

PREAMBULE



COMMENTAIRES DES COMPTES ARRETES AU 31 AOUT 2009 - E.P.P.C



COMMENTAIRES DU C.R.P.O ACTUALISE AU 31 AOUT 2009



NOTA

PREAMBULE

Une concession d'aménagement a été signée, le 22 janvier 2007, entre la Ville de Saint-Cyr-l'Ecole et la SARRY 78 pour l'aménagement de la ZAC Santos Dumont. Elle a pris effet à compter du 30 janvier 2007 pour une durée de 6 ans.

Un bilan financier prévisionnel (C.R.P.O) ainsi qu'un plan de trésorerie (E.P.P.C) sont joints à cette concession d'aménagement.

Le présent document constitue le compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC Santos Dumont arrêté au 31 août 2009.

RAPPEL

« E.P.P.C » : Etat Prévisionnel des Produits et des Charges

« C.R.P.O » : Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Les différents postes de l'EPPC sont ainsi détaillés :

Colonne 1

Elle reprend les produits et charges en HT du « C.R.P.O actualisé » figurant sur la feuille « C.R.P.O ».

Colonne 2

Il s'agit de la TVA afférente à ces produits et charges.

Colonne 3

Elle représente la somme des colonnes 1 et 2 conduisant au « C.R.P.O actualisé » en TTC.

Colonne 4

Elle concerne les produits et charges HT comptabilisés au 31.08.09, la situation actif / passif de l'opération et la situation de trésorerie de celle-ci.

En application des dispositions de l'article 16 de la convention d'aménagement « l'aménageur gère de façon distincte cette opération dans ses comptes ».

Colonnes 5, 6, 7, 8 et 9

Elles présentent les prévisions de produits et charges pour la fin de l'exercice et pour les exercices suivants.

Les différents postes du CRPO sont présentés de la façon suivante :

Colonne 1

Bilan initial de la convention.

