

OBJET ZAC DU BAS DE LA RIVIERE
BILAN DE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2009

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

Par traité de concession en date du 5 août 1994, la Commune de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière.

A cet effet, la SODIAC a :

- acquis les terrains nécessaires ;
- exécuté les travaux d'équipement de ces terrains ;
- réalisé les ouvrages et équipements intérieurs de la zone, tels qu'ils étaient prévus dans le programme de la ZAC ;
- procédé à la revente aux différents acquéreurs des lots de terrains définis dans le programme.

Les ouvrages d'infrastructures ont été remis à la Commune.

Le traité de concession ayant expiré depuis le 31 décembre 2006 (prolongation de délai par avenant n° 6), la SODIAC présente les comptes définitifs de l'opération accompagnés des pièces suivantes :

- un plan foncier sur lequel apparaît les terrains cédés à des tiers ainsi que les terrains à rétrocéder à la Commune ;
- un bilan des surfaces acquises et cédées ou rétrocédées.

Tableau des parcelles rétrocédées à la Ville

| Section | Numéro | surface (m ²) | Occupation de la parcelle |
|---------|--------|---------------------------|--|
| AC | 121 | 2 344 | ex-locaux FORCE 7, très vétuste et sans occupant |
| AC | 122 | 91 | ex-locaux FORCE 7, très vétuste et sans occupant |
| AC | 197 | 177 | terrain nu |
| AC | 199 | 66 | terrain nu |
| AH | 91 | 421 | voirie du Quai Est |
| AH | 107 | 240 | construction à usage d'habitation |

(confer page suivante)

Rapport n° 10/1-30

| Section | Numéro | surface (m ²) | Occupation de la parcelle | |
|---------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| AH | 302 division en volume | 1 337 | lot 3 | Tréfonds |
| | | | lots 4 et 5 | voie de desserte et aire de retournement |
| | | | lot 7 | Délaissé de terrain et place publique |
| | | | lot 8 | Placette : espace public |
| | | | lot 11 | Transformateur |
| | | | lot 13 | passage couvert |
| AH | 322 | 1 606 | place et espace publics | place publique et mail central |

| | |
|--------------|--------------|
| TOTAL | 6 282 |
|--------------|--------------|

Le bilan financier de la ZAC du Bas de la Rivière au 31 décembre 2009 s'établit à

- 7 323 500,32 € HT en dépenses ;
- 7 518 977,68 € HT en recettes.

| BILAN FINANCIER LIQUIDATION (€ HT) | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Désignation | Montant bilan approuvé CRAC 2004 | Bilan liquidation proposé 2007 | Bilan réalisé 31/12/2009 | Reste à réaliser | Total |
| DEPENSES | | | | | |
| Etudes générales | 246 000 | 246 344,40 | 246 344,40 | | 246 344,40 |
| Acquisitions et frais sur acq. | 3 405 000 | 3 404 460,39 | 3 407 552,93 | | 3 407 552,93 |
| Participations et taxes | 84 000 | 89 157,43 | 97 603,43 | | 97 603,43 |
| Travaux Infra. primaires | | | | | |
| Travaux Infra. secondaires | 1 870 000 | 1 869 507,84 | 1 869 507,84 | | 1 869 507,84 |
| Equipements superstructure | | | | | |
| Travaux divers | 337 000 | 318 926,58 | 317 418,44 | | 317 418,44 |
| Etudes, Honoraires, BET | 371 000 | 347 028,00 | 347 028,00 | | 347 028,00 |
| Assurance | 9 000 | 9 552,33 | 11 458,44 | | 11 458,44 |
| Autres dépenses rémunérables (divers) | 35 000 | 32 117,17 | 40 410,67 | | 40 410,67 |
| Autres dépenses non rémunérables | | - 45,73 | - 45,73 | | - 45,73 |
| Frais financiers sur emprunt | 324 000 | 323 648,65 | 323 648,65 | | 323 648,65 |
| Frais/Produits financiers de C.T. | 65 000 | 83 022,34 | 74 522,34 | | 74 522,34 |
| Sous-total C.O. | 6 746 000 | 6 723 719,40 | 6 735 449,41 | 0,00 | 6 735 449,41 |

