

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2014

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 2.3 du Traité de Concession d'Aménagement approuvé en Conseil Municipal du 4 décembre 2006 et signé le 26 avril 2007, la SARL COLLINE DES CAMELIAS transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le traité prévoit :

- un programme global des constructions (hors équipement public) de la Z.A.C COLLINE DES CAMELIAS de 55 000m² de surface hors œuvre nette, dont :
- une zone destinée à la réalisation d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé pour une SHON prévisionnelle de 12 900 m², soit 77 logements ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat collectif pour une SHON prévisionnelle de 17 500 m², soit 235 logements ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat social pour une SHON prévisionnelle de 16 000 m², soit 180 logements ;
- une zone correspondant à des terrains privés dont certains sont bâtis, à laquelle est attribuée une SHON prévisionnelle de 8 600 m².

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

- Décembre 2011 : deux programmes de logements libres (Le Galion, La Goélette).
- Octobre et novembre 2012 : deux programmes de logements aidés (Frégate 1 et 2).
- Décembre 2012 : un programme de logements mixtes, libre et primo-accédant (Le Blue Marlin).
- Mars 2014 : un programme de logements libres (Villa Marine).
- Février 2015 : un programme de logements libres et commerces (Villa Marine 2).

PROGRAMME PREVISIONNEL

- 2015 : obtention du Permis de Construire de l'opération de la SHLMR « BELEM » pour 75 logements sociaux.

Rapport n°15/6-14

- 2015 : campagne de reprise et contrôle des VRD avec réalisation des enrobés définitifs afin de rétrocéder à la commune les espaces publics de la ZAC et clôturer la ZAC. Réception prévue avant le 31 12 2015.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Bilan 2013 HT validé	Bilan 2014 HT actualisé	Ecart	Commentaires
DEPENSES				
Acquisitions et frais sur acq	5 235 349	5 235 349	-	
Participations et taxes	450 000	450 000	-	
Travaux VRD primaires	4 068 000	4 100 000	32 000	Provision de reprise des travaux
Etudes, honoraires, BET	1 077 000	1 102 000	25 000	Procédures lotissement des Rosiers toujours en cours, et provision pour honoraire pour la reprise des travaux de la ZAC
Frais de gestion	1 300 000	1 250 000	- 50 000	Baisse de gestion pour amortir l'évolution des coûts
Frais financiers sur emprunt	2 000 000	2 000 000	-	
Sous total	14 130 349	14 137 349	7 000	
Marge avant impôts	519 651	412 651	- 107 000	Baisse liée à l'augmentation des frais
Sous total honoraires	519 651	412 651	- 107 000	
TOTAL DEPENSES	14 650 000	14 550 000	- 100 000	
RECETTES				
Terrains Logements sociaux	1 950 000	1 950 000	-	
Macro-lots Logements individuels	7 400 000	7 300 000	- 100 000	Baisse pour rythmer les ventes
Macro-lots Logements collectifs	5 100 000	5 100 000	-	
Equipements collectifs	200 000	200 000	-	
TOTAL RECETTES	14 650 000	14 550 000	- 100 000	

Par rapport au CRAC 2013 validé, le CRAC 2014 présente un bilan financier prévisionnel en diminution, en dépenses et en recettes de 0,68 % soit de 100 000 €, dû principalement :

- en dépenses : à la marge sur impôts en baisse dû à l'augmentation des frais, dont les procédures pour le lotissement des Rosiers ;
- en recettes : à la baisse des ventes des logements individuel pour rythmer les ventes ;
- bilan 2013 : 14 650 000 €
- bilan 2014 : 14 550 000 €
- pas de participation de la Commune car la société supporte contractuellement les aléas de l'opération.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2014

	Réalisé au 31/12/13	Bilan 2014 HT actualisé	Réalisé au 31/12/14	%
DEPENSES				
Acquisitions et frais sur acq	5 235 349	5 235 349	5 235 349	100%
Participations et taxes	-	450 000	-	0%
Travaux VRD primaires	3 120 000	4 100 000	3 150 000	77%
Etudes, honoraires, BET	920 000	1 102 000	945 000	86%
Frais de gestion	600 000	1 250 000	700 000	56%
Frais financiers sur emprunt	2 000 000	2 000 000	2 000 000	100%
Sous total	11 875 349	14 137 349	12 030 349	85%
Marge avant impôts	-	412 651	-	0%
Sous total honoraires	-	412 651	-	
TOTAL DEPENSES	11 875 349	14 550 000	12 030 349	83%
RECETTES				
Terrains Logements sociaux	1 950 000	1 950 000	1 950 000	100%
Macro-lots Logements individuels	2 600 000	7 300 000	2 900 000	40%
Macro-lots Logements collectifs	5 100 000	5 100 000	5 100 000	100%
Equipements collectifs		200 000	-	
TOTAL RECETTES	9 650 000	14 550 000	9 950 000	68%

Les principales interventions menées en **2014** sur la ZAC Colline des Camélias ont représenté un montant de **155 000 € HT** concernant les dépenses suivantes :

- des frais de gestion ;
- des travaux VRD primaires ;
- frais de gestion.

