

RAPPORT N° 04/6-27
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC DE LA PROVIDENCE
APPROBATION DU BILAN DE CLOTURE

La ZAC de La Providence a été créée en 1981 et a fait l'objet d'un Dossier de Réalisation en 1982, approuvé par Arrêté préfectoral la même année.

La Convention de Concession signée en 1981 avec la SEDRE, a fait l'objet d'Avenants de prolongation en 1988, 1989, 1992, 1994, 1996 et 1998.

Le programme de la ZAC qui a été réalisé, conformément au dossier initial et à ses modifications successives, s'établit à :

- 524 logements réalisés par des promoteurs sociaux tels que la SIDR et la SHLMR et privés tels GRIMO et la SAARI/GTM,
- 2 700 m2 de commerces,
- 3 075 m2 de bureaux,
- des équipements publics.

L'opération est aujourd'hui terminée et la rétrocession des espaces publics à la Commune actée.

Le bilan de clôture au 31 octobre 2004 s'établit à :

- . en dépenses 6 066 321,26 € HT,
- . en recettes 6 172 779,76 € HT,
- soit un excédent de 106 458,50 € HT à rembourser à la Commune.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous demande d'approuver le bilan de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC de La Providence au 31 octobre 2004 et de donner quitus à la SEDRE des missions qui lui ont été confiées aux termes de la Convention de Concession et de ses Avenants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/6-27
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 17 décembre 2004

OBJET

ZAC DE LA PROVIDENCE
APPROBATION DU BILAN DE CLOTURE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/6-27 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le bilan de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC de La Providence au 31 octobre 2004, qui fait ressortir :

| | |
|-----------------------|--------------------|
| . en dépenses | 6 066 321,26 € HT, |
| . en recettes | 6 172 779,76 € HT, |
| - soit un excédent de | 106 458,50 € HT. |

ARTICLE 2

Donne quitus à la SEDRE, aux termes de la Convention de Concession et de ses Avenants, des missions qui lui ont été confiées.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 DEC. 2004**





URBANISME OPERATIONNEL
03 NOV. 2004
COURRIER ARRIVE LE



VILLE DE SAINT-DENIS



ZAC PROVIDENCE

* * * *

BILAN DE CLOTURE au 31 octobre 2004

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 17/12/2004
En annexe à la Délibération N° 61627

LE MAIRE

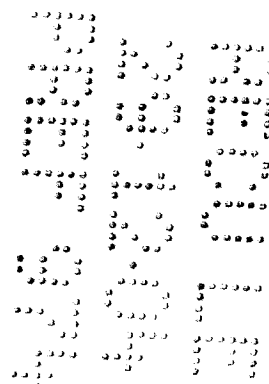


OCTOBRE 2004



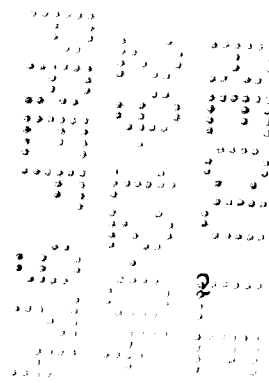
SOMMAIRE

- 1 - Principales données juridiques et administratives
- 2 - Programme de l'opération
- 3 - Etat d'avancement de l'opération
- 4 - Bilan de clôture au 31 octobre 2004
- 5 - Propositions à la Commune



