



Communauté d'agglomération
CAP EXCELLENCE

Société d'Économie Mixte
D'Aménagement de la Guadeloupe



Mandat public pour le suivi opérationnel du relogement des ménages, les études pré-opérationnelles et la démolition du groupe Jean Zébus dans le cadre de l'opération RUCAP « Cœur d'Agglo » à Vieux-Bourg Abymes

Compte-Rendu Financier
CRF au 31/12/2024



Novembre 2025

Nom de la société : SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE Sigle : S.E.M.A.G Collectivité contractante : CAP EXCELLENCE OPERATION : 3550 Mandat pour le suivi opérationnel du relogement des ménages, les études pré-opérationnelles et la démolition du groupe Jean Zébus	
Nature de la convention établie entre la société et la collectivité	Convention de Mandat
	Dates
Délibération d'approbation de la collectivité	
Signature de la convention	19/10/2023
Dépôt de la convention à la préfecture	
Fin de validité de la convention	19/10/2026
Signature de l'avenant n°1	
Signature de l'avenant n°2	
Approbation du bilan initial	signature mandat
Approbation du dernier bilan	

RECAPITULATIF	Mandat pour le suivi opérationnel du relogement des ménages, les études opérationnelles et la démolition du groupe scolaire Jean Zébus				
	Bilan approuvé au moment de la signature du mandat	CRF 2024			
		Dernier bilan approuvé	Réalisé Cumulé au 31/12/2024	Prévision 2025	Reste à réaliser
	K€ TTC	K€ TTC	K€ TTC	K€ TTC	K€ TTC
Participations	2573	154	845	1118	2573
TOTAL DES PRODUITS	2573	154	845	1118	2573
Accompagnement social	629	64	57	508	629
Travaux	1116	42	402	672	1111
Etudes	570	19	189	362	574
Frais financiers	38	4	5	29	38
Frais généraux	220	77	69	74	220
Frais divers					
TOTAL DES CHARGES	2573	206	722	1645	2572

PREAMBULE

I- PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Programme de l'opération

Situation administrative et juridique de l'opération

II- COMPTE RENDU OPERATIONNEL ET FINANCIER

III- PREVISIONNEL RECETTES-DEPENSES

IV- EVOLUTION DU BILAN ET DE LA PARTICIPATION

V- CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

VI - ANNEXES

I. Préambule

Le présent compte-rendu est réalisé conformément à l'article 17 de la convention de Mandat public pour le suivi opérationnel du relogement des ménages, les études pré-opérationnelles et la démolition du groupe Jean Zébus dans le cadre de l'opération RUCAP « Cœur d'Agglo » à Vieux-Bourg Abymes

Il présente une description opérationnelle et financière au 31 décembre 2024 de l'avancement de l'opération Mandat public pour le suivi opérationnel du relogement des ménages, les études pré-opérationnelles et la démolition du groupe Jean Zébus dans le cadre de l'opération RUCAP « Cœur d'Agglo » à Vieux-Bourg Abymes confiée à la SEMAG par convention en date du 19 octobre 2023.

I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

PROGRAMME DE L'OPERATION

Afin de lancer la phase pré-opérationnelle du projet d'aménagement NPNRU du Quartier Vieux-Bourg Abymes le conseil Communautaire a approuvé le lancement d'un mandat public.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE de l'opération

Rappel de :

Date de signature de la convention : le 19 octobre 2023

Durée du mandat : 3 ans

Un avenant n°1 au présent mandat a été présenté afin de :

Réaliser des études complémentaires de préparation à l'aménagement du site du groupe scolaire démolit et à ce à budget constant (réaffectation du budget travaux non consommé sur le poste étude)

Augmenter la rémunération du mandataire

Cet avenant a été refusé par le mandant ; ainsi le budget présenté au présent CRF est conforme au mandat.

