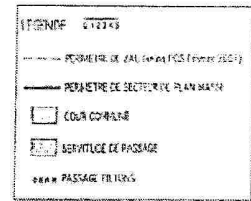
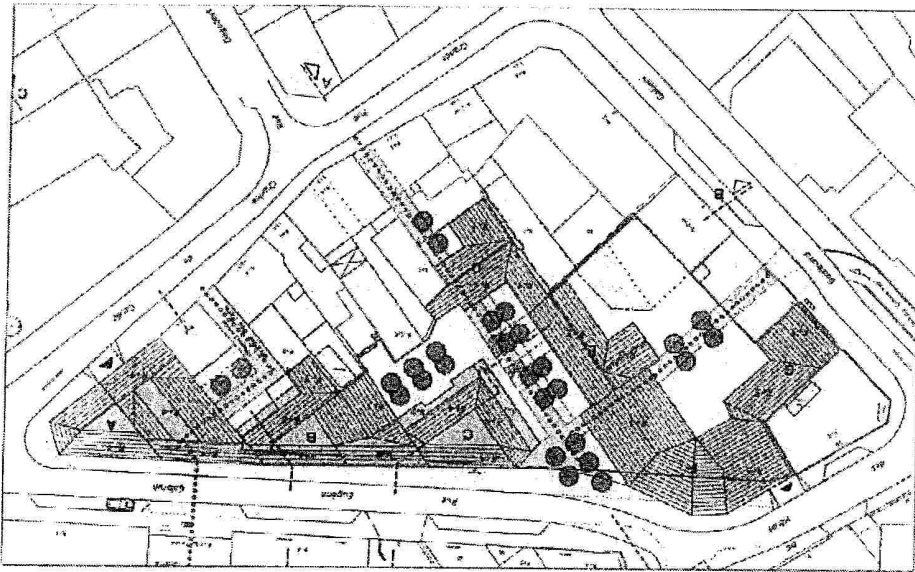


Etude remise par l'équipe Gautier / Lavoute en juillet 2002 :



Ce projet inclut dorénavant l'immeuble situé au 157, Grande rue Charles De Gaulle, sur lequel aucune procédure n'avait été engagée (hormis l'acquisition d'une chambre). S'agissant d'une copropriété, les délais projetés nous ont conduit à envisager de scinder la vente des Droits à Construire en 2 phases.

L'axe de scission se positionne entre les bâtiments B (A+B :T1) et C (C+D+E+F+G :T2) sur le projet, soit pratiquement entre les n° 11 et 13 actuels de la rue Galbrun.

Evolution du projet à compter du 4^{ème} trimestre 2002

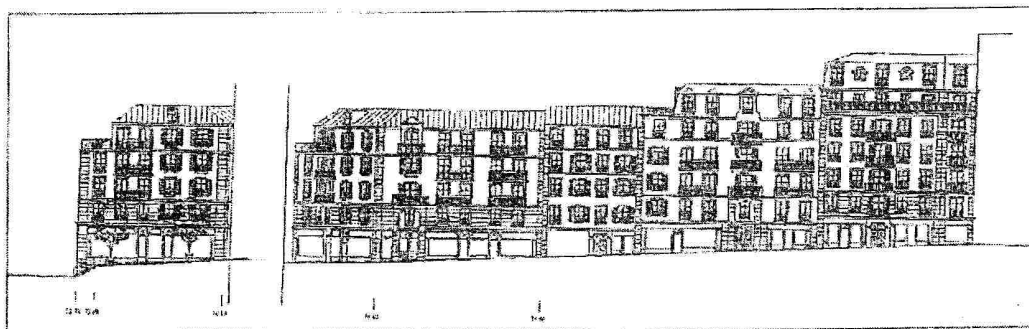
En novembre 2002 nous avons établi un cahier des charges pour la consultation de la vente des droits à construire de l'ilot Galbrun qui reprenait dans le chapitre concernant les orientations paysagères l'étude remise par l'équipe Gautier / Lavoute .

A compter de cette date, nous avons collaboré avec la société Windsor Promotion qui avait répondu favorablement à la consultation et a été retenu.

