



Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte  
de rénovation et de construction de Nogent

*Société Anonyme au capital de 298.432 euros*

*Siège Social: Hôtel de Ville – Pavillon des Elus - 95, rue des Héros Nogentais - 94130 Nogent-sur-Marne*

*Tél: 01.43.24.62.05 / Fax: 01.43.24.62.33 - R.C.S. Créteil B 662 035 211*

**BILAN DE CLOTURE  
DES OPERATIONS REALISEES  
PAR LA SAIEM DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DE LA  
ZAC DE LA POSTE  
A NOGENT-SUR-MARNE**



Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte  
de rénovation et de construction de Nogent

*Société Anonyme au capital de 298.432 euros*

*Siège Social: Hôtel de Ville – Pavillon des Elus - 95, rue des Héros Nogentais - 94130 Nogent-sur-Marne*

*Tél: 01.43.24.62.05 / Fax: 01.43.24.62.33 - R.C.S. Créteil B 662 035 211*

**ZAC DE LA POSTE**

**BILAN DE  
CLOTURE**

## **Note de présentation**

La ZAC de la Poste a été créée par délibération de la Commune de Nogent-sur-Marne le 6 septembre 1993 sur l'îlot compris entre les rues Paul Doumer, André Pontier et Charles de Gaulle.

Par délibération, elle a approuvé le dossier de réalisation, prévu à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, et précisant les modalités de réalisation suivantes :

- Règlement d'urbanisme en cours : Le POS en vigueur
- Exonération de TLE/PLD
- Programme de 8.700 m<sup>2</sup> de SHON de logements
- Programme d'équipements publics (édification d'un hôtel des postes de 1.250 m<sup>2</sup> SHON et l'aménagement des espaces publics)
- Par même délibération, la Ville de Nogent-sur-Marne désignait la SAIEM de Nogent-sur-Marne comme concessionnaire de la ZAC.

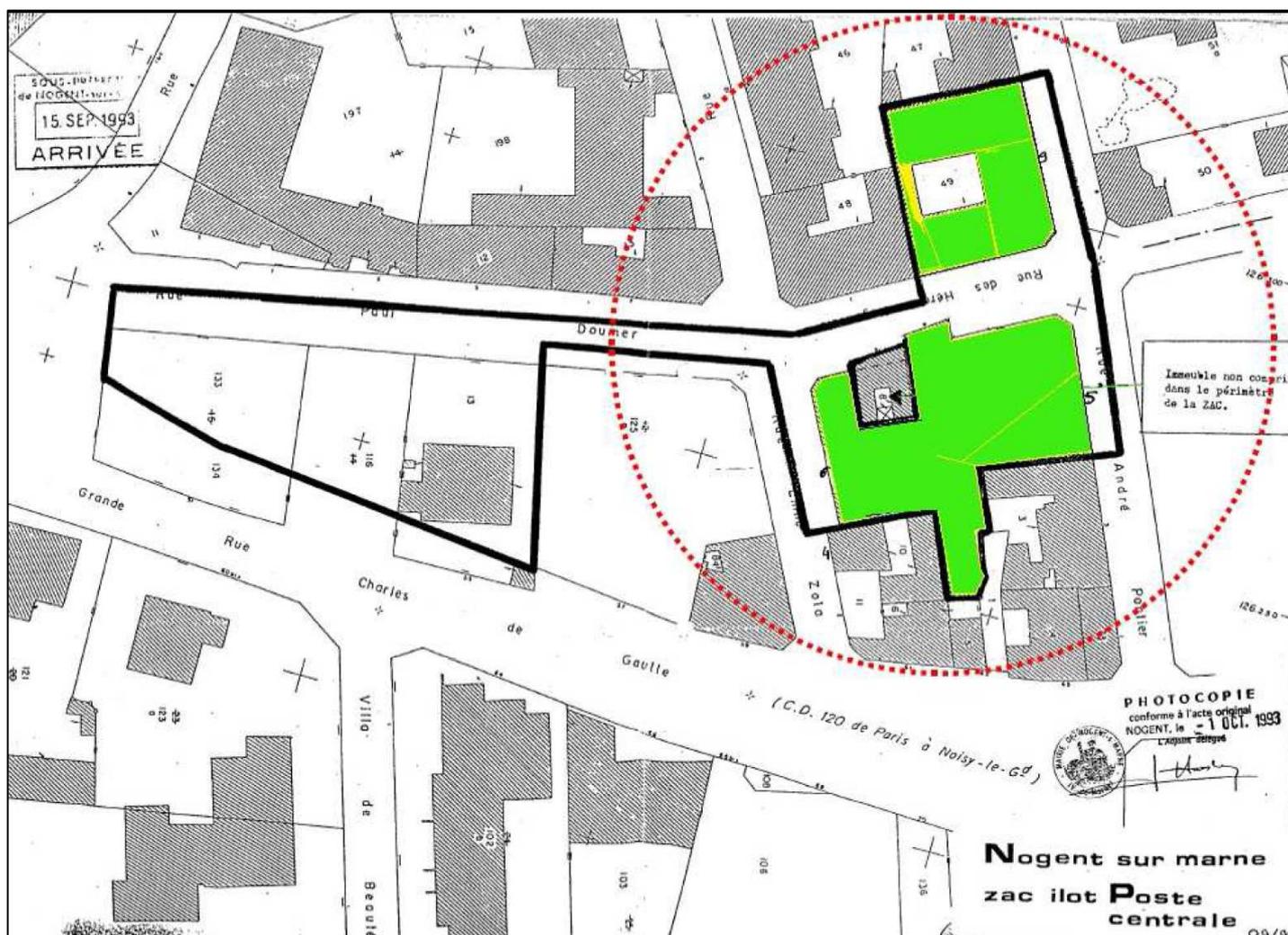
Le traité de concession signé le 28 décembre 1993 est devenu caduc en 1998.