Rapport n° 10/1-30

| BILAN FINANCIER LIQUIDATION (€ HT) | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Désignation | Montant bilan approuvé CRAC 2004 | Bilan liquidation proposé 2007 | Bilan réalisé 31/12/2009 | Reste A réaliser | Total |
| DEPENSES (suite) | | | | | |
| Frais Financiers de CT à 2 % | | | | | |
| Hono. sur acquisitions 0,05 | 124 | 123 836,32 | 124 148,46 | | 124 148,46 |
| Hono. Sté proportionnels / DEP. 4 % | 122 | 121 423,59 | 121 423,59 | | 121 423,59 |
| Hono. Sté proportionnels / REC. 4 % | 50 | 50 068,50 | 50 068,50 | | 50 068,50 |
| Hono. Sté proportionnels / REC. 2009 | | | | 25 885,25 | 25 885,25 |
| Hono. Forfait | 91 | 106 714,30 | 106 714,30 | | 106 714,30 |
| Hono. Sté cloture opération | 31 | 30 489,80 | 30 489,80 | | 30 489,80 |
| Hono. Sté de comm. 0,04 | 39 | 38 810,08 | 38 810,08 | | 38 810,08 |
| Hono. Forfait gestion / étude | 116 | 111 290,92 | 116 396,18 | | 116 396,18 |
| Sous-total honoraires | 573 | 582 633,51 | 588 050,91 | 25 885,25 | 613 936,16 |
| | | | | | |
| TOTAL DEPENSES | 7 319 | 7 306 352,91 | 7 323 500,32 | 25 885,25 | 7 349 385,57 |

| | | | | | |
|--|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| RECETTES | | | | | |
| Cessions de terrains à bâtir | 401 | 400 940,91 | 936 431,81 | | 936 431,81 |
| Cessions de charges fonc. logement | 436 | 436 107,86 | 436 107,86 | | 436 107,86 |
| Cessions de charges fonc. commerces | 584 | 583 636,25 | 583 636,26 | | 583 636,26 |
| Cessions de charges fonc. bureaux | | | | | |
| Cessions de charges fonc. activité | | | | | |
| Cessions de ter. aux const. non rémun. | 569 | 569 311,25 | 569 311,25 | | 569 311,25 |
| Cessions de terrain à collectivité | 850 | 967 987,00 | | 758 685,00 | 758 685,00 |
| Participation collectivité | 2 971 | 2 839 381,50 | 3 484 502,37 | - 928 277,11 | 2 556 225,26 |
| Subventions CIV | 43 | 43 208,81 | 43 208,81 | | 43 208,81 |
| Subvention COH | 12 | 12 223,61 | 12 223,61 | | 12 223,61 |
| Subventions autres (FRAFU) | 940 | 940 040,41 | 940 040,41 | | 940 040,41 |
| Participations promoteurs | 510 | 510 063,01 | 510 063,00 | | 510 063,00 |
| Produits de gestion | 3 | 3 452,30 | 3 452,30 | | 3 452,30 |
| TOTAL RECETTES | 7 319 | 7 306 352,91 | 7 518 977,68 | - 169 592,11 | 7 349 385,57 |

Compte tenu du résultat positif de l'opération, une partie de la participation est remboursée à la Ville à hauteur de 928 277,11 €.

Dans le cadre de la clôture de l'opération, il reste à réaliser la cession de terrain revenant à la collectivité pour un montant de 758 685 € HT.

Rapport n° 10/1-30

Compte tenu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande :

- 1° d'approuver le bilan de clôture d'un montant de 7 349 385,57 € HT dont une participation définitive de la Ville de 2 556 225,26 € HT ;
- 2° d'approuver le versement par la SODIAC à la Ville du surplus de la participation encaissée qui s'élève à 928 277,11 € ;
- 3° d'acter les rétrocessions des emprises publiques et des terrains revenant au concédant pour un montant de 758 685 € HT ;
- 4° d'approuver le versement au profit de la SODIAC des honoraires proportionnelles aux recettes pour un montant 25 885,25 € HT ;
- 5° de donner quitus à la SODIAC pour sa mission d'aménageur.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

Reçu le 18 MARS 2010
le
Direction de l'aménagement et
des collectivités territoriales

NB Le bilan de clôture de la ZAC du Bas de la Rivière 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.

OBJET ZAC DU BAS DE LA RIVIERE
 BILAN DE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2009

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 ;

Sur le RAPPORT N° 10/1-30 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions (avec réserve exprimée par l'opposition en AG/ EM) ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

*9 voix contre
(dont 3 votes par procuration)*

pour

↓
Monsieur Dominique FOURNEL, Madame Carmen ALLIE,
Monsieur Jean-Michel BARDIERE,
Monsieur René-Paul VICTORIA, Madame Claudine CHEFIARE
et Madame Raziah LOCATE

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le bilan de clôture d'un montant de 7 349 385,57 € HT dont une participation définitive de la Ville de 2 556 225,26 € HT.

ARTICLE 2

Approuve le versement par la SODIAC à la Ville du surplus de la participation encaissée qui s'élève à 928 277,11 € HT.

ARTICLE 3

Approuve les rétrocessions des emprises publiques et des terrains revenant au concédant pour un montant de 758 685 € HT.

ARTICLE 4

Approuve le versement au profit de la SODIAC des honoraires proportionnels aux recettes pour un montant 25 885,25 € HT.


ARTICLE 5

Donne quitus définitif à la SODIAC pour sa mission d'aménageur de la ZAC Bas de la Rivière.

ARTICLE 6

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal, sous l'article 2042 et la Fonction 824.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 8 MAR. 2010

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Reçu à la Préfecture
le - 8 MAR 2010
Direction des Relations et
des collectivités territoriales