Parallèlement, les recettes suivantes, pour un montant de **300 000 € HT**, ont été réalisées par des cessions de macro-lots de logements individuels.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2015

Au second semestre 2015, une campagne de reprise et de contrôle des VRD est prévue, avec réalisation des enrobés définitifs et de la placette publique de l'opération Villa Marine, afin de rétrocéder à la commune les espaces publics de la ZAC. Et la clôturer fin 2015.

Les dépenses prévisionnelles en 2015 : 2 519 651 €

Les recettes prévisionnelles en 2015 : 4 600 000 €

Participation de la Commune : Sans objet

Excédent d'opération : 412 651 €

Cependant à la date du 9 novembre 2015, les travaux n'ont pas encore démarré pour :

- la réalisation des enrobés définitifs du chemin des Longozes ;
- la réalisation de la placette publique de l'opération Villa Marine ;
- la remise en état de la zone de déambulation au niveau des escaliers à l'entrée de la ZAC, obstruée par des déchets de chantier et de la végétation ;
- la remise en état des 2 placettes au niveau du chemin des Longozes envahies par de la végétation.

La Ville émet donc les réserves d'usage dans la mesure où la concession d'aménagement arrive à échéance le 31 décembre 2015. Elle rappelle que les remises d'ouvrage sont nécessairement subordonnées à la réalisation des travaux de finition sur l'espace public mentionnés ci-dessus auxquels l'aménageur s'est engagé dans son CRAC 2014.

Sous cette réserve, je vous demande d'approuver le CRAC 2014 de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 550 000 € HT au 31 décembre 2014 ;
- les dépenses et recettes de l'année 2014 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015, les dépenses et les recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2014 de la ZAC COLLINE DES CAMELIAS peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement/ Grands Projets / Hôtel de Ville - 1er étage - téléphone 02 62 40 04 35 - fax 02 62 40 05 29.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-1-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015



Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2014

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,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5,

Sur le RAPPORT N° 15/6-14 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ADAME Brigitte, 4ème 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 DES VOTANTS

Sous réserve, approuve le CRAC 2014 de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 550 000 € HT au 31/12/2014 ;
- les dépenses et recettes de l'année 2014 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015, les dépenses et les recettes afférentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-2-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015



Gilbert ANNETTE

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

Commune de Saint-Denis

Rapport de CRAC 2014

SARL COLLINE DES CAMELIAS

4 rue Pagezy - 34000 Montpellier - tél : 04 99 74 24 99 - fax : 04 99 74 24 90

12 rue Jean Cocteau - Les Terrasses Fleuries / bâtiment B - 97490 Sainte-Clotilde

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Dans le cadre du développement du secteur Montgaillard/ La Colline, la commune de Saint-Denis a confié à la SARL Colline des Camélias, la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) COLLINE DES CAMELIAS.

Cette ZAC, située dans le prolongement de l'urbanisation de la Colline des Camélias, s'étend sur une superficie de 15,6 hectares.

Par délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis du 28 avril 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Colline des Camélias sur la base notamment du bilan de la concertation engagée au préalable.

Au terme des procédures de publicité et de mise en concurrence des aménageurs prescrites par les articles L.300-2 et L.300-4 du code de l'urbanisme, le choix du concessionnaire s'est portée sur la SARL Colline des Camélias par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2006.

La signature du traité de concession est intervenue en date du 26 avril 2007 pour une durée de 6 ans.

Par délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis du 21 février 2009, il a été approuvé le dossier de réalisation.

Par délibération du Conseil Municipal du 21 février 2009, il a été approuvé l'avenant N°1 du traité de concession.