II- COMPTE RENDU OPERATIONNEL ET FINANCIER

Bilan engagé-facturé TTC au 31/12/2024

RECETTES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Participation Cap Excellence	2 572 535,29	649 414,83	153 728,58	153 728,58
Df50-Participation	2 572 535,29	649 414,83	153 728,58	153 728,58
TOTAL RECETTES	2 572 535,29	649 414,83	153 728,58	153 728,58
DEPENSES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Démolitions	0,00	0,00	0,00	0,00
Mise en Etat des Sols	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers Libération des Sols	0,00	0,00	0,00	0,00
Ab-Libérations des Sols	0,00	0,00	0,00	0,00
Relogement des 112 Familles	457 650,29	457 650,29	63 717,10	63 717,10
Frais de Déménagement et d'Adaptation du Logement	171 650,00	0,00	0,00	0,00
Ac-Accompagnement Social	629 300,29	457 650,29	63 717,10	63 717,10
Travaux VRD	0,00	0,00	0,00	0,00
Désamiantage et Démolition de l'École Jean Zebus	1 111 008,23	334 352,53	41 766,00	41 766,00
Infrastructures	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrassements	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'Espaces Verts	0,00	0,00	0,00	0,00
Ad-Travaux	1 111 008,23	334 352,53	41 766,00	41 766,00
Etudes VRD Îlot Libéré (Réimputation Budget Travaux)	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes d'Impacts	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraire Ingénierie	144 771,55	79 718,88	1 302,40	1 302,40
Géomètres	0,00	0,00	0,00	0,00
Information-Communication	0,00	0,00	0,00	0,00
Reprographie-Annonces	5 425,00	0,00	0,00	0,00
Contrôle Technique	0,00	0,00	0,00	0,00
S.P.S.	0,00	0,00	0,00	0,00
Analyse du Site, Études et Prestations Nécessaires à l'Opérat	423 575,00	89 186,58	17 270,42	14 926,82
Ae-Etudes	573 771,55	168 905,46	18 572,82	16 229,22
Frais Financiers	37 596,63	4 451,38	4 451,38	4 451,38
Af-Frais Financiers	37 596,63	4 451,38	4 451,38	4 451,38
Frais Généraux (Rémunération du Mandataire)	220 858,59	220 011,63	77 393,81	63 505,81
Ah-Frais Généraux	220 858,59	220 011,63	77 393,81	63 505,81
Frais Divers/Imprévus	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Ai-Frais Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DEPENSES	2 572 535,29	1 185 371,29	205 901,11	189 669,51

En 2024, Les montants facturés pour chaque poste correspondent aux dépenses suivantes :

- Accompagnement social : factures du prestataire MOUS (URBIS)
- Travaux : diagnostics amiante dans le cadre du désamiantage, études géotechnique et frais de publication des marchés de travaux...
- Études : honoraires du SPS

La rémunération du mandataire est décomposée comme suit :

I- Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire (DPGF)

	Rémunération Mandataire	
	montant forfaitaire HT	montant TTC
Mission 1 Relogement des ménages	131 700,00 €	142 894,50 €
Accompagnement administratif, technique et opérationnel au relogement provisoire et définitif des familles sur la base de 112 ménages	91 200,00 €	98 952,00 €
Pilotage de la MOUS	20 500,00 €	22 242,50 €
Accompagnement de l'interface avec l'EPF	20 000,00 €	21 700,00 €
Mission 2 Etudes pré-opérationnelles	32 000,00 €	34 720,00 €
Consultation pour attribution des études techniques et réglementaires cités au CCFP	16 000,00 €	17 360,00 €
Pilotage des études techniques et réglementaires	16 000,00 €	17 360,00 €
Mission 3 Désamiantage et Démolition de l'école Jean ZEBUS	35 000,00 €	37 975,00 €
Organisation et déroulement de la consultation de MOE jusqu'au choix du MOE	5 250,00 €	5 696,25 €
Organisation de la consultation SPS, CT et suivi des études de MOE	3 500,00 €	3 797,50 €
Gestion des contrats et contrôle des mission, suivi des études jusqu'au permis de démolir	3 500,00 €	3 797,50 €
Consultation des entreprises, gestion des interventions des différents acteurs et signatures des marchés de travaux	8 750,00 €	9 493,75 €
Gestion des marchés de MOE, CT, SPS assurances et travaux en phase chantier y compris réception	10 500,00 €	11 392,50 €
Solde des marchés de travaux, Solde des contrats SPS, CT, Maîtrise d'œuvre et assurance	3 500,00 €	3 797,50 €
Remise des comptes au maître d'ouvrage et établissement du décompte général de la convention de mandat	3 870,00 €	4 158,95 €
TOTAL	202 570,00 €	219 788,45 €

Sur l'année 2024 on note :

- Le démarrage effectif des opérations de relogement : 2 relogements effectués et des dossiers déposés qui concluront aux relogements de 2025

Il est important de rappeler que le marché de la MOUS relogement avait été contracté en amont de la signature du mandat directement par le mandat.

Le contrat a donc été transféré par avenant à la SEMAG. Via un avenant de transfert signé le 27 mars 2024.

Une grande partie du travail de l'année 2024 a donc été de définir une méthodologie de travail en lien avec Urbis et le mandataire.