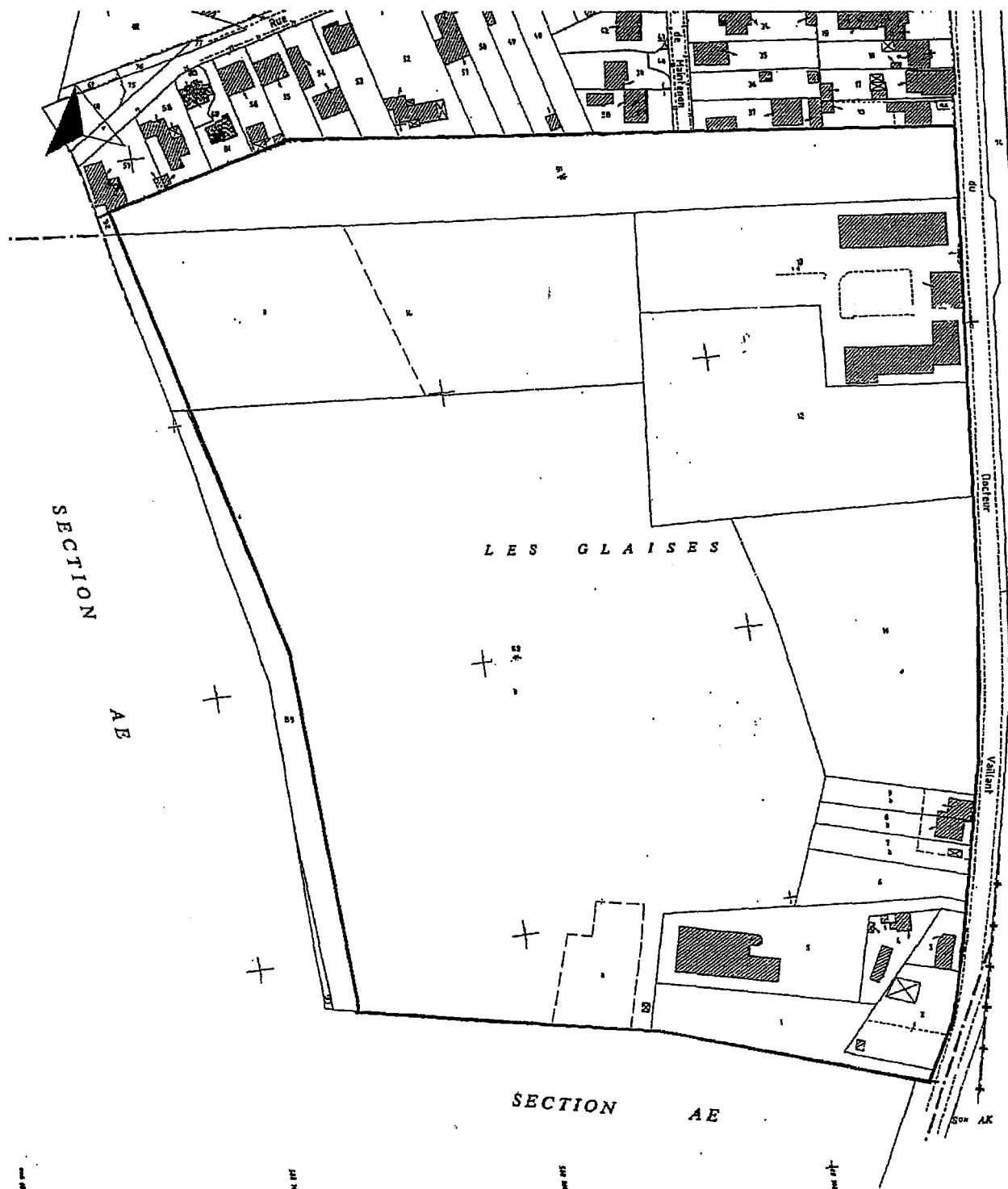
Colonne 2

Bilan actualisé.

Colonne 3

Variations entre le bilan actualisé et le bilan initial.

Plan périmétral de la ZAC Santos Dumont



DOCUMENT ETABLI LE 01/01/2010

Zrt: Spruce MOUNTAIN SAINT CHARLES EGOLF

09-06-08

TRESORERIE CUMULEE	45 560	91 485	67 637	76 944	44 498	0
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------	---

Commentaires des comptes arrêtés au 31 août 2009 (E.P.P.C)

I – Analyse des charges

I.1 Les études pré opérationnelles et les études complémentaires détaillées :

Ce poste s'élève à 42 208 € HT au 31 août 2009.

- Il comprend les honoraires du cabinet d'urbaniste DUTERTRE et de ses cotraitants Atelier PAULE GREEN (paysagistes) et BET URBATEC (BET VRD) chargés d'élaborer le nouveau schéma d'aménagement de la ZAC Santos Dumont ainsi que les pièces administratives suivantes : dossier de réalisation, compléments à l'étude d'impact, analyse du régime de la loi sur l'eau, dossier de DUP.

MARCHÉ DUTERTRE	08-038		
Imputation : 601 002	HT	TVA 19,6%	TTC
Montant initial du marché	42 900 €	8 408,4 €	51 308,40 €
Avenant N°1- 11/03/09 Etude de faisabilité pour la création d'un mur de soutènement	5 890 €	1 154,44 €	7 044,44 €
Avenant N°2- 03/09/09 Etude d'entrée de ville et participation à la rédaction du règlement de la zone AUa du PLU	4 900 €	960,40 €	5 860,40 €
TOTAL	53 690 €	10 523,24 €	64 213,24 €

Marché notifié le 15 juillet 2008.

♦ Etat des paiements au 31 août 2009 :

DUTERTRE	MONTANT HT	21 450,00
----------	------------	-----------

N°	DATE	MONTANT FACTURE HT	MONTANT REVISIONS	MONTANT FACTURE H.T.	MONTANT T.V.A.	MONTANT FACTURE TTC
1	08/12/2008	5 850,00	0,00	5 850,00	1 146,60	6 996,60
2	12/03/2009	5 850,00	0,00	5 850,00	1 146,60	6 996,60
3	09/07/2009	5 200,00	0,00	5 200,00	1 019,20	6 219,20
TOTAL		16 900,00		16 900,00	3 312,40	20 212,40

GREEN	MONTANT HT	7 150,00
-------	------------	----------

N°	DATE	MONTANT FACTURE HT	MONTANT REVISIONS	MONTANT FACTURE H.T.	MONTANT T.V.A.	MONTANT FACTURE TTC
1	08/12/2008	2 860,00	0,00	2 860,00	560,56	3 420,56
2	12/03/2009	2 860,00	0,00	2 860,00	560,56	3 420,56
TOTAL		5 720,00		5 720,00	1 121,12	6 841,12