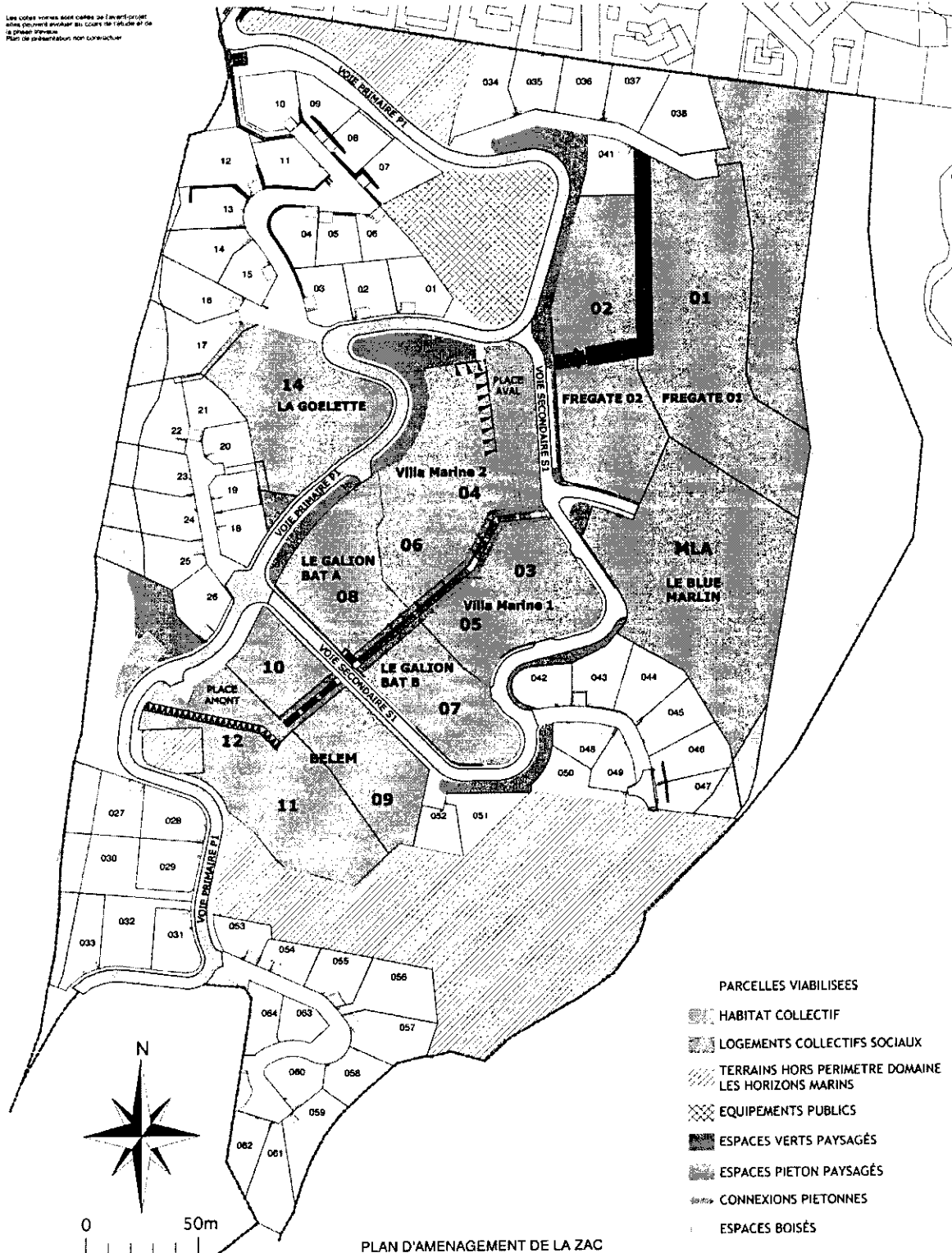
Par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2011, il a été approuvé le CRAC 2009 et 2010.

Par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2012, il a été approuvé le CRAC 2011 et l'avenant n°2 pour la prolongation de la durée d u traité de concession jusqu'au 31 décembre 2015.

Par délibération du Conseil Municipal du 27 avril 2013, il a été approuvé le CRAC 2012.

Par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2014, il a été approuvé le CRAC 2013.

Les cotés sur les axes de l'ensemble ont été placés avant au cours de l'étude et de la phase travaux.
 Plan de présentation non contractuel.