3. Relogement

METHODOLOGIE

- Points avec la MOUS (hebdomadaires)
- Comité de positionnement avec CAP Excellence + les autres bailleurs (mensuel ou bimensuel)
- Comité de suivi du relogement de Vieux Bourg (mensuel)
- Courrier de positionnement + lettre d'acceptation / refus
- Tableau de suivi dossier partagé / logiciel erime
- Logiciel de cartographie Urbis (données sur les parcelles, suivi de dossiers, photos des bâtis)

A NOTER

- Difficultés de mobilisation des ménages (mise à jour administratives)
- Profils des ressources des ménages (non déclarés)

Données sur le relogement	
Ménages à reloger	88 dont 74 prioritaires
Ménages relogés	3
Ménages positionnés	4
Ménages dossiers SNE enregistrés (éligibles au positionnement par la MOUS)	24



Le lancement de la consultation pour la MOE de suivi des travaux de désamiantage/démolition de l'école Jean Zébus et l'attribution à ETEC.

Les montants facturés dans la ligne travaux correspondent aux diagnostics amiante avant travaux. Le désamiantage de l'école Jean Zébus et l'attribution du marché fin 2024 à AVENIR DECONSTRUCTION

Bilan factures réglées 2024

N° eng.	Raison sociale	Objets	Pr. N°	Date fac.	HT	Dont révis.	TVA	Rég.	TTC	Réglée TTC	Date rég.
M24.8394 7	URBIS	Mission de Mous Vieux-Bourg	1	10/04/2024	3 348,00	0,00	284,58	0,00	3 632,58	3 632,58	22/06/24
M24.8394 7	URBIS (TP-BRED BAIÉ MAHAULT CMMOM)	Mission de Mous Vieux-Bourg	2	21/05/2024	14 880,80	0,00	1 264,87	0,00	16 145,67	16 145,67	09/07/24
M24.8394 7	URBIS	Mission de Mous Vieux-Bourg	3	22/07/2024	14 400,00	0,00	1 224,00	0,00	15 624,00	15 624,00	30/08/24
F24.84568	BESSIN YVAN	Sommaton Interpellation	1	25/11/2024	236,84	0,00	19,98	0,00	256,82	256,82	19/12/24
SOUS-TOTAL : 351000.AB000-Relogement des 112 Familles					32 865,64	0,00	2 793,43	0,00	35 659,07	35 659,07	
M24.8333	IP2C (INVESTIGAT* PREVENT* CONSEIL COORDINAT*)	Diagnostic de santé et Plan de la Construction de l'École Jean Zébus	1	06/04/2024	18 015,00	0,00	1 533,20	0,00	19 548,20	19 548,20	10/06/24
M24.8333	IP2C (INVESTIGAT* PREVENT* CONSEIL COORDINAT*)	Diagnostic Antiquités et Plan de la Démolition de l'École Jean Zébus	2	11/06/2024	1 624,00	0,00	12,04	0,00	1 636,04	1 636,04	05/09/24
M24.8333	AGENCE REGIONALE PREVENCOOS SARL	Diagnostic Antiquité et Plan	1	16/01/2024	18 055,90	0,00	1 619,68	0,00	20 075,58	20 075,58	17/05/24
SOUS-TOTAL : 351000.AD000-Désamiantage et Démolition de l'École Jean Zébus					37 694,90	0,00	1 564,92	0,00	41 744,82	41 744,82	
M24.8421 8	S2C KARAIB	Mission CSPS	1	23/08/2024	1 200,37	0,00	102,03	0,00	1 302,40	1 302,40	12/10/24
SOUS-TOTAL : 351000.AE101-Intertraite Ingénierie					1 200,37	0,00	102,03	0,00	1 302,40	1 302,40	
F23.83064	FIDAL STE D'AVOCAT	Accompagnement juridique	1	30/11/2023	2 160,00	0,00	183,60	0,00	2 343,60	2 343,60	15/12/23
M24.8389 2	LABCO ANTILLES	Etudes Géotechnique	1	27/06/2024	8 525,00	0,00	724,63	0,00	9 249,63	9 249,63	06/08/24
M24.8389 2	ANTILLES GEOTECHNIQUE	Etudes Géotechniques	1	27/06/2024	4 950,00	0,00	420,75	0,00	5 370,75	5 370,75	06/08/24
M24.8413 0	PRESSE ANTILLES GUYANE (EX FRANCE ANTILLES) GPE	Aspc Tvs Désamiantage de l'École Jean Zébus	1	01/07/2024	192,43	0,00	16,36	0,00	208,79	208,79	06/08/24
F24.84246	JOURNAL OFFICIEL	Aspc MOE Démolition Ecole Jean Zébus	1	01/07/2024	90,00	0,00	7,65	0,00	97,65	97,65	10/09/24
SOUS-TOTAL : 351000.AE200-Analyse du Site, Etudes et Prestations Nécessaires à l'Opération					15 917,43	0,00	1 552,99	0,00	17 270,42	17 270,42	
M23.8312 6	SEMAG	Remuneration	3	19/12/2024	43 745,93	190,93	3 718,40	0,00	47 464,33	47 464,33	31/12/24
SOUS-TOTAL : 351000.AH000-Frais Généraux (Rémunération du Mandataire)					43 745,93	190,93	3 718,40	0,00	47 464,33	47 464,33	
SOUS-TOTAL : 355000.AE200-Analyse du Site, Etudes et Prestations Nécessaires à l'Opération					1 750,17	0,00	144,68	0,00	1 894,85	1 894,85	
F25.85019	REPARTITION INTS S/CT OPE	Frais Financiers 2024 et Commission d'Engagement	1	31/12/2024	1 470,61	0,00	0,00	0,00	1 470,61	1 470,61	31/12/24
F25.85019	REPARTITION INTS S/CT OPE	Frais Financiers 2024 et Commission d'Engagement	2	31/12/2024	2 980,77	0,00	0,00	0,00	2 980,77	2 980,77	31/12/24

