

**OBJET RHI PETITE-ILE 1**  
**CRAC DE CLOTURE ET QUITUS A LA SEMADER**

---

Le principe de la mise en œuvre de la RHI Petite-Ile 1 a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en séance du 27 juillet 1991.

Le dossier de réalisation, le programme des travaux, ainsi que le bilan financier prévisionnel ont été approuvés par Délibération du 13 décembre 1996.

Sa mise en œuvre a été confiée à la SEMADER par le biais d'une Convention d'Aménagement signée le 10 décembre 1994.

La Ville de Saint Denis a confié l'aménagement de la RHI Petite-Ile 1 à la SEMADER, par un Traité de Concession en date du 9 mars 1995, dont la durée a été fixée initialement à 5 ans.

Le programme des travaux prévoyait :

- l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération d'aménagement et de construction, soit près de 40 parcelles privées représentant 1 ha ;
- la mise en œuvre du réseau primaire d'assainissement des eaux usées et pluviales de la Rue Petite-Ile 1 ;
- le renforcement du réseau d'adduction en eau potable ;
- la réalisation de 86 LLS et 10 LES.

Aujourd'hui, les principaux objectifs sont atteints. Toutes les familles recensées ont été relogées dans le cadre de la réalisation de 42 LLTS, 47 LLS et 8 LES.

Achevée au terme du contrat de Concession et conformément à la demande de la Ville, l'opération doit être remise en l'état au concédant. Les dispositions des articles 46 et 47 du Cahier des Charges de Concession sont donc mises 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.

## Rapport n° 09/6-38

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 RHI Petite-Ile 1 a été atteinte.

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	Constaté en fin de concession 28/06/2000	Constaté du 29/06/2000 au 31/12/2000	Bilan approuvé CRAC 2002	Constaté en 2002	Cumul constaté au 31/12/2002	Cumul final CRAC de clôture
Etudes Non Rémunérables	0,00	87 353,29	0,00	87 353,29	0,00	87 353,29	87 353,29
Foncier	990 918,61	1 324 249,25	759,48	1 362 736,00	0,00	1 354 736,29	1 354 737,29
Travaux Primaires	182 938,82	354 994,31	0,00	354 994,31	0,00	354 994,31	354 994,31
Travaux Secondaires	1 195 550,62	1 245 559,93	26 358,08	1 331 784,00	5 183,27	1 314 493,16	1 327 183,20
Total honoraires	96 957,57	246 102,38	4 862,82	260 038,00	0,00	260 038,42	260 873,42
Autres Dépenses	106 714,31	32 939,40	4 039,75	46 989,00	0,00	36 988,84	69 606,71
Equipe d'animation	0,00	320 447,82	0,00	320 448,00	0,00	320 447,82	320 447,82
Aide au loyer	76 224,51	34 553,50	0,00	34 554,00	0,00	34 553,50	34 553,50
Frais financiers sur emprunt	74 834,02	156 080,52	28 336,61	197 228,00	0,00	197 228,38	197 228,38
Frais financiers court terme	0,00	8 202,15	828,31	13 585,00	-283,03	13 734,25	12 503,84
Rémunération proportionnelle aux dépenses	71 197,35	123 059,53	6 535,10	151 044,00	207,33	132 850,06	151 532,77
Rémunération Forfaitaire	0,00	80 035,75	0,00	80 036,00	0,00	80 035,75	80 035,75
Prorata de TVA	0,00	120 373,36	1 463,75	126 080,00	286,38	125 124,43	126 408,05

<b>Total dépenses</b>	2 795 335,82	4 133 951,19	73 183,90	4 366 869,60	5 393,95	4 312 578,50	4 377 458,34
-----------------------	--------------	--------------	-----------	--------------	----------	--------------	--------------

Recettes HT (€)	Bilan prévisionnel	Constaté en fin de concession 28/06/2000	Constaté du 29/06/2000 au 31/12/2000	Bilan approuvé CRAC 2002	Constaté en 2002	Cumul constaté au 31/12/2002	Cumul final CRAC de clôture
Subvention RHI et FRAFU	1 447 823,26	1 879 469,69	663 136,00	2 542 606,06	18 885,38	2 542 605,69	2 542 605,69
Subvention MOUS		241 784,14		256 114,00	-36 892,67	204 891,47	256 114,34
Charges foncières	857 525,72	313 296,15	3 454,80	323 571,00		316 750,95	323 570,95
MOUS Ville		64 028,61		64 029,00		64 028,61	64 028,61
Participation Commune	489 986,84	1 173 538,64	51 375,32	1 180 548,00		1 224 913,96	1 180 547,96
Produit fin court terme	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	1 523,70