URBATEC	MONTANT HT	14 300,00
---------	------------	-----------

N°	DATE	MONTANT FACTURE HT	MONTANT REVISIONS	MONTANT FACTURE H.T.	MONTANT T.V.A.	MONTANT FACTURE TTC
1	08/12/2008	5 200,00	0,00	5 200,00	1 019,20	6 219,20
2	12/03/2009	5 200,00	0,00	5 200,00	1 019,20	6 219,20
3	23/07/2009	1 300,00	0,00	1 300,00	254,80	1 554,80
TOTAL		11 700,00	0,00	11 700,00	2 293,20	13 993,20

Montant total facturé au 31 août 2009 : 34 320 € HT

Le programme initial de la ZAC tel que retenu dans la convention d'aménagement (24.000 m² Shon) à du être réétudié à la demande de la Ville, dans le cadre des discussions qu'elle a engagées avec le GUAS notamment.

Le groupement DUTERTRE/PAULE GREEN/URBATEC a ainsi réalisé plusieurs versions d'un nouveau schéma d'aménagement de la ZAC Santos Dumont.

Une première version présente un bâti décliné sur le thème du « jardin à la française », avec toitures végétalisées, parterres arborés, façades avec talus engazonnés, implanté au centre de la ZAC.

Ce premier schéma relève d'une volonté de créer un équipement commercial organisé autour d'un espace piéton à ciel ouvert et clairement séparé des espaces de stationnement.

La programmation comprend :

- 26 000 m² SHON de surface commerciale en rez-de-chaussée
- Hauteurs des constructions : environ 6 m, RDC à 115 NGF
- Implantation compatible avec le plan des servitudes

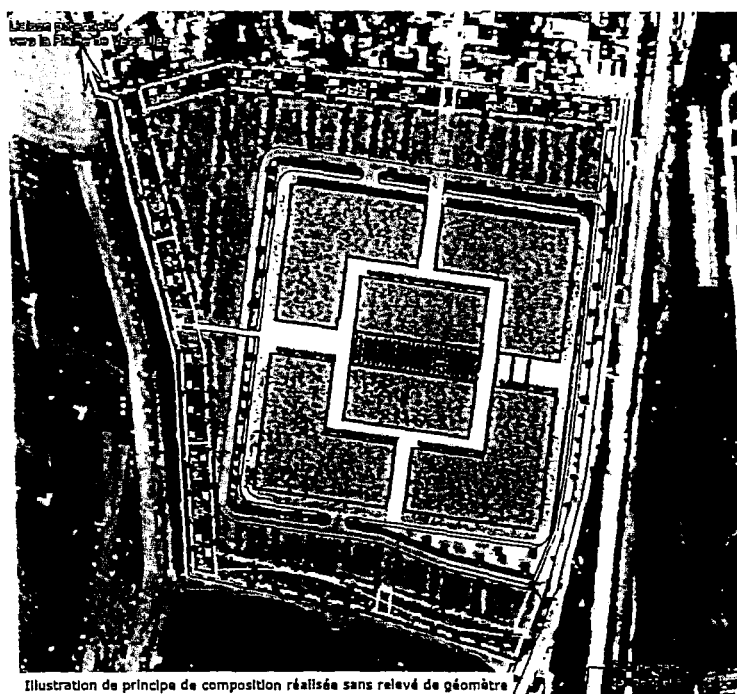


Schéma d'aménagement 1

Une deuxième version regroupe les bâtiments au nord de la ZAC. Le stationnement est traité sur toute la partie sud de la ZAC.

Ce schéma illustre la volonté d'implanter les constructions de l'équipement commercial en dehors du prolongement des pistes de l'aérodrome. La lisière de jardins publics a pour vocation de qualifier le pourtour du site.

