

**OBJET ZAC BOIS ROUGE
 CRAC DE CLOTURE ET QUITUS A LA SEMADER**

La Ville de Saint Denis a confié l'aménagement de la ZAC Bois Rouge à la SEMADER, par Traité de Concession en date du 20 novembre 1993. La durée de cette concession, fixée initialement à 5 ans, a été prorogée jusqu'au 1er mars 2004, par Avenant du 26 décembre 2002.

La ZAC Bois Rouge, d'une superficie de quatre hectares, est à considérer dans le prolongement de l'aménagement du quartier de la Bretagne, à Saint-Denis

Elle conforte le quartier dans sa vocation de centre intermédiaire, répondant notamment aux besoins croissants en matière de logement du quartier et de l'ensemble de la Commune.

La Zone d'Aménagement Concerté de Bois Rouge se fixe alors pour objectif « de participer au renforcement de la structuration du quartier de la Bretagne, par la mise en place d'un programme articulé autour de l'harmonisation des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipements », suivant deux principes :

- poursuivre les programmes communaux de logements ;
- éviter par le mixage des différentes structures (logement, commerces, équipements) une concentration de population « à problème » sur un espace légèrement excentré par rapport à l'ensemble du quartier de la Bretagne.

Achevée au terme du Traité de Concession et conformément à la demande de la Ville, l'opération doit être remise en l'état au concédant. Les dispositions des articles 28 et 29 du Cahier des Charges de Concession sont donc mise en œuvre ; il s'agit de façon non exhaustive, des éléments suivants :

- . le concédant est du seul fait de l'expiration subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, et notamment :
 - les biens apportés gratuitement par le concédant lui reviennent de la même façon,
 - le concédant exerce son droit de reprise sur l'ensemble des autres biens et en devient donc propriétaire,
 - le concédant est tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la société aux tiers ;
- . l'arrêté des comptes de l'opération doit faire apparaître les soldes d'exploitation et de financement, pour aboutir au solde final de l'opération.

A la demande de la Ville, la SEMADER a procédé à la clôture de l'opération. Au terme de la concession d'aménagement, la grande majorité des objectifs de la ZAC Bois Rouge a été atteinte.

- 31 lots libres livrés,
- 165 LLS collectifs construits,

Rapport n° 09/6-31

- 140 m² de commerces livrés,
- une aire de jeux pour les enfants,
- un plateau noir sportif,
- un plateau vert.

Les dépenses facturées par les entreprises et la maîtrise d'œuvre sont réglées en totalité et les dernières régularisations foncières ont été opérées. Les Décomptes Généraux Définitifs (DGD) et les procès-verbaux de réception ont été entérinés par la maîtrise d'œuvre, les entreprises, la collectivité et la SEMADER.

Le bilan de l'opération s'établit de la façon suivante :

Dépenses HT (€)	Bilan prévisionnel	Bilan approuvé CRAC 2001	Cumulé Au 01/03/2004	Cumul final CRAC de clôture
Etudes rémunérables	0,00	46 421,00	46 420,73	46 420,73
Foncier et rais annexes	143 257,41	80 743,00	80 743,03	72 743,03
Travaux secondaires	1 066 682,88	1 160 773,00	1 161 422,91	1 152 772,91
Total honoraires	99 555,76	170 643,00	171 052,82	166 052,82
Autres dépenses	54 881,65	45 192,00	45 192,48	47 545,37
Frais financiers court terme	65 565,58	48 237,00	39 149,65	42 946,22
Rémunération sur dépenses	61 813,05	67 670,00	67 669,74	66 849,06
Rémunération de commercialisation	43 100,39	59 465,00	59 464,80	58 903,03
TVA sur marge	0,00	13 827,00	0,00	0,00
Total dépenses	1 534 856,71	1 692 971,00	1 671 116,16	1 654 233,17

Recettes HT (€)	Bilan prévisionnel	Bilan approuvé CRAC 2001	Cumulé Au 01/03/2004	Cumul final CRAC de clôture
Subvention FSU reversée	0,00	49 546,00	49 545,93	49 545,93
Cession terrains 1	1 534 856,71	1 304 992,00	1 304 992,27	1 304 992,27
Cession terrains 2	0,00	181 628,00	0,00	167 583,41
Participation Commune	0,00	156 805,00	156 804,41	156 804,41
Produit fin court terme	0,00	0,00	0,00	2 193,78
Total recettes	1 534 856,71	1 692 971,00	1 511 342,61	1 681 119,80

Solde final
de l'opération de la ZAC Bois Rouge
26 886,63 €

Le bilan de la concession est clôturé en dépenses à 1 654 233,17 € HT. La SEMADER, en tant que concessionnaire de la ZAC, a bénéficié d'un excédent de trésorerie de 26 886,63 € HT.