Par la suite la Ville a décidé par délibération en date du 8 février 2002, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SAIEM de rénovation et de construction de Nogent-sur-Marne, la partie de la Zone d'Aménagement Concertée non réalisée par la Ville.

Par délibération en date du 12 février 2002, le Conseil d'Administration de la SAIEM a accepté la convention publique d'aménagement, laquelle a été signée le 1<sup>er</sup> juillet 2002.

Par la même délibération la SAIEM s'est adjointe une assistance technique , financière, administrative et juridique pour la gestion des opérations d'aménagement portant sur la ZAC de la Poste, en faisant appel à CD Cités (devenue SCET).

**Périmètre d'intervention de la SAIEM ( ) :**



## Deux secteurs ont été délimités:

### 1 – Angle rue André Pontier / rue des Héros Nogentais (côté impair) :

**Références cadastrales : Parcelle L.49  
Terrain de la poste, constructeur SAIEM**

L'aménageur a acquis le terrain avec la poste à démolir le 28 novembre 2003 pour un montant de 700.000 €. Ce terrain a été affecté pour un montant de 750.000 € à la SAIEM constructeur pour la réalisation de 20 logements financés en PLS, et 298 m<sup>2</sup> de commerce en pied d'immeuble.

L'opération a débuté par les travaux de démolition réalisés par la SAIEM constructeur le 1<sup>er</sup> décembre 2003, pour se terminer par l'achèvement de l'immeuble en septembre 2006.

