

RAPPORT N° 05/8-22
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE
CRAC 2004
AVENANT N° 6 DE PROROGATION

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bas de la Rivière a été approuvé par Délibération du 29 mars 1994. Sa mise en œuvre a été confiée à la SODIAC par le biais d'une Concession d'Aménagement.

Par Délibération du 30 septembre 2003, le Conseil Municipal a adopté le dernier Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) pour l'année 2002.

Aujourd'hui, la SODIAC présente le CRAC arrêté au 31 décembre 2004 comprenant :

- un état d'avancement de l'opération,
- le bilan financier arrêté au 31 décembre 2004,
- les éléments de conjoncture et les propositions d'orientations.

Le bilan financier révisé de l'opération au 31 décembre 2004 s'établit en recettes et en dépenses à 7 320 000,00 € HT, au lieu de 7 091 000,00 € HT dans le précédent CRAC approuvé.

Les principales modifications du bilan financier prévisionnel sont les suivantes :

- en recettes,
 - . la ligne « rétrocession de terrains à bâtir à la collectivité » est complétée du montant de l'estimation des terrains restants soit de 850 000,00 € HT ;
- en dépenses,
 - . la ligne « travaux divers » augmente de 57 000,00 € (dont 31 000,00 € réalisés pour l'aménagement de stationnement Rue de la République et 26 000,00 € provisionnés) ;
 - . la provision de la ligne « honoraires et études » est augmentée de 41 000,00 € (provisions pour étude passerelle, restant à mener) ;

RAPPORT N° 05/8-22

- la ligne « honoraires de société » est augmenté de 55 000,00 €, correspondant à la rémunération de la SODIAC pour 2004 et 2005 (en conformité avec l'Avenant n° 2 signé le 24 mars 2000), au suivi des études restant à réaliser, aux honoraires proportionnels aux dépenses.

La participation de la Commune à l'équilibre de l'opération (de 3 766 000,00 € TTC au dernier bilan, et d'ores et déjà versée) n'a pas évolué.

Le bilan est excédentaire en fin d'opération par une valorisation des réserves foncières pour un montant estimatif de 850 000,00 €.

Ces modifications ont pour conséquence de dégager pour la collectivité un boni d'opération estimé à 513 000,00 €.

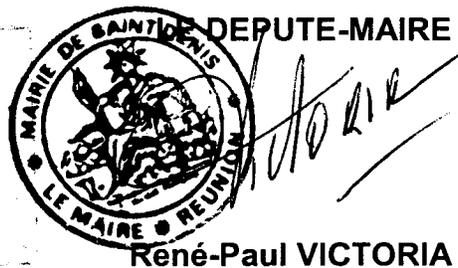
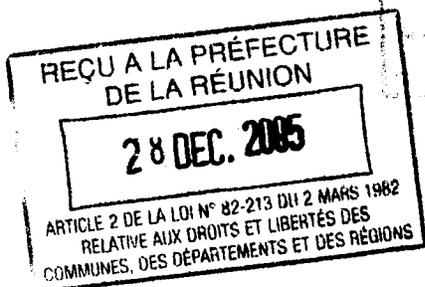
Compte tenu de ces éléments d'information, je vous demande :

1° d'approuver :

- le CRAC au 31 décembre 2004 de la ZAC du Bas de la Rivière, ayant valeur de bilan révisé ;
- l'Avenant n° 6 prorogeant le Traité de Concession jusqu'au 31 décembre 2006 ;

2° de m'autoriser à signer cet acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2004 de la ZAC du Bas de la Rivière peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Urbanisme Opérationnel / Hôtel de Ville / 2ème étage / téléphone : 0262.40.07.55 / télécopieur : 0262.41.46.54.

DELIBERATION N° 05/8-22
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 décembre 2005

OBJET

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE
CRAC 2004
AVENANT N° 6 DE PROROGATION

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1992, 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° 05/8-22 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 Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2004 de la ZAC du Bas de la Rivière, ayant valeur de bilan financier révisé, pour un coût en dépenses et en recettes de 7 320 000,00 € HT.