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20151123-15614-3-DE
 Date de réception préfecture : 01/12/2015

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

Programme des Constructions
Répartition de la SHON

	31/12/2014
Habitat Individuel et groupé	12 900
Habitat Collectif	17 500
Habitat Social - Aidé	16 000
Terrains Privés	8 600
	55 000

ZAC COLLINES DES CAMELIAS

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR AU 31/12/14

Réseau AEP	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
TELECOM	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
EU	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
EP	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
Voiries	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES / REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS DIFFEREE TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES / REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS DIFFEREE TRANCHE 3 : A REALISER
Espaces verts	TRANCHE 1 : TRAVAUX DIFFERES TRANCHE 2 : TRAVAUX DIFFERES TRANCHE 3 : A REALISER
BT et Eclairage public	TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 3 : A REALISER
Travaux sur voie d'accès à la ZAC	TRAVAUX ACHEVES HORS EMPRISE LOTISSEMENT LES ROSIERS REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS DIFFEREE
BRANCHEMENTS DES RESEAUX ZAC AU RESEAUX PUBLIQUES	EU : RACCORDE AEP : RACCORDE FT : RACCORDE EDF : RACCORDE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

AVANCEMENT DE L'OPERATION 2013 et 2014

- La maîtrise foncière est assurée à hauteur de 90% des surfaces cessibles.
- le Plan des Prévisions des Risques de la Commune de Saint-Denis a été révisé courant 2012 et approuvé le 17 octobre 2012 permettant ainsi de rendre constructible certaines zones situées dans le périmètre de la ZAC. Cette modification va permettre de finaliser le programme des constructions de la ZAC.
- Les études géotechniques et les études relatives aux VRD ayant été réalisées, les travaux d'aménagement ont été engagés en juin 2009 sur le périmètre de la première tranche de la ZAC. La réception a été faite en juin 2010. Les travaux de la seconde tranche ont été réalisés sur l'année 2011. Aucun aménagement n'a été réalisé en 2012, 2013 et 2014.
- Compte tenu des réticences rencontrées avec certains riverains de la ZAC, les travaux d'aménagement de la rue de la Colline et des Marquis, c'est-à-dire tous les réseaux nécessaires pour raccorder la ZAC mais également remettre en état la rue de la Colline hors emprise lotissement les Rosiers, ont été retardés et réalisés en 2011.
- Il est prévu de différer la rétrocession des voiries à la Commune. La réalisation des travaux des enrobés et des espaces verts seront réalisés à la fin du projet de ZAC (clôture le 31 12 2015), afin de pallier les éventuelles dégradations que pourraient engendrer les chantiers en cours et à venir.
- S'agissant de la station d'épuration à installer sur le périmètre de la ZAC, les travaux ont été réalisés en 2010. Néanmoins, compte tenu non seulement du retard enregistré sur la ZAC, mais également de l'avancement des travaux de la STEP de Saint-Denis, les réseaux ont été directement raccordés sur le réseau communal.
- La commercialisation des parcelles individuelles engagée en 2009 a connu un démarrage difficile compte tenu du contexte économique et des difficultés rencontrées avec les riverains de la Colline. Nous avons acté au 31 décembre 2014, 28 lots.

- S'agissant du programme de logements collectifs :

Opération prévue	Opération livrée au 31 12 2014	Opération à réaliser
FREGATE 1 SIDR 55 LLS	X	
FREGATE 2 SIDR 59 PLS	X	
BLUE MARLIN 56 logts (libre et primo accédant)	X	
LA GOELETTE 50 logts (accession et location)	X	
LE GALION 53 logts (location)	X	
VILLA MARINE 77 logts	En travaux	livraison 2015
BELEM SHLMR 55 logts divers	Instruction du PC en 2015	Démarrage en 2016

- o Deux programmes de logements libres (**Le Galion et la Goélette**) ont été livrés en décembre 2011.
- o Les deux programmes de logements aidés (**Frégate 1 et 2**) ont été livrés en octobre et novembre 2012.
- o Un programme de logements mixtes libre et primo-accédant (**le Blue Marlin**) a été livré en décembre 2012.
- o Un programme de logements libres (**Villa Marine**) a été initié en décembre 2012. Il sera livré en deux tranches. La 1^{ère} tranche a été livrée en mars 2014. La seconde tranche est en cours de construction regroupant des logements libres et commerces en pied de bâtiment. La livraison est prévue fin 2015.
- o Un programme de logements aidés était en cours d'étude avec la SHLMR en 2014. Il s'agit de l'opération **BELEM** (75 logements PLS et LLS). Le permis de construire a été délivré en aout 2015.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

