municipal.

Par ailleurs, au 31 décembre 1998, les recettes s'élève à 14 014 924,42 F TTC.

4 / TRESORERIE

Pour solde de tout compte, la Ville règlera à la SODIAC :

- la rémunération relative à la commercialisation des droits à construire à la SCI Logement Réunion, soit + 168 630,00 F TTC,
- le solde des remboursements de dépenses portées au compte de l'opération, soit + 197 502,84 F TTC.

5 / CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DE LA MISSION

L'approbation du présent Compte Rendu Annuel au Concédant constitue la constatation de l'achèvement du Mandat de Réalisation confié à la SODIAC sur le plan technique et met fin à sa représentation en justice.

Sur le plan financier, la Ville notifiera son acceptation de la reddition définitive des comptes dans les trois mois suivant l'approbation du présent CRAC, sur la base de l'état comptable récapitulatif des dépenses et des recettes tenu au nom et pour le compte de la Commune dans le cadre de la Convention de Mandat.

6 / ANNEXES

6.1 - *Bilan financier de clôture*

6.2 - *Etat comptable récapitulatif des dépenses*

6.3 - *Etat comptable récapitulatif des recettes*

BILAN FINANCIER DE CLOTURE

DEPENSES

BILAN DE CLOTURE

LIBELLES	RATIOS	TAUX TVA/H.T	TVA	TOTAL T.T.C
ETUDES GENERALES				
Programmation Urbaniste/BET VRD		7,50%	579 282,36	622 728,54
ACQUISITIONS FONCIERES				
Paysagiste				
Géomètre				
Géotechnicien				
ACQUISITIONS				
Evictions				
Frais sur acquisitions				
PARTICIPATIONS ET TAXES				
Assainissement				
Equipement				
AMENAGEMENT DES SOLS				
Démolitions				
Débroussaillage		7,50%	747 375,28	803 428,43
Electrification MT		7,50%	9 865 016,90	10 604 893,17
V.R.D.REVISES		7,50%	25 200,00	27 090,00
Prov. tx complémentaires		7,5 & 9,5%	14 135,72	15 210,78
Divers				
HONORAIRES				
Maîtrise d'oeuvre REVI	6,50%		267 563,05	287 630,28
Contrôle				
Assurances				
FRAIS ANNEXES				
Frais de gestion				
Honoraires de comm	4%		154 000,00	168 630,00
Honoraires de gestion	6%		730 803,98	786 427,15
Frais financiers			698 886,07	698 886,07
TVA résiduelle				
TOTAL REVISIONS		7,50%	13 082 263,37	14 014 924,42
TOTAL APRES REVISIONS			13 082 263,37	14 014 924,42

RECETTES

PARTICIPATION SODIAC	7,50%	8 799 665,12	659 974,88	9 459 640,00
SUBVENTIONS	7,50%	508 000,00		508 000,00
REMBOURSEMENT VILLE		4 029 891,31		4 029 891,31
PRODUITS FINANCIERS		11 263,11		11 263,11
AUTRES PRODUITS	7,50%	5 702,33	427,67	6 130,00
TOTAL		13 354 521,86	660 402,56	14 014 924,42

BALANCE

DEPENSES

REALISE au 31/12/94	REALISE au 31/12/95	REALISE au 31/12/96	REALISE au 31/12/97	REALISE au 31/12/98
622 728,54				
803 428,43				
10 604 893,17				
27 090,00				
11 126,95	4 083,83			
287 630,28				
				168 630,00
			-581,14	
			19 454,67	
				168 630,00
				168 630,00
				168 630,00
				168 630,00
				168 630,00

RECETTES

9 459 640,00				
508 000,00				
				3 663 758,53
11 263,11				
6 130,00				
9 985 033,11				3 663 758,53

TRESORERIE

MOIS	-3 362 687,17	-256 180,25	-223 520,36	3 644 885,00	-168 630,00
CUMUL	-3 362 687,17	-3 618 867,42	-3 842 387,78	-197 502,78	-366 132,78