1- PRINCIPALES DONNEES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

| | | |
|----------------------|---|------------------------------------|
| ETUDES : | Date de la convention : (approbation préfectorale) | 16 juillet 1981 |
| CREATION : | Date de délibération du Concédant : | 26 mars 1981 |
| | Arrêté préfectoral créant la zone A N°2833 : | 20 juillet 1981 |
| REALISATION : | Date de délibération du concédant : | 8 décembre 1981 |
| | Arrêté préfectoral approuvant : | |
| | . Le Cahier des Charges de Cession de Terrains N°790 : | 15 février 1982 |
| | . Le Programme des Equipements Publics N°789 : | 20 février 1984 |
| | . Le Plan d'Aménagement de Zone N°787 : | 15 février 1982 |
| | .. Modifié par arrêté N°1118 DEC 3 du : | 21 avril 1983 |
| | .. Modifié par arrêté N°1845 SG/DEC3 du : | 05 juin 1986 |
| | .. Modifié par Délibération du Conseil Municipal en : | 1988 |
| CONCESSION : | Date d'approbation de la concession N°789 : | 15 février 1982 |
| | . Avenant de prolongation de la concession jusqu'à fin : délibération du Conseil Municipal du : | 1989 24 mars 1988 |
| | . Avenant de prolongation de la concession jusqu'à fin : délibération du Conseil Municipal du : | 1991 12 août 1989 |
| | . Avenant de prolongation de la concession jusqu'à fin : délibération du Conseil Municipal du : | 1993 28 février 1992 |
| | . Avenant de prolongation de la concession jusqu'à fin : délibération du Conseil Municipal du : | 1996 24 septembre 1994 |
| | . Avenant de prolongation de la concession jusqu'à : délibération du Conseil Municipal du : | 1998 13 Décembre 1996 |
| | . Avenant de prolongation de la concession jusqu'au : délibération du Conseil Municipal du : | 31 octobre 2001 30 octobre 1998 |



2- PROGRAMME DE L'OPERATION

(hors secteurs sans intervention de l'aménageur ou constructions existantes)

- 500 Logements
- 2 700m2 de commerces
- 3 075m2 de bureaux

Les tranches de réalisation se décomposent de la façon suivante :

| <u>1ère tranche (achevée)</u> | | <u>M2 SHON (base PC)</u> | |
|--|--------------|-------------------------------|--------------------|
| - 28 LTS | : SIDR | JAMBLONS | 1 750,10 |
| - 22 LSU | : SIDR | BANCOULIERS I | 1 976,06 |
| - 14 Crédit Foncier locatif | : SIDR | POINSETTIAS | 1 371,74 |
| - 64 Crédit Foncier Accession | : GRIMO | | 6 615,68 |
| - Bureaux | : MGEN-GRIMO | (1025+1142,71) | 2 167,71 |
| - Commerces | : GRIMO | | 1 155,60 |
| ----- | | | |
| - 128 LOGEMENTS + COMMERCES+ BUREAUX | | | 15 036,89 |
| <u>2ème tranche (achevée)</u> | | <u>M2 SHON (base PC)</u> | |
| - 43 LSU | : SIDR | JAMBLONS II | 2 734,96 |
| - 58 LSU | : SIDR | RAVENALA | 3 680,00 |
| - 38 LSU | : SIDR | BANCOULIERS III | 2 948,55 |
| - 22 Crédit Foncier Locatif | : SIDR | POINSETTIAS II | 1 733,20 |
| - 14 Crédit Foncier Accession | : SIDR | POINTSETTIAS III | 1 402,35 |
| ----- | | | |
| - 175 LOGEMENTS | | | 12 499,06 |
| <u>3ème tranche</u> | | <u>M2 SHON (base PC)</u> | |
| <u>Achevée</u> | | | |
| - 53 LSU | : SIDR | FRANGIPANIERS II | 2 926,19 |
| - 92 LSU | : SIDR | FRANGIPANIERS I | 4 904,13 |
| - Commerces | : SIDR | | 732,50 |
| - 22 Logements et commerces | : SAARI/GTM | TERRASSES DE LA PROVIDENCE II | 1 823,40 |
| ----- | | | |
| - 167 LOGEMENTS | | | 10 386,22 |
| <u>4ème tranche - achevée et livrée fin 1996</u> | | | |
| - 3 764 m2 dont | : SHLMR | SAMARCANDE | |
| - 213 m2 de bureaux | : " | " | |
| - 54 Logements de standing accession + 2 Commerces | : " | " | 3 764m2 |
| <u>Equipements publics (achevés)</u> | | | |
| - Crèche | : | | 1 032m2 |
| - Ecole maternelle | : | | 478m2 |
| - Centre Polyvalent | : | | 1 506m2 |
| ----- | | | |
| | | | 3 016,50m2 |
| Total réalisé : | | | 44 702,67m2 |
| dont total logements réalisés : | | | 524 |

3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les programmes de construction de logements de la ZAC Providence sont achevés, ainsi que les programmes de commerces et de bureaux.