Comme l'indique l'article 6 du traité de concession, modifié par l'article 2 de l'Avenant au contrat de concession, l'opération est rendue « en l'état » à la collectivité concédante. « L'opération a été réalisée sous le contrôle de la Ville et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, la Ville bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération dans les conditions précisées au Cahier des Charges du Traité de Concession ».

Dans le cadre de la clôture de la concession, la SEMADER retourne à la Ville, à l'euro symbolique, 22 877 m² de terrains pré valorisés, dont 508 m² de voies. Cette rétrocession se fera au moyen d'un acte notarié et les frais inhérents à la rétrocession seront à la charge du concédant.

Au regard des éléments qui précèdent, je vous propose :

- d'approuver le bilan du réalisé entre 2002 et 2009, en dépenses comme en recettes ;
- d'approuver le bilan de clôture de l'opération à hauteur de 1 654 233,17 € ;
- en conséquence, d'approuver le remboursement de l'excédent de participation d'un montant de 26 886,63 € HT par la SEMADER ;
- de donner quitus à la SEMADER pour la concession de la ZAC Bois Rouge ;
- de m'autoriser à signer l'acte notarié de rétrocession aux conditions du bilan de clôture ci-dessus approuvé ;
- de m'autoriser à signer les documents correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la ZAC Bois Rouge peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 2ème étage (téléphone 0262 40 04 35 / télécopieur 0262 40 05 29).

RETROCESSIONS FONCIERES AU CONCEDANT

Rétrocessions effectuées

En étroite collaboration avec la Commune de Saint-Denis, la SEMADER a procédé en 2005, à la première phase de rétrocession des parcelles de terrains et de VRD destinées à être incorporées au domaine public communal.

La SEMADER a ainsi rétrocedé à titre gratuit 17 476 m² de terrain dont le détail est présenté ci-après.

RETROCESSIONS FONCIERES 1ère phase					
N° parcelle	Surface m ²		Date signature	Montant € HT	
ID 143	49	<i>poteaux haute tension</i>		Gratuit	
ID 151	39	<i>poteaux haute tension</i>			
ID 196	2 023	<i>voirie</i>			
ID 197	36	<i>transfo</i>			12/12/2004
ID 216	1 061	<i>voirie</i>			25/01/2005
ID 217	6 253	<i>aire de jeux</i>			
ID 218	2 026	<i>voirie</i>			
ID 265	ex-215 5 989	Commune Saint-Denis			
TOTAL	17 476			Gratuit	

Rétrocessions à engager

Les surfaces encore propriétés de la SEMADER et pour lesquelles des cessions ont été envisagées, mais non réalisées, seront rétrocedées à la collectivité par acte notarié.

Parcelles à rétroceder à la Commune de Saint-Denis

RETROCESSIONS FONCIERES 2ème phase		
N° parcelle	Surface m ²	
ID 162	335	Poteaux haute tension
ID 178	22 034	Ravine (espace protégé)
ID 220	508	Voirie
TOTAL	22 877	

Ces terrains d'une surface totale de 22 877 m² seront cédés gratuitement à la collectivité concédante dans le cadre de la participation finale d'équilibre. Les frais d'acte seront pris en charge par le concédant.

S'agissant des 508 m² de voiries, d'emprises publiques et de réseaux divers, mis en valeur par la SEMADER, ils seront cédés à titre gratuit au concédant en application de l'article 18 du Traité de Concession.