Le projet abouti au phasage suivant :

Compte tenu des négociations foncières, le programme à réaliser par le promoteur fait apparaître deux tranches pouvant se réaliser l'une indépendante de l'autre. Ces deux tranches correspondent respectivement à deux promesses de vente.

- **La première tranche** concerne les parcelles G.99, G.164, G.191, G.200, G.196, G91 soit schématiquement du 13 au 17, rue Galbrun et 8, boulevard Gallieni.
Pour une SHON approximative de **4.010 m²** dont 3.720 m² logements et 290 m² commerces.
Cette première tranche s'inscrit dans le périmètre de secteur de plan masse du POS actuellement en vigueur et ne nécessite en conséquence aucune démarche particulière
- **La seconde tranche** concerne les parcelles G.101 (en partie), G.104 (en partie), G.105 (en partie), soit schématiquement le 3, rue Galbrun, le 157, Grande rue Charles de Gaulle, la partie arrière du 157, Grande rue Charles de Gaulle (rattachée au 155) et la parcelle en pointe à déclasser du domaine public au profit de la SAIEM et à rétrocéder au promoteur. Pour une SHON approximative de **2.390 m²** dont 1.960 m² logements et 430 m² commerces.

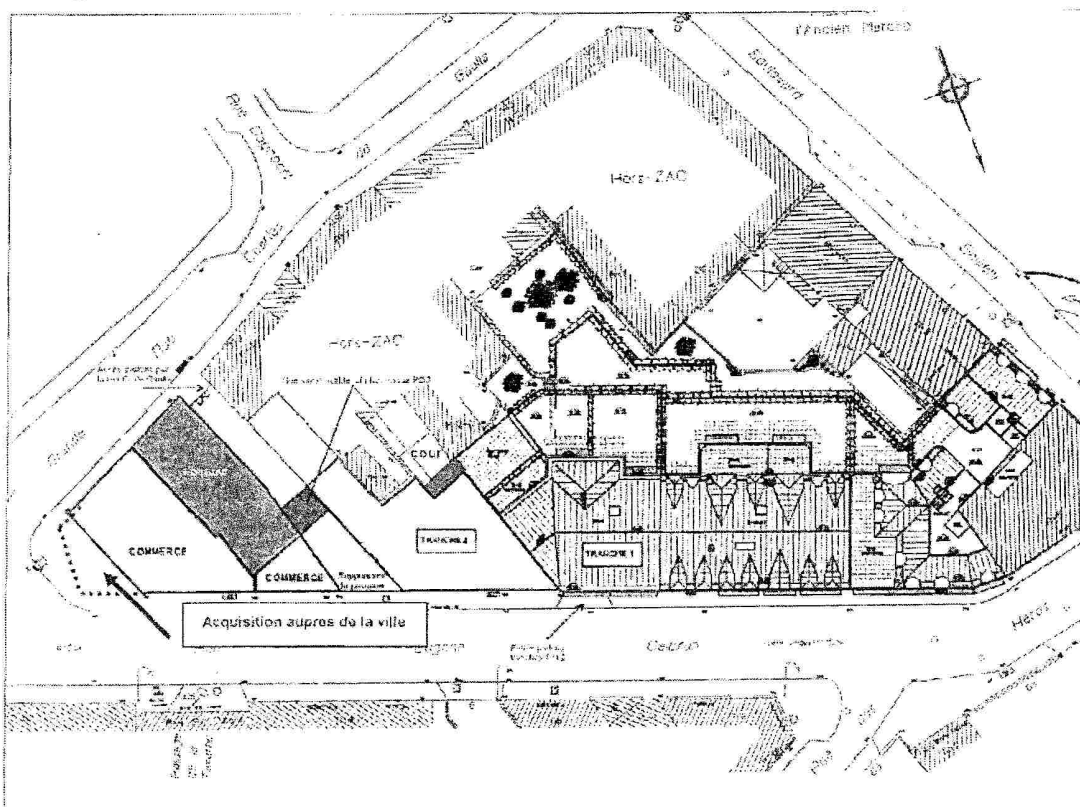


Façades sur la rue Galbrun

Evolution du projet à compter du 4ème trimestre 2005

La volonté de la Ville est de ne plus faire déboucher l'impasse des pains sur la Galbrun, pour que l'opération s'inscrive dans le plan masse du POS sans avoir ni à demander de modification des règles d'urbanisme ni du périmètre de la ZAC.