#### Angle rue des Héros Nogentais (côté impair) / rue Pontier



La Poste



La Poste en cours de démolition



L'opération de 20 logements achevée

## 2 – Angle rue André Pontier / rue des Héros Nogentais (côté pair) / rue Emile Zola :

Références cadastrales : Parcelle AD.7, AD.9, AD.149, AD.150  
Opération I3F

Angle rue André Pontier / rue des Héros Nogentais (côté pair)



Immeuble I3F



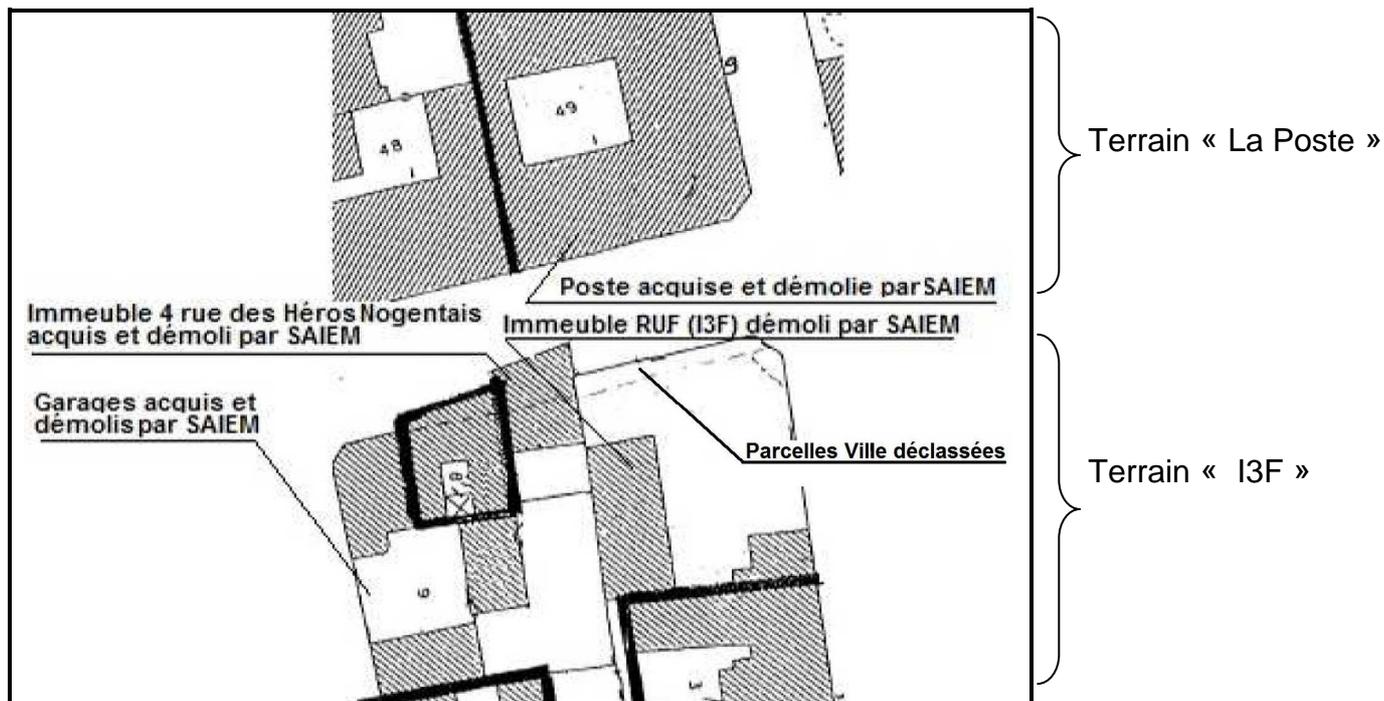
Immeuble I3F en cours de démolition



Immeuble I3F achevé

L'aménageur a acquis un terrain situé 6, rue Emile Zola et 4, rue des Héros Nogentais en avril 2002 au prix de 609.796 €. Ce terrain a fait l'objet d'une promesse de vente des droits à construire au bénéfice de la société immobilière I3F en juin 2002 prorogée en 2003, la société immobilière I3F était déjà propriétaire de l'immeuble situé à l'angle rue André Pontier / rue des Héros Nogentais.