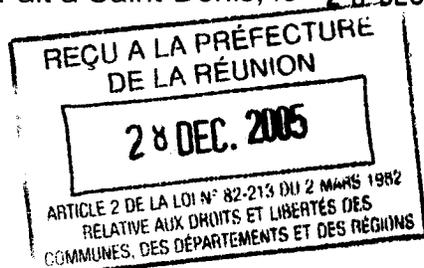
ARTICLE 2

Approuve l'Avenant n° 6 ci-annexé, prorogeant le Traité de Concession de l'opération jusqu'au 31 décembre 2006.

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer ledit Avenant.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 23 DEC. 2005



DÉPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA

BILAN FINANCIER
Euro TTC

DEPENSES	HT	TVA	TTC	
Etudes générales	246	19	266	TVA uniquement sur frais d'acquisition
Acquisitions et frais sur acq.	3 404	24	3 429	
Participations et taxes	84	-	84	
Travaux Infra primaires	-	-	-	
Travaux Infra. secondaires	1 870	169	2 039	
Equipements bât_superstructure	-	-	-	
Travaux divers	337	29	367	
Etudes, Honoraires, BET	372	34	406	
Assurance construction	10	-	10	
Autres dépenses rémunérables (divers)	35	2	37	
Autres dépenses non rémunérables	- 0	-	- 0	
Frais financiers sur emprunt	324	-	324	
Frais/Produits financiers de C.T.	65	-	65	
TVA résiduelle si prorata			-	
Sous-total C.O.	6 746	279	7 025	
Hono. sur acquisitions	124	-	124	TVA sur rémunération en 92 avant la concession
Hono. Sté proportionnels / DEP.	122	-	122	
Hono. Sté proportionnels / REC.	50	-	50	
Hono. Sté Forfait gestion (partie av_n°2)	91	-	91	
Hono. Sté cloture opération (av_n°2)	30	-	30	
Hono. gestion autres (av_n°3)	116	7	123	
Hono. Sté de comm.	39	-	39	
0			-	
Sous-total honoraires	574	7	580	
dépenses	- 7 320	- 286	- 7 605	
TVA Remboursée		286	291	
TOTAL DEPENSES	7 320	576	7 896	

RECETTES	HT	TVA	TTC	
Cessions de terrains à bâtir	401	9	410	
Cessions de charges fonc. Logement	569	12	581	
cession autre	-	-	-	
Cessions de charges fonc. Bureaux	-	-	-	
cessions de charges fonc commerces	584	55	639	
Cessions de charges fonc. activité	-	-	-	
Cessions de ter. aux const. Non remun	436	9	445	
Cessions de terrain à collectivité	850	72	922	
<i>Participation collectivité</i>	3 485	282	3 766	
Subventions FIV	12	1	13	
Subvention COH	43	4	47	
Subventions autres	940	84	1 024	
Participations privées	510	48	559	
Produits divers	3	-	3	
Boni de liquidation	- 513	-	- 513	
TOTAL RECETTES	7 320	576	7 896	

BILAN FINANCIER _ Euro HT

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

Désignation	Montant der.bilan approuvé CRAC 2002	Montant nouveau Bilan Proposition CRAC 2004	ECARTS Nouv-Der	TOTAL REALISE 31.12.2002	TOTAL REALISE 31.12.2004	TOTAL REALISE pour 2003 & 2004	Reste à réaliser par rapport au nouveau bilan
DEPENSES							
Etudes générales	234	246	13	157	229	71	18
Acquisitions et frais sur acq.	3 337	3 404	67	3 311	3 404	93	0
Participations et taxes	73	84	11	65	74	9	10
Travaux Infra. secondaires	1 868	1 870	2	1 866	1 870	4	0
Travaux divers	280	337	57	270	311	42	26
Etudes, Honoraires, BET	344	372	28	324	337	14	35
Assurance construction	9	10	0	3	6,4	3	3
Autres dépenses rémunérables (divers)	32	35	3,17	31	32	0	3
Autres dépenses non rémunérables	0,05	0	-	0,05	0,05	-	-
Frais financiers sur emprunt	324	324	0	324	324	0	0
Frais/Produits financiers de C.T.	73	65	8	63	60	2	5
<i>TVA résiduelle si prorata</i>							
Sous-total C.O.	6 572	6 746	174	6 414	6 647	233	100
Hono. sur acquisitions	121	124	3	120	124	5	0
Hono. Sté proportionnels / DEP.	118	122	4	117	121	3	2
Hono. Sté proportionnels / REC.	53	50	3	50	50	-	0
Hono. Sté Forfait gestion (partie av_n°2)	61	91	30	46	76	30	15
Hono. Sté cloture opération (av_n°2)	30	30	-	-	-	-	30
Hono. gestion autres (av n°3)	96	116	20	78	96	18	20
Hono. Sté de comm.	39	39	-	39	39	-	-
Sous-total honoraires	519	574	55	450	506	57	67
TOTAL DEPENSES	7 091	7 320	229	6 863	7 153	290	167