Afin de sécuriser l'impasse des Pains et recréer une impression de front bâti sur la rue Charles de Gaulle, il pourra être procédé à la mise en place d'une grille à l'entrée (en retrait d'environ deux mètres, à l'alignement d'une vitrine en retour.



Evolution du projet à partir de 2006 :

Afin de mieux traiter l'angle des rues Galbrun et C. de Gaulle qui est emblématique du renouveau de ce secteur, en accord avec la ville, la SAIEM a acheté en 2007 à la Ville les 53 m² d'angle pour les inclure dans la réalisation de la tranche 2.

Etat de l'avancement de la vente Windsor :

Les travaux de la première tranche se sont achevés en décembre 2007.

La société Windsor a déposé un Permis de construire pour la tranche 2, le 31 mars 2006 au plus tard comme le prévoit le dernier avenant de prolongation de la promesse de vente. Le Pc a depuis été modifié pour intégrer l'angle de rue de 53 m².

La SAIEM a obtenu de Windsor la renégociation du prix de vente initial (mars 2003) de la tranche 2, ainsi le prix de 729 € ht pour 2.390 m² soit 1.742.000 € ht passe à 939 € ht pour 2.125 m² soit 1.996.000 € ht;

Il a été tenu compte dans la négociation des éléments de surcoûts supportés par Windsor dans la réalisation de la tranche 1, et des nouvelles exigences de qualité demandées par la Ville pour la tranche 2.

La vente a eu lieu le 31 mars 2009. L'immeuble est en cours de construction pour un achèvement 3^{ème} trimestre 2011.

Etat des négociations foncières en 2009 :

Parallèlement à ces études se déroulent les démarches et négociations en vue des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

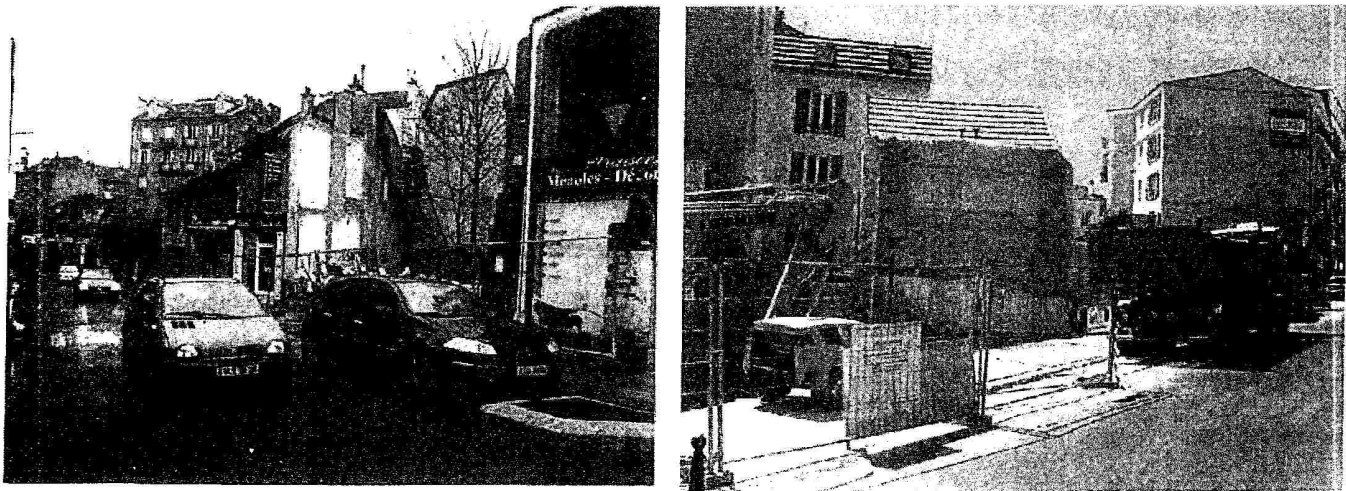
A la fin de l'année 2007, concernant la tranche 2, la SAIEM avait pris possession:

- A l'amiable le 3,5,7 rue Galbrun, le commerce situé au n°7 est occupé par le bureau de vente de Windsor, le commerce situé au n°5 est occupé par l'agence de voyages à l'enseigne du Club Méditerranée (M. Dilouya) a déménagé en Janvier 2005 sans indemnité, le commerce situé au n°3 est occupé par l'agence immobilière à l'enseigne de l'immobilière Baltard (M. Poupart) pour lequel il a été négocié son indemnité d'occupation, en fonction de son relogement sur place dans le nouveau projet Windsor. Accord en voie d'aboutissement pour une signature de protocole au 2^{ème} trimestre 2008.
- Par consignation du montant fixé par le juge de l'expropriation pour le 9 rue Galbrun,
- Par voie des procédures d'expulsion pour le 11 rue Galbrun.
- Concernant le 1 rue Galbrun (157 gde rue Charles de Gaulle), comme indiqué ci-avant, une procédure d'expropriation a débuté en 2004. Le Tribunal de Grande Instance de Créteil a rendu une ordonnance d'expropriation le 27 janvier 2005.

En 2007, les propositions d'indemnisation établies sur la base des évaluations du service du domaine ont été adressées au commerçant locataire et à l'exproprié des murs d'un des commerces, et à trois copropriétaires qui ne les ont pas acceptées, en conséquence la SAIEM a demandé au Juge de l'expropriation la fixation du montant des indemnités.

Compte tenu de la vacance du poste de Juge de l'expropriation pendant 1 an, les jugements ne sont pas intervenus avant mai-juin 2008.

Seul le locataire du plus petit local commercial du 157 gde rue Charles de Gaulle a fait appel. La SAIEM a procédé à la consignation du montant fixé par le juge de l'expropriation. Il s'est avéré que le pourvoi en appel n'avait pas été effectué dans les délais impartis. Ce dernier a donc quitté les lieux début 2009 en percevant l'indemnité fixée en première instance. La démolition est intervenue à la suite.



Ilot Galbrun : Tranche 2 en cours de démolition

Réclamation de VEOLIA

Par courrier en date du 19 janvier 2010, maître Hotte administrateur judiciaire de la copropriété du 157 grande rue Charles de Gaulle, nous a transmis la copie du courrier qu'il vous avait adressé en retour d'une facture de 70.610,33 €, en laissant à la SAIEM le soin d'effectuer la demande de dégrèvement.

La SAIEM est intervenue auprès de VEOLIA pour demander le dégrèvement de sommes réclamées.

Par courrier du 25 mai, VEOLIA a adressé une lettre de rappel pour une somme de 21.238,74 €, précisant qu'elle avait ainsi consenti une remise importante à hauteur de 70 %.

La SAIEM est de ce fait réintervenue auprès de VEOLIA pour demander le dégrèvement total.

Par courrier en date du 16 août 2010, VEOLIA demandait les coordonnées des anciens membres du syndicat des copropriétaires afin de les poursuivre.

4/ l'îlot Sainte-Anne :

La SAIEM, propriétaire du 7, bis rue Saint Sébastien, a signé un acte authentique de vente en décembre 2002 sur ce bien au prix de 130.000 Euros.

Bilan prévisionnel CRAC 2010

Le résultat prévisionnel du CRAC 2010 est le suivant :

Total des dépenses d'aménagement à l'issue de l'opération :	23.326.193 €
Total des recettes à l'issue de l'opération :	<u>19.711.662 €</u>
Soit un déficit de	- 3.614.530 €
Financé par une participation Ville HT déjà versée	2.408.995 €
D.P.L.D. déjà versé	503.082 €
Remboursement de 73.136 € de la quote-part Ste. Anne à effectuer	- 73.136 €
Complément de participation, à verser	775.589 €
TVA (calculée sur la remise d'ouvrage à la Ville, place Paume 5)	<u>10.591 €</u>
Soit TTC	3.625.122 €

Rappel des éléments du CRAC 2009

Total des dépenses d'aménagement à l'issue de l'opération :	23.214.830 €
Total des recettes à l'issue de l'opération :	<u>19.711.662 €</u>
Soit un déficit de	- 3.503.168 €
Financé par une participation Ville HT déjà versée	2 408.995 €
D.P.L.D. déjà versé	503.082 €
Remboursement de 73.136 € de la quote-part Ste. Anne à effectuer	- 73.136 €
Complément de participation, à verser	664.227 €
TVA (calculée sur la remise d'ouvrage à la Ville, place Paume 5)	<u>10.591 €</u>
Soit TTC	3.513.759 €