La programmation comprend :

- Environ 20 000 m² SHON de surface commerciale
- Hauteurs de bâtiments : environ 6 m, RDC à 115 NGF
- Implantation compatible avec le plan des servitudes

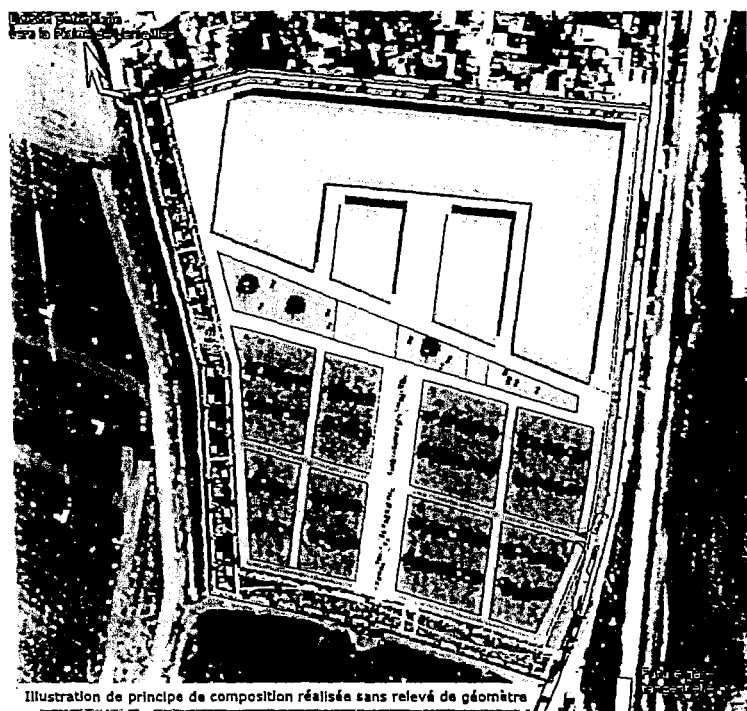


Schéma d'aménagement 2

Enfin une troisième version a été étudiée à la demande de la Ville.

C'est cette dernière version qui a été validée par la Ville de Saint-Cyr-l'Ecole. Elle tient compte des remarques soulevées par la DGAC sur les dégagements de l'axe des pistes et des discussions menées avec le GUAS.

Ce schéma intègre en limite sud-ouest de l'opération une aire sans stationnement, implantée à 30° par rapport à l'axe de la piste nord.

La programmation comprend :

- Environ 20 000 m² SHON de surface commerciale
- Hauteurs des bâtiments : environ 6 m, RDC à 115 NGF
- Implantation compatible avec le plan des servitudes



Schéma d'aménagement 3

- Ce poste reprend aussi les honoraires du cabinet de géomètres DECESSE.

MARCHÉ DECESSE	08-043		
Imputation : 601 010	HT	TVA 19,6%	TTC
Montant initial du marché mini	2 500 €	490 €	2 990 €
Montant initial du marché maxi	55 000 €	10 780 €	65 780 €

Marché notifié le 8 septembre 2008. (Marché à bons de commandes).

Le Cabinet DECESSE a ainsi établi le plan topographique de la ZAC Santos Dumont et de ses abords : RD7 et aérodrome, les services d'ADP l'ayant en effet autorisé à pénétrer dans l'enceinte de l'aérodrome pour faire des relevés sur les pistes.

A ce jour, il n'a pas été facturé de prestations. (Montant estimé de la facturation pour le 4^{ème} Trim. 2009 : plan topographie de la ZAC et relevé des profils de l'aérodrome - estimé à 9 000 € HT)

- les études passées à la société SOLER ENVIRONNEMENT pour établir l'historique de site (diagnostic pollution) pour un montant de 2 500 € HT ainsi que les investigations complémentaires ont été menées (sondages liés au risque de pollution), et réglées en totalité sur facture le 31 mars 2009.

- la commande passée à la société AXIMUM à hauteur de 5 388, 20 €HT pour réaliser une étude circulation approfondie (gestion des accès à la ZAC depuis la RD7). Lettre de commande N° 09-007/1 passée le 28 janvier 2009 et réglée en totalité le 31 juillet 2009.

I.2 Acquisitions Ville - Autres acquisitions et réinstallation - Frais sur acquisitions et de négociations

La ZAC Santos Dumont comprend 8,8 hectares répartis sur 15 parcelles dont 3 appartenant à la Ville de Saint-Cyr-l'Ecole.

Ci-dessous le détail des emprises foncières de la ZAC Santos Dumont :

Références cadastrales	Propriétaires	Superficie en m ²
AI1	V	1 721 m ²
AI2	M	1 047 m ²
AI3	M	319 m ²
AI4	G	538 m ²
AI5	V	2 511 m ²
AI6	V	910 m ²
AI7	L	609 m ²
AI8	L	488 m ²
AI9	L	540 m ²
A110	D	7 374 m ²
A88	D	38 419 m ²
AI 12	S	7 494 m ²
AI 13	T	6 113 m ²
AI 14	T	12 000 m ²
AI91	V	7 852 m ²
TOTAL		87 935 m ²

I.3 Les travaux d'aménagement

A ce jour, il n'a pas été lancé de travaux d'infrastructures.