Le dernier programme sur le Boulevard de la Providence a été réalisé par la SHLMR, 54 logements de standing et 2 commerces (opération SAMARCANDE- livrée en 1997/1998).

Concernant la mise en oeuvre des VRD de la ZAC, celle-ci est achevée.

L'opération est aujourd'hui terminée et il convient également de préciser que la plupart des rétrocessions des espaces publics à la Commune est actée.

4

4- BILAN DE CLOTURE AU 31 OCTOBRE 2004 (en € H.T.)

| DEPENSES | | RECETTES | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
| Postes | Montants | Postes | Montants |
| ETUDES | 90 140,96 | CESSIONS | 4 798 060,11 |
| . Dossier de création-réalisation | 90 140,96 | . Individuels | 6 125,40 |
| ACQUISITIONS | 1 063 110,65 | . Collectifs | 1 764 749,82 |
| . Terrains | 921 752,95 | . Autres | 3 027 185,04 |
| . Frais annexes | 36 926,28 | SUBVENTIONS | 309 950,60 |
| . Indemnités d'éviction | 33 935,42 | . F.I.R. | 309 950,60 |
| . Honoraires fonciers | 9 439,39 | PARTICIPATIONS | 713 548,82 |
| . Divers frais fonciers | 60 324,85 | . Participations communales | 713 548,82 |
| . Avances aux notaires | 731,76 | PRODUITS FINANCIERS | 248 024,73 |
| TRAVAUX | 4 139 842,55 | . Produits financiers | 248 024,73 |
| . Contrôle technique | 20 700,67 | PRODUITS DIVERS | 103 195,35 |
| . Géomètres | 46 131,37 | . Redevance d'équipement | 6 618,96 |
| . Architectes-urbanistes | 41 005,63 | . Autres produits | 96 576,39 |
| . Bureaux d'études secondaires | 206 393,93 | | |
| . Coordination et sécurité | 1 164,64 | | |
| . Bureaux d'études tertiaires | 22 539,19 | | |
| . Mise en état des sols | 51 915,63 | | |
| . Travaux de VRD secondaires | 3 003 925,37 | | |
| . Electricité | 152 868,23 | | |
| . Eclairage public | 91 652,16 | | |
| . Espaces libres | 106 571,03 | | |
| . Entretien et finitions | 33 082,10 | | |
| . Charges diverses | 19 055,08 | | |
| . Autres travaux secondaires | 317 941,63 | | |
| . Travaux de VRD tertiaires | 11 630,70 | | |
| . Autres travaux tertiaires | 13 265,19 | | |
| FRAIS FINANCIERS | 427 187,40 | | |
| . Frais financiers sur emprunts | 372 127,68 | | |
| . Frais financiers court terme | 53 410,28 | | |
| . Autres charges financières | 1 649,44 | | |
| REMUNERATION SOCIETE | 342 685,82 | | |
| . Honoraires de gestion | 319 818,47 | | |
| . Honoraires de clôture | 22 867,35 | | |
| AUTRES FRAIS | 3 353,88 | | |
| . Honoraires d'avocats | 3 353,88 | | |
| DEPENSES D'OPERATION H.T. | 6 066 321,26 | RECETTES D'OPERATION H.T. | 6 172 779,76 |
| EXCEDENT H.T. | 106 458,50 | | |
| TOTAL DE DEPENSES H.T. | 6 172 779,76 | TOTAL RECETTES H.T. | 6 172 779,76 |

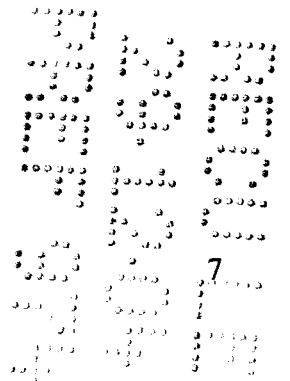
5 – PROPOSITIONS A LA COMMUNE

Il est proposé à Monsieur le Maire de Saint-Denis de soumettre ce dossier au Conseil Municipal afin qu'il :