## Schéma foncier explicatif :



Les procédures de modification de POS (levée d'une réserve rue E. Zola au profit de la Commune) et de déclassement de la voirie du domaine public au domaine privé rue E. Zola et rue André Pontier ont été réalisées en avril 2003 pour permettre à I3F de réaliser une opération globale, après démolition de son immeuble de 3.700 m<sup>2</sup> SHON.

Parallèlement la SAIEM a terminé le relogement des 3 familles qui occupaient l'immeuble situé 4, rue des Héros Nogentais. Le permis de démolir a été accordé à la SAIEM le 25 juillet 2003.

La SAIEM a acheté à la Ville de Nogent sur Marne les parcelles déclassées AD 149 et 150 de 74 m<sup>2</sup> afin de les rétrocéder à I3F.

La vente des Droits à Construire à I3F est intervenue en décembre 2004 au prix de 881.542 €.

Les opérations de construction de logements sociaux par la S.A.I.E.M. et I3F. ont démarré en 2005 et se sont achevées fin 2006.

La SAIEM a rétrocédé en janvier 2008 à la ville de Nogent-sur-Marne un délaissé au droit du bâtiment démolie au n° 4 rue des Héros Nogentais, et reconverti en trottoir du fait de l'alignement du nouvel immeuble I3F.

## I. Détail des dépenses et des recettes

### **A) Dépenses**

#### **1. Prix d'acquisition**

Ce poste contient les frais d'acquisitions foncières pour un montant de **1 328 296,07 €** répartis pour :

- 700.000,00 € pour le terrain cadastré L. 49 de La Poste ;
- 609.796,07 € pour le terrain cadastré AD 7, AD 9 de Monsieur et Madame Bitton ;
- 18.500,00 € pour le terrain cadastré AD 149, AD 150 de la Ville de Nogent-sur-Marne

#### **2. Frais d'acquisition**

Ce poste comprend les coûts notariaux des acquisitions pour un montant de **47 178,84 €** réparti pour :

- 24.862,82 € pour l'acquisition I3F ;
- 21.658,93 € pour l'acquisition de La Poste ;
- 657,09 € pour l'acquisition de la Ville .

#### **3. Travaux**

Ce poste concerne l'ensemble des travaux réalisés sur la zone pour un montant de **81 154,73 €**, détaillé conformément au tableau joint page 8.

#### **4. Taxes foncières**

Le montant des taxes foncières se sont élevées à **13 567 €**.

#### **5. Honoraires**

Les honoraires d'avocats et huissiers représentent **15 738,19 €** conformément au tableau joint page 10.

#### **6. Honoraires sur travaux**

Les honoraires d'architecte, bureau de contrôle représentent **12 666,60 €** détaillés conformément au tableau joint page 10.

#### **7. Honoraires aménageur**

Ils représentent **126 576,24 €**.

#### **8. Frais financiers**

Ils représentent **56 991,11 €**.

**Soit un total de 1.682.167,78 €**

## B) Recettes

### 1. Ventes

La SAIEM a vendu les charges foncières pour **1 631 541,37 €** conformément au tableau « Etat foncier » joint page 9

### 2. Produits financiers et divers

Les produits financiers liés au placement de la trésorerie représentent un montant de **1 797,35 €**.

Le total des recettes représentent **1 633 338,72 €**.

## II. Situation financière

### 1. Bilan global actualisé de l'opération

Le bilan global de l'opération est déficitaire de 48 829,06 €.

<b>Dépenses</b>	<b>1 682 167,78 €</b>
<b>Recettes</b>	<b>1 633 338,72 €</b>

### 1. Emprunt

Il n'y a plus d'emprunt en cours

### 2. Trésorerie

Au 31 décembre 2012, un solde de trésorerie déficitaire de **48 829,06 €**.

### 3. Remise du foncier

L'ensemble des délaissés fonciers a été transféré à la Ville de Nogent-sur-Marne, par acte notarié du 17 décembre 2004.