ANNEXE 3

POSTES	Bilan prévisionnel	Bilan approuvé CRAC 2001	Cumulé en 2001	Constaté en 2002	Constaté en 2003	Constaté au 01/03/2004	Cumulé Au 01/03/2004	Constaté de 02/03/04 au 31/12/04	Constaté en 2005	Constaté en 2006	Constaté en 2007	Constaté en 2008	Constaté en 2009	Cumul final CRAC de clôture
Etudes rémunérables	0,00	46 421,00	46 420,73	0,00	0,00	0,00	46 420,73		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 420,73
Foncier et rais annexes	143 257,41	80 743,00	72 743,03	8 000,00	0,00	0,00	80 743,03		0,00	0,00	0,00	-8 000,00	0,00	72 743,03
Travaux secondaires	1 066 682,88	1 160 773,00	1 152 772,91	8 000,00	650,00	0,00	1 161 422,91		0,00	0,00	0,00	-8 650,00	0,00	1 152 772,91
Total honoraires	99 555,76	170 643,00	165 642,82	5 000,00	410,00	0,00	171 052,82		0,00	0,00	0,00	-5 000,00	0,00	166 052,82
Autres dépenses	54 881,65	45 192,00	44 912,48	280,00	0,00	0,00	45 192,48		0,00	0,00	0,00	-87,11	2 440,00	47 545,37
Frais financiers court terme	65 565,58	48 237,00	27 902,02	6 344,62	4 213,05	689,96	39 149,65	3 547,81	786,46	-537,70	0,00	0,00	0,00	42 946,22
Rémunération sur dépenses	61 813,05	67 670,00	59 299,68	8 370,06	0,00	0,00	67 669,74		0,00	0,00	0,00	-930,48	109,80	66 849,06
Rémunération de commercialisation	43 100,39	59 465,00	52 199,69	0,00	7 265,11	0,00	59 464,80		0,00	0,00	0,00	-561,77	0,00	58 903,03
TVA sur marge	0,00	13 827,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total dépenses	1 534 856,71	1 692 971,00	1 621 893,36	35 994,68	12 538,16	689,96	1 671 116,16	3 547,81	786,46	(537,70)	-	(23 229,36)	2 549,80	1 654 233,17

TABLEAU SYNTHESE DES DEPENSES

TABLEAU SYNTHESE DES RECETTES

Subvention FSU reversée	0,00	49 546,00	0,00	49 545,93	0,00	0,00	49 545,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49 545,93
Cession terrains 1	1 534 856,71	1 304 992,00	1 304 992,27	0,00	0,00	0,00	1 304 992,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 304 992,27
Cession terrains 2	0,00	181 628,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181 828	0,00	0,00	-14 244,59	-14 244,59	167 583,41
Participation Commune	0,00	156 805,00	91 469,41	0,00	65 335,00	0,00	156 804,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156 804,41
Produit fin court terme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 110,28	1 110,28	2 193,78
Total recettes	1 534 856,71	1 692 971,00	1 396 461,68	49 545,93	65 335,00	0,00	1 511 342,61	0,00	181 828	0,00	1 083,50	-13 134,31	-13 134,31	1 681 119,80

OBJET ZAC BOIS ROUGE
CRAC DE CLOTURE ET QUITUS A LA SEMADER

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-4, 300-5, L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 ;

Vu le dossier présenté par la SEMADER et dénommé « compte rendu de clôture de l'opération ZAC Bois Rouge » ;

Vu la Concession d'Aménagement en date du 16 novembre 1996 et son Avenant validé par le Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2002 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-31 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

2 abstentions

pour

↓
*Madame HOARAU Patricia
et Monsieur VICTORIA René-Paul*

↓
autres élus présents et mandaté

ARTICLE 1

Approuve le bilan du réalisé entre 2002 et 2009, en dépenses comme en recettes, et le bilan de clôture de l'opération de la ZAC Bois Rouge, à hauteur de 1 654 233,17 €.

ARTICLE 2

Approuve le remboursement de l'excédent de participation d'un montant de 26 886,63 € HT par la SEMADER.

ARTICLE 3

Donne quitus à la SEMADER pour la concession de la ZAC Bois Rouge.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer l'acte notarié de rétrocession aux conditions du bilan de clôture ci-dessus approuvé.


ARTICLE 5

Autorise le Maire à signer les documents correspondants.

ARTICLE 5

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous le Chapitre 77 et l'Article 778.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **24 NOV. 2009**

 LE MAIRE
Gilbert ANNETTE