- approuve le bilan de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC Providence au 31 octobre 2004, qui fait ressortir :
 - des dépenses pour 6 066 321,26 € HT
 - des recettes pour 6 172 779.76 € HT
 - soit un excédent de 106 438,50 €
- donne quitus à la SEDRE des missions qui lui ont été confiées aux termes de la convention de concession et de ses avenants.

ANNEXE

Fiches de détail



VILLE DE SAINT-DENIS ZAC PROVIDENCE

ARRETE DES COMPTES AU 31 OCTOBRE 2004

| DEPENSES | | HT | TVA | TTC | RECETTES | | HT | TVA | TTC | | |
|----------------------------|--|--------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| ETUDES | | 90 140.96 | 6 693.84 | 96 834.80 | CESSIONS | | 4 798 060.26 | 226 968.03 | 5 025 028.29 | | |
| ACQUISITIONS | | 1 063 110.65 | 0.00 | 1 063 110.65 | SUBVENTIONS | | 309 950.60 | 16 290.30 | 326 240.90 | | |
| TRAVAUX | | 4 139 842.55 | 307 423.54 | 4 447 266.09 | PARTICIPATIONS | | 713 548.82 | 39 671.44 | 753 220.26 | | |
| FRAIS FINANCIERS | | 427 187.40 | 0.00 | 427 187.40 | PRODUITS FINANCIERS | | 248 024.73 | 0.00 | 248 024.73 | | |
| REMUNERATION | | 342 685.82 | 0.00 | 342 685.82 | PRODUITS DIVERS | | 103 195.35 | 298.96 | 103 494.31 | | |
| AUTRES FRAIS | | 3 353.88 | 155.50 | 3 509.38 | DIFFERENTIEL TVA | | 0.00 | 31 044.15 | 31 044.15 | | |
| BONI DE L'OPERATION | | 106 458.50 | 0.00 | 106 458.50 | | | | | | | |
| TOTAL DES DEPENSES: | | | | 6 172 779.76 | 314 272.88 | 6 487 052.64 | TOTAL DES RECETTES | | 6 172 779.76 | 314 272.88 | 6 487 052.64 |

Sedre
op 1020

SAINT-DENIS ZAC PROVIDENCE

ETAT DES DEPENSES

| ACQUISITIONS | HT | TVA | TTC | DATE |
|----------------------------------|--------------|------|--------------|----------|
| TERRAINS | 6 046 303.00 | 0.00 | 6 046 303.00 | 31/12/00 |
| FRAIS ANNEXES | 242 220.52 | 0.00 | 242 220.52 | 31/12/00 |
| INDEMNITES D'EVICITION | 222 601.77 | 0.00 | 222 601.77 | 31/12/00 |
| HONORAIRES FONCIERS | 61 918.34 | 0.00 | 61 918.34 | 31/12/00 |
| DIVERS FRAIS FONCIERS | 395 705.10 | 0.00 | 395 705.10 | 31/12/00 |
| AVANCES AUX NOTAIRES | 4 800.00 | 0.00 | 4 800.00 | 31/12/00 |
| TOTAL DES ACQUISITIONS EN FRANCS | 6 973 548.73 | 0.00 | 6 973 548.73 | |
| TOTAL DES ACQUISITIONS EN EUROS | 1 063 110.65 | 0.00 | 1 063 110.65 | |

| ETUDES | HT | TVA | TTC | DATE |
|----------------------------|------------|-----------|------------|----------|
| HONORAIRES ET ETUDES | 591 285.94 | 43 908.73 | 635 194.67 | 31/12/00 |
| TOTAL DES ETUDES EN FRANCS | 591 285.94 | 43 908.73 | 635 194.67 | |
| TOTAL DES ETUDES EN EUROS | 90 140.96 | 6 693.84 | 96 834.80 | |