RECETTES							
Cessions de terrains à bâtir	401	401	-	401	401	-	-
Cessions de charges fonc. Logement	569	569	-	569	569	-	-
cession autre	-	-	-	-	-	-	-
Cessions de charges fonc. Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
cessions de charges fonc commerces	584	584	-	584	584	-	-
Cessions de charges fonc. activité	-	-	-	-	-	-	-
Cessions de ter. aux const. Non remun	436	436	-	436	436	0	-
Cessions de terrain à collectivité	107	850	743	-	-	-	850
Participation collectivité	3 484	3 485	0	3 360	3 485	124	-
Subventions FIV	12	12	-	12	12	-	-
Subvention COH	43	43	-	43	43	-	-
Subventions autres	940	940	-	940	940	-	-
Participations privées	510	510	-	510	510	-	-
Produits divers	3	3	-	3	3	-	-
Boni de liquidation	-	513	513	-	-	-	513
TOTAL RECETTES	7 091	7 320	229	6 859	6 983	124	337

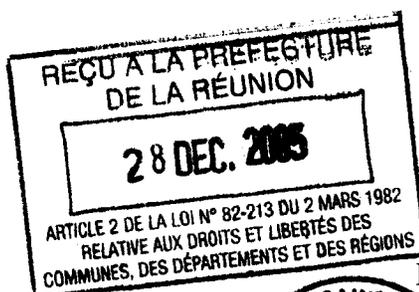
PLAN DE FINANCEMENT - euro HT
ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

Désignation	Montant dernier bilan approuvé	Montant nouveau bilan	Total réalisé au 31/12/03	Total réalisé en 2004	Prév. total 2005	Prév. total 2006
Valeurs						
DEPENSES						
Etudes générales	234	195	157	20	18	
Acquisitions et frais sur acquisitions	3 337	3 313	3 311	2		
<i>Terrains</i>	3 246	3 310	3 310			
<i>Frais de notaire</i>	39	45	43	2		
<i>Frais divers</i>	52	49	49			
Participations et taxes	73	79	65	5	4	6
Travaux infrastructures secondaires	1 868	1 866	1 866	-	-	-
<i>Chantier réalisé</i>						
<i>Confortement de la falaise</i>	470	472	472			
<i>Aménagement Espace République</i>	1 117	1 117	1 117			
<i>Jardin P'ti 4 sous</i>	280	280	280			
Travaux divers	280	305	270	10	16	11
Etudes, Honoraires, BET	344	360	324	2	14	21
Assurance construction	9	7	3	1	2	1
Autres dépenses rémunérables (divers)	32	34	31		1	2
Autres dépenses non rémunérables	0,05	0	0	-	-	-
Frais financiers sur emprunt	324	324	324			
Frais/ produits financiers de CT	73	65	63	2	3	2
		-				
TVA résiduelle si prorata Honoraires	519	542	450	25	4	63
TOTAL DEPENSES	7 091	7 091	6 863	61	62	105

RECETTES						
Cessions de terrains à bâtir	401	401	401			
Cessions de charges fonc. logement	569	569	569			
Cessions autres	-	-	-			
Cessions de charges fonc. bureaux	-	-	-			
cessions de charges fonc. commerces	584	584	584			
Cessions de charges fonc. activité	-	-	-	-	-	-
Cessions de ter. aux const. non rémun.	436	436	436			
Cessions de ter. à la collectivité	107	850	-			850
Participation collectivité	3 484	3 360	3 360			
Subventions FIV	12	12	12			
Subventions COH	43	43	43			
Subventions autres	940	940	940			
Participations privées	510	510	510			
Produits divers	3	3	3			
Boni de liquidation	-	513				513
TOTAL RECETTES	7 091	7 196	6 859	-	-	337