Bilan Facturé/réglé au 31/12/2024

RECETTES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Participation Cap Excellence	2 572 535,29	153 728,58	29 929,48	29 929,48
Df50-Participation	2 572 535,29	153 728,58	29 929,48	29 929,48
TOTAL RECETTES	2 572 535,29	153 728,58	29 929,48	29 929,48
DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Démolitions	0,00	0,00	0,00	0,00
Mise en Etat des Sols	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers Libération des Sols	0,00	0,00	0,00	0,00
Ab-Liberations des Sols	0,00	0,00	0,00	0,00
Relogement des 112 Familles	457 650,29	63 717,10	63 717,10	63 717,10
Frais de Déménagement et d'Adaptation du Logement	171 650,00	0,00	0,00	0,00
Ac-Accompagnement Social	629 300,29	63 717,10	63 717,10	63 717,10
Travaux VRD	0,00	0,00	0,00	0,00
Désamiantage et Démolition de l'École Jean Zébus	1 111 008,23	41 766,00	41 766,00	41 766,00
Infrastructures	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrassements	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'Espaces Verts	0,00	0,00	0,00	0,00
Ad-Travaux	1 111 008,23	41 766,00	41 766,00	41 766,00
Etudes VRD Îlot Libéré (Réimputation Budget Travaux)	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes d'Impacts	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraire Ingénierie	144 771,55	1 302,40	1 302,40	1 302,40
Géomètres	0,00	0,00	0,00	0,00
Information-Communication	0,00	0,00	0,00	0,00
Reprographie-Annonces	5 425,00	0,00	0,00	0,00
Contrôle Technique	0,00	0,00	0,00	0,00
S.P.S.	0,00	0,00	0,00	0,00
Analyse du Site, Études et Prestations Nécessaires à l'Opérat	423 575,00	17 270,42	17 270,42	14 926,82
Ae-Etudes	573 771,55	18 572,82	18 572,82	16 229,22
Frais Financiers	37 596,63	4 451,38	4 451,38	4 451,38
Af-Frais Financiers	37 596,63	4 451,38	4 451,38	4 451,38
Frais Generaux (Rémunération du Mandataire)	220 858,59	77 393,81	77 393,81	63 505,81
Ah-Frais Generaux	220 858,59	77 393,81	77 393,81	63 505,81
Frais Divers/Imprévus	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
AI-Frais Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DEPENSES	2 572 535,29	205 901,11	205 901,11	189 669,51
Trésorerie nette (% dépenses / recettes)	0,00 (100,00%)	-52 172,53 (133,94%)	-175 971,63 (687,95%)	-159 740,03 (633,72%)

Une attention particulière doit être donnée aux versements des participations car une trésorerie de l'opération négative peut entraîner des retards certains sur l'avancement de l'opération et des frais financiers plus important.

Cela sera d'autant plus vrais lorsque les travaux de démolition seront engagés en 2025.