Opération 101 - Mandat d'aménagement du Ruisseau Blanc

ETAT DES DEPENSES POUR BILAN DE CLOTURE

LIBELLES (en francs)	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
OIC - Contrat d'étude signé le 09 Août 1991	120 000,00	9 000,00	129 000,00
SOCETEM			
Note d'honoraires n° 5012-91	83 766,28	6 282,47	90 048,75
Note d'honoraires n° 5035-91	281 637,06	21 122,78	302 759,84
Note d'honoraires n° 5117-91	126 941,57	9 520,62	136 462,19
Note d'honoraires n° 5241-91	8 265,64	619,92	8 885,56
Note d'honoraires n° 5041-91	8 778,47	658,39	9 436,86
Note d'honoraires n° 5077-91	28 843,53	2 163,27	31 006,80
Note d'honoraires n° 5132-91	67 158,69	5 036,90	72 195,59
Note d'honoraires n° 5194-91	53 771,20	4 032,84	57 804,04
Note d'honoraires n° 5237-91	18 173,03	1 362,98	19 536,01
Note d'honoraires n° 5018-91	2 502,66	187,70	2 690,36
Note d'honoraires n° 5047-91	43 929,02	3 294,68	47 223,70
Note d'honoraires n° 5221-91	3 078,26	230,87	3 309,13
	726 845,41	54 513,41	781 358,82
SBTPC			
Décompte n° 1	465 176,34	34 888,23	500 064,57
Décompte n° 2	200 081,77	15 006,13	215 087,90
Décompte n° 3	528 704,86	39 652,86	568 357,72
Décompte n° 4	616 128,48	46 209,64	662 338,12
Décompte n° 5	599 972,25	44 997,92	644 970,17
Décompte n° 6	912 460,68	68 434,55	980 895,23
Décompte n° 7	246 949,77	18 521,23	265 471,00
Décompte n° 8	137 371,64	10 302,87	147 674,51
Décompte n° 9	273 926,28	20 544,47	294 470,75
Décompte n° 10	148 984,38	11 173,83	160 158,21
Décompte n° 11	570 330,16	42 774,76	613 104,92
Décompte n° 12	1 074 445,48	80 583,41	1 155 028,89
Décompte n° 13	971 111,01	72 833,33	1 043 944,34
Décompte n° 14	669 845,81	50 238,44	720 084,25
Décompte n° 15	643 944,56	48 295,84	692 240,40
Décompte n° 16	1 008 244,86	75 618,36	1 083 863,22
Décompte n° 17	459 099,31	34 432,45	493 531,76
Décompte n° 18	75 364,27	5 652,32	81 016,59
Décompte n° 19	265 090,70	19 881,80	284 972,50
Décompte n° 20	-2 215,60	-166,17	-2 381,77
	9 865 017,01	739 876,28	10 604 893,29
EDF			
Facture n°9500 11 4779	33 527,60	2 514,57	36 042,17
Facture n°9500 11 4924	713 847,68	53 538,58	767 386,26
	747 375,28	56 053,15	803 428,43
FRAIS FINANCIERS ET PRODUITS FINANCIERS			
Frais financiers 91	24 387,18		24 387,18
Frais financiers 93	22 235,81		22 235,81
Frais financiers 94	202 278,71		202 278,71
Frais financiers 95	251 900,39		251 900,39
Frais financiers 96	178 629,31		178 629,31
Frais financiers 97	19 454,67		19 454,67
	698 886,07	0,00	698 886,07
TRESOR PUBLIC - Taxes foncières			
	696,00		696,00

LIBELLES (en francs)	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
CITEC	13 800,00	1 035,00	14 835,00
ECLA	11 400,00	855,00	12 255,00
PRM'S SARL	3 500,00	332,50	3 832,50
ATELIER LOUBARESSE			
Facture n° 145/91	5 040,00	378,00	5 418,00
Facture n° 184/91	343,26	25,74	369,00
	5 383,26	403,74	5 787,00
ME MAYER	1 433,24	103,74	1 536,98
JIR	535,46	40,16	575,62
MERLE ALAIN	1 560,83	113,31	1 674,14
TEMOIGNAGES	797,40	59,81	857,21
OMICRONE	229,53	21,80	251,33
REMUNERATION DE COMMERCIALISATION	154 000,00	14 630,00	168 630,00
REMUNERATION SOCIETE	730 803,98	55 623,17	786 427,15
TOTAL DEPENSES OPERATION	13 082 263,47	932 661,06	14 014 924,53

31/12/93 - Subvention d'étude DDE	508 000,00
01/06/91 - Versement chèque AO	492,00
01/06/91 - Versement chèque AO	5 638,00
01/06/92 - Cession opération 600	5 640 290,00
31/12/92 - Produit financier 92	11 263,11
27/07/93 - Mémoire sodiac 62/93	801 090,00
01/01/93 - Mémoire sodiac 61/93	788 900,00
01/10/93 - Droit à construire mém 102/93	1 291 120,00
01/10/93 - Droit à construire mém 103/93	372 600,00
31/12/93 - Solde droit à construire	565 640,00
28/01/97 - DR 01/101/63	3 174 219,55
28/01/97 - DR 02/101/94	489 538,98
TOTAL RECETTES OPERATION	13 648 791,64