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

AVENANT N° 6 au Traité de Concession du 5 août 1994



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du jeudi 15 décembre 2005
et annexé à la Délibération n° 05/8-22

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

DECEMBRE 2005

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

50 Quai Ouest - BP 710
97473 SAINT-DENIS Cedex

ENTRE

la Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Député-Maire en exercice, en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2001 et désignée dans ce qui suit par les mots « la Collectivité », « la Commune » ou « le Concédant »,

D'UNE PART**ET**

La SODIAC, Société Aménagement d'Économie Mixte au capital de 4 380 200,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385 dont le siège social est à Saint-Denis, représentée par Madame Claudine MIROLO, sa Directrice Générale, habilitée par une Délibération du Conseil d'Administration du 17 mai 2005, ci-après dénommée « la SODIAC » ou « la Société » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire »,

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT.

Par Délibération du Conseil Municipal du 29 mars 1994, la Commune de Saint-Denis a concédé à la SODIAC l'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière.

Le Traité et le Cahier des Charges de Concession de la ZAC ont été signés le 5 août 1994.

Par Avenant n° 1 du 9 novembre 1994, les nouvelles dispositions de la « Loi SAPIN » ont été prises en compte.

Par Avenant n° 2 du 24 mars 2000, une rémunération de gestion a été accordée à la SODIAC.

Par Avenant n° 3 du 24 juillet 2000, le Cahier des Charges de Concession de la ZAC a été complété pour la réalisation de nouvelles études urbaines.

Par Avenant n° 4 du 18 décembre 2002, le Traité de Concession a été prorogé de trois ans.

Par Avenant n° 5 du 30 septembre 2003, la nouvelle participation financière de la Commune de 3 766 000,00 € à l'opération est approuvée.

Conformément à sa mission, la SODIAC a aménagé la ZAC du Bas de la Rivière et a commercialisé les terrains pour des programmes de logements et de commerces.

La SODIAC a réalisé le programme des équipements publics.

La clôture de l'opération de ZAC envisagée pour août 2005 n'est pas compatible avec les éléments suivants :

➤ clôture des deux dernières études à mener

- étude jusqu'à la phase APS de la mise à sens unique de la Rue de la République,
 - étude de programmation sur une partie maîtrisée de l'îlot de la Cour des Arts ;
- clôture de la rétrocession du foncier
- reste à réaliser 850 000,00 € de rétrocession à la Commune des terrains acquis et non commercialisés dans le périmètre de la ZAC ;
- clôture du bilan financier

la clôture du bilan financier de la Concession est assujettie à la clôture des deux dernières études et la rétrocession du foncier qui dégagera un boni de liquidation de 513 000,00 €.

Le délai nécessaire à la réalisation de la mission de clôture dépassera le terme actuel de la Concession fixé au 4 août 2005 par l'Article 1 de l'Avenant n° 4 au Traité de Concession.

La SODIAC, Concessionnaire, a sollicité de la Commune une prorogation de délai pour permettre la clôture de l'opération dans le délai de la Concession.

Le présent Avenant n° 6 a donc pour objet la prorogation de la durée de la Concession.

ARTICLE 1 Durée de la Concession

L'Article 5 du Titre 1 du Cahier des Charges du Traité de Concession de la ZAC du Bas de la Rivière est modifié comme suit :

« La durée de la Concession est prolongée jusqu'au 31 décembre 2006 et expire en tout état de cause à l'achèvement de la mission ».

ARTICLE 2 Autres Clauses

Toutes les autres conditions du Traité de Concession restent inchangées.

Fait à Saint-Denis,
Le
(en cinq exemplaires)

Pour la Commune de Saint-Denis
LE DEPUTE-MAIRE

Pour la SODIAC
LA DIRECTRICE GENERALE

René-Paul VICTORIA

Claudine MIROLO