Programme des Equipements publics

Equipement - Ouvrage	Maître d'ouvrage	Montant	Participation Collectivité	Participation aménageur	Etat avancement
Travaux de voirie et réseaux Voie primaire : chem des Longoses	Aménageur	2 100 000 € HT	0%	100%	Reste enrôlés définitifs et espaces verts à finir
Micro station d'épuration	Aménageur	700 000 € HT	0%	100%	Réalisé
Viaabilisation terrain école	Aménageur	Cession à la Ville 200 000 € HT	0%	100%	Réalisé / terrain propriété aménageur
Rénovation voie et réseau EU rue de la Colline et Marquis	Aménageur	1 300 000 € HT	0%	100%	Reste enrôlé définitif sur rue de la Colline et remis en état rue des Marquis
Réservoir eau potable	Ville	275 000 € HT	165 000 € HT	110 000 € HT	Non réalisé
Ouvrage franchissement Ravine Butor	Cinor	450 000 € HT	270 000 € HT	180 000 € HT	Non réalisé
Ouvrage franchissement Ravine Boucan Lauray	Ville	400 000 € HT	240 000 € HT	160 000 € HT	Réalisé

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

BILAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/14

Variation des écarts

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/10	H.T. Actualisé au 31/12/11	H.T. Actualisé au 31/12/12	H.T. Actualisé au 31/12/13	H.T. Actualisé au 31/12/14	Variation HT 2014/2013
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	410 000,00	470 000,00	470 000,00	405 000,00	500 000,00	15 000,00
Honoraires juridiques	50 000,00	150 000,00	170 000,00	170 000,00	185 000,00	300 000,00	15 000,00
Honoraires divers BE (col, envoiement, ...)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Frais de notaire crédits travaux	50 000,00	130 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	0,00
Divers	20 000,00	20 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
3 - BONO TECHNIQUES	574 000,00	574 000,00	592 000,00	592 000,00	592 000,00	602 000,00	10 000,00
Honoraires BET/VRD	362 000,00	372 000,00	390 000,00	390 000,00	390 000,00	400 000,00	10 000,00
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	0,00
Honoraires Mission SPS	20 000,00	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 050 000,00	4 018 000,00	4 018 000,00	4 068 000,00	4 100 000,00	32 000,00
VRD Interne ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 820 000,00	152 000,00
Provisons Travaux Sup	300 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	100 000,00	0,00	-100 000,00
Rénovation Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 332 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	0,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	0,00
Retenue d'eau potable	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Ouvrage Franchissement Ravine Bance	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	0,00
Ouvrage Franchissement Ravine Bance L'anay	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	0,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	1 800 000,00	1 900 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 403 000,00	1 350 000,00	1 350 000,00	1 300 000,00	1 250 000,00	-50 000,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	717 651,00	634 651,00	534 651,00	519 651,00	412 651,00	-107 000,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 550 000,00	-100 000,00
RECETTES	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	0,00
2 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 300 000,00	-100 000,00
3 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 050 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	0,00
4 - Equipements collectifs	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00
5 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 550 000,00	-100 000,00

Accusé de réception en préfecture
974-21974115-20151123-15614-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

BIAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/14

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/14	Réalisé au 31/12/14	A réaliser
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	0,00
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	500 000,00	445 000,00	55 000,00
Honoraires juridiques	50 000,00	200 000,00	150 000,00	50 000,00
Honoraires divers BET(sol, environnement, ...)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	0,00
Frais de notaire crédit travaux	50 000,00	150 000,00	150 000,00	0,00
Divers	20 000,00	40 000,00	35 000,00	5 000,00
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	602 000,00	500 000,00	102 000,00
Honoraires BET VRD	362 000,00	400 000,00	310 000,00	90 000,00
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	0,00
Honoraires Mission SPS	30 000,00	10 000,00	8 000,00	2 000,00
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	30 000,00	10 000,00
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 100 000,00	3 150 000,00	950 000,00
VRD Interne ZAC	2 500 000,00	2 800 000,00	2 150 000,00	650 000,00
Provisions Travaux Sup	300 000,00	0,00	0,00	0,00
Réserve pour Chemin de la Colline	1 300 000,00	1 300 000,00	1 000 000,00	300 000,00
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	0,00	450 000,00
Réservoir d'eau potable	110 000,00	110 000,00	0,00	110 000,00
Ouvrage Franchissement Ravine Bator	180 000,00	180 000,00	0,00	180 000,00
Ouvrage Franchissement Ravine Boucan Lamay	160 000,00	160 000,00	0,00	160 000,00
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 250 000,00	700 000,00	550 000,00
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	412 651,00	0,00	412 651,00
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 550 000,00	12 030 349,00	2 519 651,00
RECETTES	H.T.	H.T.		
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	0,00
2 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 300 000,00	2 900 000,00	4 400 000,00
3 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements Collectifs	5 050 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	0,00
4 - Emplacements collectifs	200 000,00	200 000,00	0,00	200 000,00
Accuse de réception en préfecture 974-219740115-20151123-15614-3-DE S-Dats de réception préfecture: 07/12/2015	750 000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 550 000,00	9 950 000,00	4 600 000,00