**SAIEM de la Ville de Nogent-sur-Marne  
ZAC de La Poste**

**Etat foncier**

**A - Dépenses**

SAIEM acquière de	N° de parcelle	Contenance	Adresse	Date de l'acte	Prix	Documents
La Poste	L 49	584,00 m <sup>2</sup>	9 rue Pontier	4 décembre 2003	700 000 €	Attestation notariée
M. & Mme Bitton	AD 7	251,00 m <sup>2</sup>	4 rue des Héros Nogentais	3 avril 2002	609 796 €	Acte de vente
	AD 9	327,00 m <sup>2</sup>	6 rue Emile Zola			
Ville de Nogent	AD 149	52,00 m <sup>2</sup>	Rue Emile Zola	17 décembre 2004	13 000 €	Acte de vente
	AD 150	22,00 m <sup>2</sup>	Rue des Héros Nogentais		5 500 €	
<b>TOTAL acquisitions</b>		<b>1 236,00 m<sup>2</sup></b>			<b>1 328 296 €</b>	

**B - Recettes**

SAIEM vend à	N° de parcelle	Contenance	Adresse	Date de l'acte	Prix	Documents
I3F	AD 7	251,00 m <sup>2</sup>	6 rue Emile Zola	21 décembre 2004	881 542 €	Acte de vente
	AD 145	316,00 m <sup>2</sup>	4 rue des Héros Nogentais			
	AD 149	52,00 m <sup>2</sup>	Rue Emile Zola			
	AD 150	22,00 m <sup>2</sup>	Rue des Héros Nogentais			
SAIEM	L 49	584,00 m <sup>2</sup> 225,00 m <sup>2</sup>	9 rue Pontier		750 000 €	Transfert comptable
Ville	AD 146	11,00 m <sup>2</sup>	4 rue des Héros Nogentais	18 janvier 2008		Attestation notariée
<b>TOTAL ventes</b>		<b>1 236,00 m<sup>2</sup></b>			<b>1 631 542 €</b>	

### III. Bilan définitif de clôture

	Bilan de clôture
Foncier	
Prix d'acquisition	1 328 296,07 € HT
Frais d'acquisition (droits d'enregistrement + notaire)	47 178,84 € HT
<b>Total Foncier</b>	<b>1 375 474,91 € HT</b>
Travaux	81 154,73 € HT
Taxes foncières	13 567,00 € HT
Honoraires d'avocats et d'huissiers	15 738,19 € HT
Honoraires sur travaux	12 666,60 € HT
Honoraires aménageur	126 575,24 € HT
Frais financiers (y compris frais bancaires 3.561,60 €)	56 991,11 € HT
<b>Total Dépenses</b>	<b>1 682 167,78 € HT</b>
Prix de vente	1 631 541,37 € HT
Produits financiers et divers	1 797,35 € HT
<b>Total Recettes</b>	<b>1 633 338,72 € HT</b>
Participation Ville	<b>48 829,06 € HT</b>
<b>Total Recettes</b>	<b>1 682 167,78 € HT</b>