<b>Total recettes</b>	2 795 335,82	3 672 117,23	717 966,12	4 366 868,06	-18 007,29	4 353 190,68	4 368 391,25
-----------------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	--------------

## Rapport n° 09/6-38

Le solde théorique de trésorerie à la fin du second semestre 2009 s'élève à – 9 067,09€ HT. Ce solde ne prend pas en compte le remboursement de l'excédant de participation du concédant constaté en 2002 d'un montant total de 48 137,00 €.

SOLDE THEORIQUE DE TRESORERIE	- 9067,09
REMBOURSEMENT DE L'EXCEDENT DE PARTICIPATION DE LA COMMUNE	48 137,00

Le bilan de la Concession est clôturé en dépenses à 4 377 458,33 € HT. La SEMADER, en tant que concessionnaire de la ZAC, a bénéficié d'un excédent de trésorerie de 39 069,91 € HT. Comme l'indique les articles 46 et 47 du traité 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 de la RHI Petite-Ile 1, la SEMADER retourne à la Ville, à l'euro symbolique, 2 423 m<sup>2</sup> de VRD entièrement valorisés. La SEMADER remboursera au concédant l'avance de 39 069,91 € HT qu'il a consentie sur l'opération. 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 d'information 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 4 377 458,33 € ;
- en conséquence, d'approuver le remboursement de l'excédent de participation d'un montant de 39 069,91 € HT par la SEMADER ;
- de donner quitus à la SEMADER pour la concession de la RHI Petite-Ile 1 ;
- 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.



**NB** Le CRAC 2008 de la RHI Petite-Ile 1 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).

## BILAN DE RESTITUTION DE LA RHI PETITE-ILE 1 AU 31/09/2009

ACTIF BILAN		PASSIF BILAN			
Intitulé	Net exercice 2009	Net exercice 2008	Intitulé	Net exercice 2009	Net exercice 2008
Stocks et encours	-	-			
Maîtrise des sols	1 354 737,29	1 354 737,29	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Etudes	348 226,71	348 226,71	Emprunts et dettes financières divers		
Travaux	1 682 177,51	1 682 177,51	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Frais financiers	209 732,22	209 732,22	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Rémunérations	231 568,52	230 854,67	Dettes fiscales et sociales		
Dépenses diverses	424 608,03	408 744,66	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
TVA	126 408,05	125 871,70	Autres dettes aux collectivités	48 137,00	48 137,00
	0,00	6 523,26			
<b>Dépenses</b>	<b>4 377 458,33</b>	<b>4 366 868,02</b>	Produits constatés d'avance	0,00	1 523,23
Coût de revient théorique	4 377 458,33	4 366 868,02			
<b>Recettes</b>	<b>4 377 458,33</b>	<b>4 366 868,02</b>			
<b>Sous total stocks et encours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>Sous total dettes</b>	<b>48 137,00</b>	<b>49 660,23</b>
Créances collectives					
Créances autres clients		0,00	Provisions pour charges	0,00	6 523,26
Créances fiscales et sociales					
Charges constatées d'avance	9 067,09	0,00	Compte de liaison CREANCE SEMADER (trésorerie)		
<b>Sous total créances</b>	<b>9 067,09</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>- 39 069,91</b>	<b>- 56 183,49</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>9 067,09</b>	<b>0,00</b>		<b>9 067,09</b>	<b>0,00</b>

**RETROCESSIONS FONCIERES AU CONCEDANT**

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

Ces surfaces représentent 2 423 m<sup>2</sup> de terrains préalablement valorisés.

**Tableaux récapitulatifs des terrains à rétrocéder**

- **Voiries à rétrocéder à la Ville**

Références cadastrales	Superficie m <sup>2</sup>
AI 129	32
AI 163	759
AI 164	372
AI 180	213
AI 182	109
AI 184	112
AI 193	597
TOTAL	2 194

- **Parcelles non bâtie à rétrocéder à la Ville**

Références cadastrales	Superficie m <sup>2</sup>
AI 126	150
AI 191	79
TOTAL	229

S'agissant des 2 194 m<sup>2</sup> 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 35 du Traité de Concession.