| TRAVAUX | HT | TVA | TTC | DATE |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------|
| CONTRÔLE TECHNIQUE | 135 787.50 | 10 184.06 | 145 971.56 | 31/12/00 |
| GEOMETRES | 302 601.94 | 22 695.14 | 325 297.08 | 31/12/00 |
| ARCHITECTES | 268 979.31 | 20 173.45 | 289 152.76 | 31/12/00 |
| BUREAUX D'ETUDES SECONDAIRES | 1 353 855.45 | 99 898.19 | 1 453 753.64 | 31/12/00 |
| COORDINATION ET SECURITE | 7 639.54 | 572.96 | 8 212.50 | 31/12/00 |
| BUREAUX D'ETUDES TERTIAIRES | 147 847.41 | 11 088.55 | 158 935.96 | 31/12/00 |
| MISE EN ETAT DES SOLS | 340 544.22 | 25 540.81 | 366 085.03 | 31/12/00 |
| TRAVAUX DE VRD SECONDAIRES | 19 704 458.73 | 1 459 372.61 | 21 163 831.34 | 31/12/00 |
| ELECTRICITE | 1 002 749.85 | 75 206.24 | 1 077 956.09 | 31/12/00 |
| ECLAIRAGE PUBLIC | 601 198.76 | 45 089.91 | 646 288.67 | 31/12/00 |
| ESPACES LIBRES | 699 060.11 | 52 429.51 | 751 489.62 | 31/12/00 |
| ENTRTIEN ET FINITIONS | 217 004.32 | 16 275.32 | 233 279.64 | 31/12/00 |
| CHARGES DIVERSES | 124 993.14 | 9 374.48 | 134 367.62 | 31/12/00 |
| AUTRES TRAVAUX SECONDAIRES | 2 085 560.38 | 156 417.03 | 2 241 977.41 | 31/12/00 |
| TRAVAUX DE VRD TERTIAIRES | 76 292.39 | 5 721.93 | 82 014.32 | 31/12/00 |
| AUTRES TRAVAUX TERTIAIRES | 87 013.95 | 6 526.04 | 93 539.99 | 31/12/00 |
| TOTAL DES TRAVAUX EN FRANCS | 27 155 587.00 | 2 016 566.23 | 29 172 153.23 | |
| TOTAL DES TRAVAUX EN EUROS | 4 139 842.55 | 307 423.54 | 4 447 266.09 | |

SAINT-DENIS ZAC PROVIDENCE

| FRAIS FINANCIERS | HT | TVA | TTC | DATE |
|---|---------------------|-------------|---------------------|----------|
| FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS | 2 440 997.57 | 0.00 | 2 440 997.57 | 31/12/00 |
| FRAIS FINANCIERS COURT-TERME | 350 348.46 | 0.00 | 350 348.46 | 31/12/00 |
| AUTRES CHARGES FINANCIERES | 10 819.35 | 0.00 | 10 819.35 | 31/12/00 |
| | 0.26 | 0.00 | 0.26 | 31/12/01 |
| TOTAL DES FRAIS FINANCIERS EN FRANCS | 2 802 165.64 | 0.00 | 2 802 165.64 | |
| TOTAL DES FRAIS FINANCIERS EN EUROS | 427 187.40 | 0.00 | 427 187.40 | |

| REMUNERATION | HT | TVA | TTC | DATE |
|---|---------------------|-------------|---------------------|----------|
| | 2 096 588.08 | 0.00 | 2 096 588.08 | 31/12/00 |
| année 2001 | 553.10 | 0.00 | 553.10 | 31/12/01 |
| année 2002 | 295.50 | 0.00 | 295.50 | 31/12/02 |
| année 2003 | 434.97 | 0.00 | 434.97 | 31/12/03 |
| clôture opération | 150 000.00 | 0.00 | 150 000.00 | |
| TOTAL DE LA REMUNERATION EN FRANCS | 2 247 871.65 | 0.00 | 2 247 871.65 | |
| TOTAL DE LA REMUNERATION EN EUROS | 342 685.82 | 0.00 | 342 685.82 | |