III- PREVISIONNEL RECETTES-DEPENSES (cf. annexe prévisionnel de recettes et dépenses de l'operaton)

En réalisé TTC

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2024	2025	2026	2027	NON REALISE	
	Budget préc.	Budget actualisé								
A : 355000/BE102-Participation Cap Excellence	2 371	2 371	201	2 573	154	845	842	174	558	
Df50-Participation	2 371	2 371	201	2 573	154	845	842	174	558	
Sous-total recettes	2 371	2 371	201	2 573	154	845	842	174	558	
B : 355000/AB000-Relogement des 112 Familles	-580	-422	-36	-458	-64	-37	-303	-53		0
B : 355000/AC001-Frais de Déménagement et d'Adaptation du Logement		-158	-13	-172		-20	-135	-16		
Ac-Accompagnement Social	-580	-580	-49	-629	-64	-57	-439	-70		0
B : 355000/AD000-Désamiantage et Démolition de l'École Jean Zebus	-1 025	-1 024	-87	-1 111	-42	-402	-248			-419
Ad-Travaux	-1 025	-1 024	-87	-1 111	-42	-402	-248			-419
B : 355000/AE101-Honoraire Ingénierie	-133	-133	-11	-145	-1	-68	-10		-66	
B : 355000/AE105-Reprographie-Annonces		-5	0	-5		-2	-4			0
B : 355000/AE200-Analyse du Site, Études et Prestations Nécessaires à l'Opération	-395	-390	-33	-424	-17	-119	-40		-247	0
Ae-Etudes	-528	-529	-45	-574	-19	-189	-54		-313	0
B : 355000/AF000-Frais Financiers	-35	-35	-3	-38	-4	-5	-13	-15		0
Af-Frais Financiers	-35	-35	-3	-38	-4	-5	-13	-15		0
B : 355000/AH000-Frais Generaux (Rémunération du Mandataire)	-203	-204	-17	-221	-77	-69	-69	-6		0
Ah-Frais Generaux	-203	-204	-17	-221	-77	-69	-69	-6		0
Sous-total dépenses	-2 371	-2 371	-201	-2 573	-206	-722	-822	-91	-313	-419
Sous-total trésorerie transitoire			0	0	-124	124				
Trésorerie brute					-176	71	91	174	419	0

En 2025 les dépenses prévisionnelles en fonction des budgets sont les suivantes :

- **Pour l'accompagnement social** une facturation de la MOUS à hauteur de 37 K€ avec un avenant à intégrer à leur contrat pour créer une ligne déménagement spécifique avec un accord-cadre à lancer en 2025 pour attribuer un marché de déménagements spécifique.

C'est ce qui correspond aux répartitions des deux lignes sur les années suivantes.

- **Pour le poste travaux il s'agira** des travaux de désamiantage de lu groupe scolaire Jean Zébus ainsi que de la démolition.

Le budget pourra être revu à la baisse en fonction de l'attribution du marché de démolition et nous prévoyons un solde de facturation en 2026 mais qui pourra aussi être reconsidéré en fonction de l'avancement des chantiers.

- **Pour le poste étude** il s'agit des honoraires de MOE liées aux travaux.

Nous prévoyons aussi un relevé des réseaux sur le site (analyse du site).

Compte-tenu de l'année 2024, nous anticipons une trésorerie dégradée mais qui devra impérativement être gérée et optimisée pour éviter toute situation de blocage dans l'avancement des opérations et limiter les frais financiers du mandat.

IV- EVOLUTION DU BILAN ET DE LA PARTICIPATION

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT	HT	TVA	TTC	Différence
	Budget préc.	Budget actualisé			
A : 355000/BE102-Participation Cap Excellence	2 371	2 371	201	2 573	
Df50-Participation	2 371	2 371	201	2 573	0
Sous-total recettes	2 371	2 371	201	2 573	
Ac-Accompagnement Social	-580	-580	-49	-629	0
Ad-Travaux	-1 025	-1 024	-87	-1 111	-1
Ae-Etudes	-528	-529	-45	-574	+1
Af-Frais Financiers	-35	-35	-3	-38	0
Ah-Frais Generaux	-203	-204	-17	-221	+1
Sous-total dépenses	-2 371	-2 371	-201	-2 573	0

Il n'y a pas d'évolution significative du bilan initiale et celui présenté au présent CRF 2024. Le budget global reste inchangé, soit à un moment de 2 573K€ TTC.

Échéancier d'appel de cette participation par année :

	€ T.T.C	cumul à fin 2024	2025	2026	2027	Non réalisé
Participation	2 573 000	154 000	845 000	842 000	177 000	558 000

V- CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Une année 2025 qui devrait clôturer les travaux et les études avec, en fonction de l'attribution du marché de démolition en 2025, d'éventuelles économie sur le budget global.

Une poursuite et une intensification du relogement sur les années 2025 et 2026 et une clôture en 2027 avec les ménages les plus complexes (accession, absente de titre de séjour...)

VI – ANNEXES

- modèle de délibération d'approbation du compte-rendu
- autres annexes