## ANNEXE 3

	Bilan prévisionnel	Constaté en fin concession 28/06/2000	Constaté du 29/06/00 au 31/12/2000	Constaté en 2001	Bilan approuvé CRAC 2002	Constaté en 2002	Cumul constaté au 31/12/2002	Constaté en 2003	Constaté en 2004	Constaté en 2005	Constaté en 2006	Constaté en 2007	Constaté en 2008	Constaté en 2009	Cumul final CRAC de clôture
<b>SYNTHESE DES DEPENSES</b>															
Etudes non rémunérables	0,00	87 353,29	0,00	0,00	87 353,29	0,00	87 353,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87 353,29
Foncier	990 918,61	1 324 249,25	759,48	29 727,56	1 362 736,00	0,00	1 354 736,29	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1 354 737,29
Travaux primaires	182 938,82	354 994,31	0,00	0,00	354 994,31	0,00	354 994,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	354 994,31
Travaux secondaires	1 195 550,62	1 245 559,93	26 356,08	37 391,88	1 331 784,00	5 183,27	1 314 493,16	12 690,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 327 183,20
Total honoraires	96 957,57	246 102,38	4 862,82	9 073,22	260 038,00	0,00	260 038,42	0,00	0,00	835,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260 873,42
Autres dépenses	106 714,31	32 939,40	4 039,75	9,69	46 989,00	0,00	36 988,84	0,00	14 254,50	0,00	2 500,00	0,00	0,00	15 863,37	69 606,71
Equipe d'admission	0,00	320 447,82	0,00	0,00	320 448,00	0,00	320 447,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320 447,82
Aide au loyer	76 224,51	34 553,50	0,00	0,00	34 554,00	0,00	34 553,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34 553,50
Frais financiers sur emprunt	74 634,02	156 080,52	28 336,61	12 811,25	197 228,00	0,00	197 228,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197 228,38
Frais financiers court terme	0,00	8 202,15	828,31	4 986,82	13 585,00	-283,03	13 734,25	-142,26	-78,96	-308,65	-700,54	0,00	0,00	0,00	12 503,84
Rémunération proportionnelle aux dépenses	71 197,35	123 059,53	6 535,10	3 048,10	151 044,00	207,33	132 850,06	18 701,85	0,24	33,40	0,00	0,00	-766,63	713,85	151 532,77
Rémunération forfaitaire	0,00	80 035,75	0,00	0,00	80 036,00	0,00	80 035,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80 035,75
Prorata de TVA	0,00	120 373,36	1 463,75	3 000,94	126 080,00	266,38	125 124,43	701,14	0,00	0,00	0,00	0,00	46,13	536,35	126 408,05
Total Dépenses	2 795 335,82	4 133 951,19	73 183,90	100 049,46	4 366 869,60	5 393,95	4 312 578,50	31 950,77	14 175,78	559,75	1 800,46	-	(720,50)	17 113,58	4 377 458,34
<b>SYNTHESE DES RECETTES</b>															
Subvention rti-fratu	1 447 823,26	1 879 469,69	663 136,00	-18 885,38	2 542 606,06	18 885,38	2 542 605,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 542 605,69
Subvention MOUS		241 784,14			256 114,00	-36 892,67	204 891,47	51 222,87							256 114,34
Charges foncières	857 525,72	313 296,15	3 454,80		323 571,00		316 750,95				6 820,00				323 570,95
Mous ville		64 028,61			64 029,00		64 028,61								64 028,61
Participation commune	489 986,84	1 173 538,64	51 375,32		1 180 548,00		1 224 913,96	-44 366,00							1 180 547,96
Produit fin court terme	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00					1 523,70			1 523,70
Total recettes	2 795 335,82	3 672 117,23	717 966,12	-18 885,38	4 366 868,06	-18 007,29	4 353 190,68	6 856,87	0,00	0,00	6 820,00	1 523,70	0,00	0,00	4 368 391,25

OBJET RHI PETITE-ILE 1  
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 de RHI Petite-Ile 1 » ;

Vu la Concession d'aménagement en date du 9 mars 1995 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-38 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom 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*



*Madame HOARAU Patricia  
et Monsieur VICTORIA René-Paul*

*pour*



*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 RHI Petite-Ile 1 à hauteur de 4 377 458, 33 €,

#### **ARTICLE 2**

Approuve le remboursement de l'excédent de participation d'un montant de 39 069,91€ HT par la SEMADER.

#### **ARTICLE 3**

Donne quitus à la SEMADER pour la Concession de la RHI Petite-Ile 1.

**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 6**

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