| AUTRES FRAIS | HT | TVA | TTC | DATE |
|---|------------------|-----------------|------------------|----------|
| affaire mme Narayanin-Virin épouse Valentin | | | | |
| Mes SALVAN / BENARD | 12 000.00 | 1 020.00 | 13 020.00 | 11/06/03 |
| Mes SALVAN / BENARD provision en francs | 10 000.00 | 0.00 | 10 000.00 | |
| TOTAL DES AUTRES FRAIS EN FRANCS | 22 000.00 | 1 020.00 | 23 020.00 | |
| TOTAL DES AUTRES FRAIS EN EUROS | 3 353.88 | 155.50 | 3 509.38 | |

ETAT DES RECETTES

| CESSIONS | HT | TVA | TTC | DATE |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------|
| INDIVIDUELS | 40 180.00 | 1 004.50 | 41 184.50 | 31/12/00 |
| COLLECTIFS | 11 576 000.00 | 0.00 | 11 576 000.00 | 31/12/00 |
| AUTRES | 19 857 031.16 | 1 487 808.18 | 21 344 839.34 | 21/12/00 |
| | 1.00 | 0.00 | 1.00 | 31/12/01 |
| TOTAL DES CESSIONS EN FRANCS | 31 473 212.16 | 1 488 812.68 | 32 962 024.84 | |
| TOTAL DES CESSIONS EN EUROS | 4 798 060.26 | 226 968.03 | 5 025 028.29 | |

| PARTICIPATIONS | HT | TVA | TTC | DATE |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------|
| VILLE DE SAINT-DENIS | 4 680 573.41 | 260 227.59 | 4 940 801.00 | 31/12/00 |
| TOTAL DES PARTICIPATIONS EN FRANCS | 4 680 573.41 | 260 227.59 | 4 940 801.00 | |
| TOTAL DES PARTICIPATIONS EN EUROS | 713 548.82 | 39 671.44 | 753 220.26 | |

| SUBVENTIONS | HT | TVA | TTC | DATE |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|----------|
| F.I.R. | 2 033 142.63 | 106 857.37 | 2 140 000.00 | 31/12/00 |
| TOTAL DES SUBVENTIONS EN FRANCS | 2 033 142.63 | 106 857.37 | 2 140 000.00 | |
| TOTAL DES SUBVENTIONS EN EUROS | 309 950.60 | 16 290.30 | 326 240.90 | |

| PRODUITS FINANCIERS | HT | TVA | TTC | DATE |
|---|--------------|------|--------------|----------|
| PRODUITS FINANCIERS TRESORERIE | 1 383 156.15 | 0.00 | 1 383 156.15 | 31/12/00 |
| AUTRES PRODUITS FINANCIERS | 208 861.09 | 0.00 | 208 861.09 | 31/12/00 |
| PRODUITS FINANCIERS 2001 | 20 657.21 | 0.00 | 20 657.21 | 31/12/01 |
| PRODUITS FINANCIERS 2002 | 11 036.73 | 0.00 | 11 036.73 | 31/12/02 |
| PRODUITS FINANCIERS 2003 | 3 224.42 | 0.00 | 3 224.42 | 31/12/03 |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS EN FRANCS | 1 626 935.60 | 0.00 | 1 626 935.60 | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS EN EUROS | 248 024.73 | 0.00 | 248 024.73 | |

| PRODUITS DIVERS | HT | TVA | TTC | DATE |
|-------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
| REDEVANCE D'EQUIPEMENT | 43 417.56 | 0.00 | 43 417.56 | 31/12/00 |
| AUTRES PRODUITS | 633 499.57 | 1 961.06 | 635 460.63 | 31/12/00 |
| TOTAL DES PRODUITS DIVERS EN FRANCS | 676 917.13 | 1 961.06 | 678 878.19 | |
| TOTAL DES PRODUITS DIVERS EN EUROS | 103 195.35 | 298.96 | 103 494.31 | |

Z.A.C. Providence

1 / 4000