Contact a été pris avec le Conseil Général des Yvelines et le SMAROV pour leur soumettre le projet et étudier avec eux ses modalités de réalisation.

I.4 Participation aux équipements publics

Aucune participation aux équipements publics n'a été versée.

I.5 Honoraires techniques

Ce poste reprend les honoraires des équipes de maîtrise d'œuvre (VRD et structure), ainsi que ceux du coordinateur santé sécurité. Aucun honoraire technique n'a été engagé à ce jour.

I.6 Rémunération de gestion et frais de commercialisation

La rémunération de la SARRY 78, calculée selon les termes du dernier alinéa de l'article 20-2 de la concession d'aménagement, s'élève à 2 248 € HT, au 31 août 2009.

I.7 Frais financiers

P.m.

I.8 Divers et imprévus

Ce poste regroupe les frais divers relatifs aux tirages de plans, aux publicités, aux assurances, aux honoraires d'avocats, d'huissiers et aux impôts.

Ils s'élèvent à 848 € HT au 31 août 2009.

I.9 Balance auxiliaire en TTC - poste fournisseur au 31.08.09

(Factures reçues restant à payer) : P.m.

☺ ☺ ☺

Total des Charges constatées au 31 août 2009 : 45 304 € HT.

☺ ☺ ☺

II. Analyse des produits réalisés au 31 août 2009

II.1 Cession des charges foncières activités commerciales

A ce jour, il n'a pas été cédé de charges foncières.

Le projet est prévu commercialisé en une seule fois à un seul et même preneur, selon les modalités suivantes : 10 % versés à la signature du compromis de vente et le solde à la réitération par acte authentique.

II.2 Participation communale

P.m.

II.3 Produits de gestion

P.m.

II.4 Produits financiers

P.m.

II.5 Balance auxiliaire en TTC - Poste client au 31/08/09 (Produits engagés qui restent à encaisser)

P.m.

Commentaires du C.R.P.O actualisé au 31 août 2009

I. CHARGES

I.1 Etudes pré opérationnelles

Ce poste est maintenu à 60 000 €HT.

I.2 Etudes complémentaires

Au vu de l'état d'avancement de l'ensemble des études nécessaires à la réalisation de l'opération, ce poste est ramené à 210 000 € HT.

Il regroupe les honoraires :

- du Cabinet DUTERTRE et ses cotraitants - Marché 08-038 (schéma d'aménagement ; faisabilité technique...),
- de la société SOLER ENVIRONNEMENT (historique de site ; diagnostic pollution....),
- de la société AXIMUM (étude de circulation),
- du cabinet de Géomètre DECESSE - Marché 08-043 (relevé topographique...).

Reste à lancer :

- l'étude d'urbanisme commercial, plan merchandising,
- la mission d'étude qui sera passée pour la déclaration Loi sur l'Eau
- la mission d'investigation pollution qui sera passée pour évaluer la nature et le coût de dépollution.

I.3 Acquisitions Ville - Autres acquisitions et réinstallation - Frais sur acquisitions et de négociations

- Le poste « Acquisition des fonciers Ville » est maintenu à 210 000 €.

- Le poste « Autres acquisitions et réinstallation » est ramené à hauteur de 5 661 000 €.

Il tient compte de l'acquisition de la totalité des parcelles de la ZAC Santos Dumont y compris une provision de 1,9 M€ HT pour la dépollution des terrains.

Il prend également en compte la participation au titre des indemnités d'éviction de la société « Sourire de France » et de la société « Contact Corner Dentaire ».

- Le poste « Frais sur acquisition » est ramené à 255 000 € HT corrélativement à la baisse du poste « Acquisitions ».

- Le poste « Frais de négociation », cette rémunération SARRY 78, est également ramené à 255 000 € HT pour la même raison.

1.4 Les travaux d'aménagement

Les branchements :

Ce poste est estimé à 82 000 HT conformément à l'étude de faisabilité technique d'Urbatec de mars 2009.