ZAC COLLINE DES CAMELIAS
ANALYSE DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	H.T. INITIAL	H.T. Actualisé au 31/12/10	H.T. Actualisé au 31/12/11	H.T. Actualisé au 31/12/12	H.T. Actualisé au 31/12/13	Observations par rapport à 2013
1 - ACQUISITION + DATION + FRAIS NOTAIRE	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	5 235 349,00	RAS
2 - FRAIS DIVERS	150 000,00	420 000,00	470 000,00	485 000,00	500 000,00	
Honoraires juridiques	50 000,00	150 000,00	170 000,00	185 000,00	200 000,00	Procédure sollicitation les résiers toujours en cours !!!
Honoraires divers BEI(sol, environnement, ...)	30 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	RAS
Frais de notaire crédi travaux	50 000,00	130 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	RAS
Divers	20 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	RAS
3 - HONO. TECHNIQUES	574 000,00	574 000,00	592 000,00	592 000,00	602 000,00	
Honoraires BET VRD	362 000,00	372 000,00	390 000,00	390 000,00	400 000,00	Provision honoraires reprises travail ZAC
Honoraires Maître d'œuvre ZAC	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	152 000,00	RAS
Honoraires Mission SPS	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	RAS
Honoraires géomètre	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	RAS
4 - VRD PRIMAIRES	4 100 000,00	4 050 000,00	4 018 000,00	4 068 000,00	4 100 000,00	
VRD Interne ZAC	2 500 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 668 000,00	2 800 000,00	Provision travaux reprises ZAC
Provisions Travaux Sup	300 000,00	50 000,00	50 000,00	100 000,00	0,00	
Renouvellement Chemin de la Collac	1 300 000,00	1 332 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00	RAS
5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	
Réserve d'eau potable	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	110 000,00	RAS
Ouvrage Franchissement Ravine Butor	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	RAS
Ouvrage Franchissement Ravine Boucan Lanauy	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	RAS
6 - FRAIS FINANCIERS	1 400 000,00	1 800 000,00	1 900 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	RAS crédits remboursés
7 - FRAIS DE GESTION	1 412 500,00	1 403 000,00	1 350 000,00	1 300 000,00	1 250 000,00	baïsse de gestion pour amorc évobab des coûts
8 - TVA REDEVABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	RAS
9 - MARGE AVANT IMPÔTS	803 151,00	717 651,00	634 651,00	519 651,00	412 651,00	Baïsse liée à augmentation des frais
TOTAL DES DEPENSES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 550 000,00	
RECETTES	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	H.T.	
1 - Terrains Logements sociaux	925 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00	RAS
2 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements individuels	7 200 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 400 000,00	7 300 000,00	Baïsse pour rythmer les ventes
3 - Macro-lots Terrains à bâtir / Logements Collectifs	5 050 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	5 100 000,00	RAS
Accusé de réception en préfecture Ag 140797000000020151123-15614-3-DE Date de réception préfecture : 01/12/2015	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	RAS
5 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements groupés	750 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	RAS
TOTAL DES RECETTES HT	14 125 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 650 000,00	14 550 000,00	

Conclusion sur l'année 2014 et Perspectives

Peu d'évolution en termes d'aménagement en 2014.

Par contre en termes d'occupation, la ZAC connaît un franc succès. Les derniers programmes de logements livrés entre 2014 et 2015 sont tous occupés.

Il devient donc nécessaire de promouvoir les services de proximité au sein de cette ZAC et achever les aménagements permettant d'améliorer le cadre de vie des résidents.

Il est ainsi prévu fin 2015, une campagne de reprise et de contrôle des VRD avec la réalisation des enrobés définitifs afin de rétrocéder à la commune les espaces publics de la ZAC et ainsi clôturer la ZAC fin 2015.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20151123-15614-3-DE
Date de réception préfecture : 01/12/2015

12/12 |

Signé électroniquement par :
Le Maire
27/11/2015


Gilbert ANNETTE