Principales variations par rapport au CRAC 2009 :

- Sur l'opération Dépenses communes, une augmentation de **139 k€** se répartissant comme suit :
 - o Une augmentation de la rémunération de l'aménageur de 95 k€, prolongation de la durée du traité de concession(+)
 - o Une augmentation des frais divers de 8 k€, (+)
 - o Une augmentation des frais financiers de 36 k€, (+)
- Sur la tranche 4 de l'îlot du Jeu de Paume une augmentation non significative (- de 0,1 k€)
- Sur la tranche 5 de l'îlot du Jeu de Paume une augmentation de **104 k€** se répartissant comme suit :
 - o Transfert, en acquisition, d'une somme imputée sur l'îlot Galbrun. 36 k€ (+)
 - o Une augmentation des frais divers de 10 k€(+)
 - o Une augmentation des travaux de 25 k€(+)
 - o Une augmentation des honoraires de 11 k€(+)
 - o Une augmentation de la rémunération de 22 k€(+)
- Sur l'îlot Galbrun une diminution de **132 k€** se répartissant comme suit :
 - o Transfert, en acquisition, d'une somme à imputer sur l'îlot Paume 5 36 k€ (-)
 - o Une diminution des frais divers et travaux de 102 k€(-)
 - o Une augmentation de la rémunération de l'aménageur et honoraires de 6 k€(+)

Incidence : Une augmentation de la participation HT de la collectivité de **111 k€**.

RESULTAT PREVISIONNEL AU TERME DE L'OPERATION

POSTES	TOTAL										TOTAL ZAC	Ecart 075 CRAC 2009	
	Dépenses courantes Prog. 9 (Compte équilibre)		JEU DE L'ARC Programme 13		JEU DE PAUME TR. 1-4 Programme 11		JEU DE PAUME TR. 5 Programme 15		HUY STRIUS Anne Programme 5				GALERUN Programme 12
		Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	Ecart 2009	
DEPENSES H.T.													
Rentes	47 380		362 864	127 216	11 500	37 756	343 126	-9 607				9 569	
acquisitions	-43 590		2 317 951	1 282 799	36 134	3 281 516	2 577 658	-85 134				12 483 048	
travaux			448 054	271 629	24 723	28 342	264 263	-189 369				1 476 738	-426 585
fraies financières	2 989 949	30 279										2 388 443	36 270
Taux annuel : 4,00%												2 527 421	41 137
fraies divers	113 469	7 734	48 943	108	9 776	1 671 157	159 170	23 819				3 670 720	126 967
remunération	1 698 794	95 160	361 350	8	21 929	357 155	264 927	8 964				138 550	
rh.comod.d'avance	156 336		17 446				1 419						
Divers sur rsgo. Foncier													
TOTAL DEPENSES	4 949 435 €	-139 764	4 087 233 €	176	1 859 836 €	194 141	3 585 762 €	-126 059	5 588 289 €	3 585 762 €	-126 059	23 326 193 €	111 363
FINANCEMENT:													
Ventes de DAC H.T.	311 965 €		4 784 478 €		1 780 000 €		5 399 051 €		4 784 078 €			19 711 662 €	
RESULTAT	-4 637 470 €	-139 764	697 245 €	-176	-78 836 €	-704 141	1 198 916 €	1 527 072	-189 238 €	1 198 916 €	1 527 072	-3 614 630 €	-717 359
Participation collectivité H.T.													
Avances SAIEM	3 104 624	171 303										3 104 564	711 359
Emprunt Bancaire												422 946	
Participation collectivité H.T. (Cofin-part sur avance DPLU)	422 949												
TOTAL	1 022 939 €	-27 601	685 147 €	-176	78 836 €	-704 141	1 198 916 €	1 527 072	189 238 €	1 198 916 €	1 527 072	0 €	2 009
CRAC 2010													
Participation collectivité H.T.													
Participation de avances DPLU versée													
T.V.A. sur participation : Asseson SA 388													
Participation collectivité T.T.C. :													
3 614 536													
2 917 071													
19 591													
16 621													
3 625 122													
1 517 759													