Ils correspondent aux branchements des différents réseaux du lot d'activité commercial en assainissement, télécom, adduction eau potable, gaz, électricité à raison d'un seul branchement pour le lot, à l'exception de l'adduction d'eau (2 branchements dont un pour le service départemental d'incendie et de secours).

Les démolitions :

Ce poste est désormais ramené à 270 000 € HT.

Il correspond au désamiantage et à la démolition des bâtiments existants.

La dépollution

pyrotechnique : P.m.

1.5 Participation aux équipements publics

Giratoire :

Désormais sans objet.

Accès ZAC/RD7/Espaces verts : Ce poste est estimé à

hauteur de 3 010 000 HT. Il comprend :

- l'aménagement des accès de la ZAC Santos Dumont à partir de la RD 7 (carrefour à feux tricolores),
- l'aménagement de la piste cyclable,
- l'aménagement du parc public d'environ 1 hectare,

Travaux estimés à 1,6 M€ HT par l'étude de faisabilité technique du bureau d'étude VRD Urbatec en mars 2009.

- la construction du mur de soutènement le long de la RD 7, cf. le schéma d'aménagement n° 3 retenu par la ville, pour 1,4 M€ HT.

Ville de Saint-Cyr-l'Ecluse - ZAC Santos Dumont - Maison de la Plaine : Ce poste est

CRAC arrêté au 31 août 2009

maintenu à hauteur de 50 000 HT.

Il correspond à l'acquisition d'un local (brut de béton, fluides en attente) au sein du futur centre commercial pour y développer la Maison de la Plaine.

I.6 Honoraires techniques

Ce poste est porté à hauteur de 215 000 €HT, du fait de l'augmentation du poste travaux d'aménagement.

Il comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre et de CSPS lors de la phase travaux.

Le poste est provisionné sur une base 3.5 % de rémunération pour l'équipe de MOE VRD, 8 % de rémunération pour l'équipe de MOE Structure (mur de soutènement) et de 1 % pour le CSPS.

L'augmentation de ce poste est corrélative à celle des travaux.

I.7 Rémunération de gestion et frais de commercialisation

La rémunération prévisionnelle de la SARRY 78, calculée selon les termes de la concession d'aménagement (article 20.2) s'élève désormais à 253 000 € HT, pour la rémunération de gestion et à 485 000 € HT pour la rémunération de commercialisation.

I.8 Frais financiers

P.m.

I.9 Divers et imprévus

Eu égard aux charges constatées ce jour, ce poste est maintenu à hauteur de 535 000 € HT.

Ce poste correspond aux frais divers relatifs aux impôts fonciers, aux tirages de plans, aux publicités, aux assurances, aux honoraires d'avocats et d'huissiers.

II. PRODUITS

II.1 Cession de charges foncières

Ce poste s'élève désormais à 9 000 000 € HT.

Ce poste subit une baisse de 1 800 000 € due à la diminution de surface hors œuvre nette de l'opération de 24 000 m² à 20 000 m² (cf. schéma d'aménagement retenu par la ville).

La charge foncière est maintenue à 450 €HT/m² shon.

II.2 Participation communale

L'évolution du programme rend désormais nécessaire une participation financière de la Ville pour équilibrer le bilan de l'opération (cf. article 16.6 de la convention d'aménagement). Cette participation communale s'élève à 2 550 932 €.

NOTA

La ZAC Santos Dumont est toujours sous le coup de deux procédures contentieuses :

- le recours du Groupement des Usagers de l'Aérodrome du 13 février 2007 à l'encontre de la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Cyr-l'Ecole du 21 décembre 2006 autorisant M. le Maire à signer avec la SARRY 78 le traité de concession d'aménagement afférent à l'aménagement de la ZAC Santos Dumont ainsi que tout autre acte relatif au traité de concession.

- le recours en date du 17 janvier 2008 devant le Conseil d'Etat, du Groupement des Usagers de l'Aérodrome, à l'encontre de l'arrêt du 5 novembre 2007 de la cour administrative d'appel qui annulait le jugement du Tribunal administratif du 17 janvier 2006, qui lui-même annulait la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Cyr-l'Ecole du 29 juillet 2004 qui créé au PLU la zone AUa destinée à accueillir la ZAC Santos Dumont.

Cet environnement contentieux interdit d'entrevoir à court terme une réalisation effective de l'opération d'aménagement.