Surface de l'opération : 1 326 m2

**DEPENSES ZAC LA POSTE**

		montant HT
<b>ACQUISITION</b>		
TERRAIN LA POSTE		700 000,00
IMMEUBLE Mr et Mme BITTON		609 796,07
TERRAIN LA VILLE		18 500,00
		<b>1 328 296,07</b>
<b>FRAIS ACQUISITION</b>		
TERRAIN LA POSTE		24 862,82
IMMEUBLE Mr et Mme BITTON		21 658,93
TERRAIN LA VILLE		657,09
		<b>47 178,84</b>
<b>TRAVAUX</b>		
	nature travaux	
CIE GENERALE DES EAUX - 12.01	Consommation eau	3 516,60
GMC - 12.02	Travaux d'aménagement	3 894,10
EDF - GDF - 12.03	Consommation électrique	112,13
EDF - GDF - 12.50	Travaux branchement	9 105,37
DRODRE NEUILLY - 12.51	Eclairage	14 104,58
France TELECOM - 12.53	Alimentation téléphonique	1 215,17
MECHIORRE - 12.54	Démolition	40 490,68
BAGOT - 12.55	Mise en sécurité tête de mur	1 375,40
MARSH - 12.05	Assurance multirisque	399,49
PHOTO MICRO PLAN - 12.06	Reprographie	21,40
MET BAT - 12.07	Aménagement logement	6 163,65
GOUTORBE & TERRIEUX - 12.08	Constat d'affichage	506,16
SNAPS - 12.09	Affichage PD	250,00
		<b>81 154,73</b>
<b>HONORAIRES D'AVOCATS</b>		
DE CHAUVERON - LECOMTE - 12.10	Honoraires	7 204,42
PLACE & MOULIN - 12.11	Référé préventif	86,18
AVALLE - 12.12	Référé préventif	117,53
TEBOUL NIVOLLET - 12.13	Référé préventif	196,78
DE CHAUVERON - LECOMTE - 12.14	Consignation TGI	8 133,28
		<b>15 738,19</b>
<b>TAXES FONCIERES</b>		
TRESORERIE PRINCIPALE - 13.01	Taxes foncières	9 274,00
TRESOR PUBLIC - 12.04	Taxes foncières	4 293,00
		<b>13 567,00</b>
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>		
SSAFT - 30.01	Géomètre	5 120,00
SSAFT - 31.01	Diagnostic amiante	910,00
AAU MASTRANDREAS - 31.02	Architecte	2 463,30
DJ AMO - 31.03	B.E.T.	2 463,30
NORISKO CONSTRUCTION - 32.01	Contrôle technique	800,00
QUALICONSULT SECURITE - 32.50	SPS	910,00
		<b>12 666,60</b>
<b>REMUNERATION AMENAGEUR</b>		
REMUNERATION sem aménagement	Saiem Nogent sur Marne	126 575,24
		<b>126 575,24</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>		
CREDIT COOPERATIF	Frais bancaire	56 991,11
		<b>56 991,11</b>

**TOTAL DEPENSES 1 682 167,78**

Entreprises	Nature des travaux	Forfait TTC	Travaux supp. TTC	Actualisation Révisions TTC	Pénalités TTC p.m.	TOTAL Coût Total H.T.	Coût Total TTC
BEHIN CARRELY - 10.06	Acquisition terrain	628 296,07	0,00	0,00	0,00	628 296,07	628 296,07
BEHIN CARRELY - 10.07	Frais d'acquisition	38 000,00	0,00	0,00	0,00	38 000,00	38 000,00
BEHIN CARRELY - 10.08	Acquisition	700 000,00	0,00	0,00	0,00	700 000,00	700 000,00
BEHIN CARRELY - 10.09	Frais d'acquisition	9 000,00	0,00	0,00	0,00	9 000,00	9 000,00
BEHIN CARRELY - 11.50	Frais d'acquisition	302,36	0,00	0,00	0,00	178,84	302,36
CIE GENERALE DES EAUX - 12.01	Consommation eau	3 702,03	0,00	0,00	0,00	3 516,60	3 702,03
GMC - 12.02	Travaux d'aménagement	4 657,34	0,00	0,00	0,00	3 894,10	4 657,34
EDF - GDF - 12.03	Consommation électrique	121,19	0,00	0,00	0,00	112,13	121,19
TRESOR PUBLIC - 12.04	Taxes foncières	4 293,00	0,00	0,00	0,00	4 293,00	4 293,00
MARSH - 12.05	Assurance multirisque	399,49	0,00	0,00	0,00	399,49	399,49
PHOTO MICRO PLAN - 12.06	Reprographie	25,59	0,00	0,00	0,00	21,40	25,59
MET BAT - 12.07	Aménagement logement	6 502,64	0,00	0,00	0,00	6 163,65	6 502,64
GOUTORBE & TERRIEUX - 12.08	Constat d'affichage	600,00	0,00	0,00	0,00	506,16	600,00
SNAPS - 12.09	Affichage PD	299,00	0,00	0,00	0,00	250,00	299,00
DE CHAUVERON - LECOMTE - 12.10	Honoraires	7 941,79	0,00	0,00	0,00	7 204,42	7 941,79
PLACE & MOULIN - 12.11	référé préventif	98,60	0,00	0,00	0,00	86,18	98,60
AVALLE - 12.12	référé préventif	136,54	0,00	0,00	0,00	117,53	136,54
TEBOUL NIVOLLET - 12.13	référé préventif	231,47	0,00	0,00	0,00	196,78	231,47
DE CHAUVERON - LECOMTE - 12.14	Consignation TGI	8 133,28	0,00	0,00	0,00	8 133,28	8 133,28
EDF - GDF - 12.50	Travaux branchement	10 890,02	0,00	0,00	0,00	9 105,37	10 890,02
DRODRE NEUILLY - 12.51	Eclairage	15 363,46	0,00	0,00	0,00	14 104,58	15 363,46
France TELECOM - 12.53	Alimentation téléphonique	1 453,34	0,00	0,00	0,00	1 215,17	1 453,34
MECHIORRE - 12.54	Démolition	47 529,04	0,00	0,00	0,00	40 490,68	47 529,04
CREDIT COOPERATIF	Frais bancaires	3 945,86	0,00	0,00	0,00	3 561,60	3 954,14
TRESORERIE PRINCIPALE - 13.01	Taxes foncières	9 274,00	0,00	0,00	0,00	9 274,00	9 274,00
<b>TOTAL - I</b>		<b>1 501 196,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 488 121,03</b>	<b>1 501 204,40</b>

Entreprises	Nature des travaux	Forfait TTC	Travaux supp. TTC	Actualisation Révisions TTC	Pénalités TTC p.m.	TOTAL Coût Total H.T.	Coût Total TTC
BAGOT - 12.55	Mise en sécurité tête de mur	1 375,40	0,00	0,00	0,00	1 375,40	1 375,40
<b>TOTAL - II</b>		<b>1 375,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 375,40</b>	<b>1 375,40</b>

Entreprises	Nature des travaux	Forfait TTC	Travaux supp. TTC	Actualisation Révisions TTC	Pénalités TTC p.m.	TOTAL Coût Total H.T.	Coût Total TTC
SSAFT - 30.01	Géomètre	6 123,52	0,00	0,00	0,00	5 120,00	6 123,52
SSAFT - 31.01	Diagnostic amiante	1 088,36	0,00	0,00	0,00	910,00	1 088,36
AAU MASTRANDREAS - 31.02	Architecte	2 946,11	0,00	0,00	0,00	2 463,30	2 946,11
DJ AMO - 31.03	B.E.T.	2 946,11	0,00	0,00	0,00	2 463,30	2 946,11
NORISKO CONSTRUCTION - 32.01	Contrôle technique	956,80	0,00	0,00	0,00	800,00	956,80
QUALICONSULT SECURITE - 32.50	SPS	1 088,36	0,00	0,00	0,00	910,00	1 088,36
<b>TOTAL - III</b>		<b>15 149,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 666,60</b>	<b>15 149,26</b>

		Forfait TTC	Travaux supp. TTC	Actualisation Révisions TTC	Pénalités TTC p.m.	TOTAL Coût Total H.T.	Coût Total TTC
TOTAL GENERAL I + II + III		1 517 720,77	0,00	0,00	0,00	1 502 163,03	1 517 729,06
TOTAL III - REMUNERATION sem aménagement	Saiem Nogent sur Marne	126 575,24	0,00	0,00	0,00	126 575,24	126 575,24
TOTAL IV - FRAIS FINANCIERS		53 429,51	0,00	0,00	0,00	53 429,51	53 429,51
<b>TOTAL GENERAL I + II + III + IV</b>		<b>1 697 725,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 682 167,78</b>	<b>1 697 733,81</b>