

OBJET ZAC COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2015

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 2.3 du Traité de Concession d'Aménagement approuvé en Conseil Municipal du 04/12/2006 et signé le 26/04/2007, 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 55 000 m² 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

- 2016 : programme de logements aidés en cours de montage par la SHLMR (BELEM),

Rapport n°16/4-28

- 2016 : 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.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

| | Bilan 2014 HT validé | Bilan 2015 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 | 4 100 000 | 4 200 000 | 100 000 | Travaux supplémentaires pour réalisation des finitions |
| Etudes, honoraires, BET | 1 102 000 | 1 087 000 | - 15 000 | Procédures lotissement des Rosiers toujours en cours |
| Frais de gestion | 1 250 000 | 1 150 000 | - 100 000 | Baisse de gestion pour amortir l'évolution des coûts |
| Frais financiers sur emprunt | 2 000 000 | 2 294 214 | 294 214 | |
| Sous total | 14 137 349 | 14 416 563 | 279 214 | |
| Marge avant impôts | 412 651 | 83 437 | - 329 214 | Baisse liée à l'augmentation des frais |
| Sous total honoraires | 412 651 | 83 437 | - 329 214 | |
| TOTAL DEPENSES | 14 550 000 | 14 500 000 | - 50 000 | |
| RECETTES | | | | |
| Terrains Logements sociaux | 1 950 000 | 1 950 000 | - | |
| Macro-lots Logements individuels | 7 300 000 | 7 250 000 | - 50 000 | Baisse pour rythmer les ventes |
| Macro-lots Logements collectifs | 5 100 000 | 5 100 000 | - | |
| Equipements collectifs | 200 000 | 200 000 | - | |
| TOTAL RECETTES | 14 550 000 | 14 500 000 | - 50 000 | |

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 présente un bilan financier prévisionnel en diminution, en dépenses et en recettes de 0,34% soit de 50 000€, dû principalement :

- En dépenses : à la marge sur impôts en baisse dû à l'augmentation des frais financiers ;
 - En recettes : à la baisse des ventes des logements individuel pour rythmer les ventes ;
- Bilan 2014 : 14 550 000 €,
 - Bilan 2015 : 14 500 000 €,
 - Pas de participation de la Commune car la société supporte contractuellement les aléas de l'opération.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

| | Réalisé au 31/12/14 | Bilan 2015 HT actualisé | Réalisé au 31/12/15 | % |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|------------|
| 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 | 3 150 000 | 4 200 000 | 3 650 000 | 87% |
| Etudes, honoraires, BET | 945 000 | 1 087 000 | 1 055 000 | 97% |
| Frais de gestion | 700 000 | 1 150 000 | 900 000 | 78% |
| Frais financiers sur emprunt | 2 000 000 | 2 294 214 | 2 294 214 | 100% |
| Sous total | 12 030 349 | 14 416 563 | 13 134 563 | 91% |
| Marge avant impôts | - | 83 437 | - | 0% |
| Sous total honoraires | - | 83 437 | - | |
| TOTAL DEPENSES | 12 030 349 | 14 500 000 | 13 134 563 | 91% |
| RECETTES | | | | |
| Terrains Logements sociaux | 1 950 000 | 1 950 000 | 1 950 000 | 100% |
| Macro-lots Logements individuels | 2 900 000 | 7 250 000 | 3 150 000 | 43% |
| Macro-lots Logements collectifs | 5 100 000 | 5 100 000 | 5 100 000 | 100% |
| Equipements collectifs | | 200 000 | - | |
| TOTAL RECETTES | 9 950 000 | 14 500 000 | 10 200 000 | 70% |

Les principales interventions menées en **2015** sur la ZAC Colline des Camélias concernent les dépenses suivantes :

- travaux VRD primaires,
- frais financiers,
- frais de gestion,
- études et honoraires.

Parallèlement, les recettes suivantes, pour un montant de **250 000 € HT**, ont été réalisées : cessions de macro-lots de logements individuels.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2016

Au premier semestre 2016, une campagne de reprise et de contrôle des VRD est prévue, avec réalisation des enrobés définitifs, afin de rétrocéder à la commune les espaces publics de la ZAC. Et la clôturer fin 2016.

Les dépenses prévisionnelles en 2016 1 365 437 €

Les recettes prévisionnelles en 2016 4 300 000 €

Excédent d'opération 83 437 €

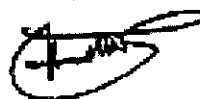
Rapport n°16/4-28

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2015 de la ZAC Colline des Camélias, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 500 000 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2015 de la ZAC COLLINE DES CAMELIAS peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement, Grands Projets et Mobilité (DAGPM) à l'Hôtel de Ville au 1^{er} étage - Tél : 0262 40 04 35 et fax : 0262 40 05 29.



Signé électroniquement par :
GILBERT ANNETTE
Le 01/07/2016 12:13

OBJET ZAC COLLINE DES CAMELIAS
CRAC 2015

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° 16/4-28 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, Conseillère Municipale, 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**

Approuve le CRAC 2015 de la ZAC Colline des Camélias notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 14 500 000 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale.



Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:13



CENTRE-VILLE

CAMELIAS



ZAC Colline des Camélias

en date du 04/07/2010 ; REFERENCE ACTE : 6428

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

Commune de Saint Denis

Rapport de CRAC 2015

SARL COLLINE DES CAMELIAS

4 Rue Pagezy – 34000 Montpellier – tél : 0 499 742 499 et fax : 0 499 742 490

12 rue Jean Cocteau, les Terrasses Fleuries Bât B – 97490 Ste Clotilde

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.

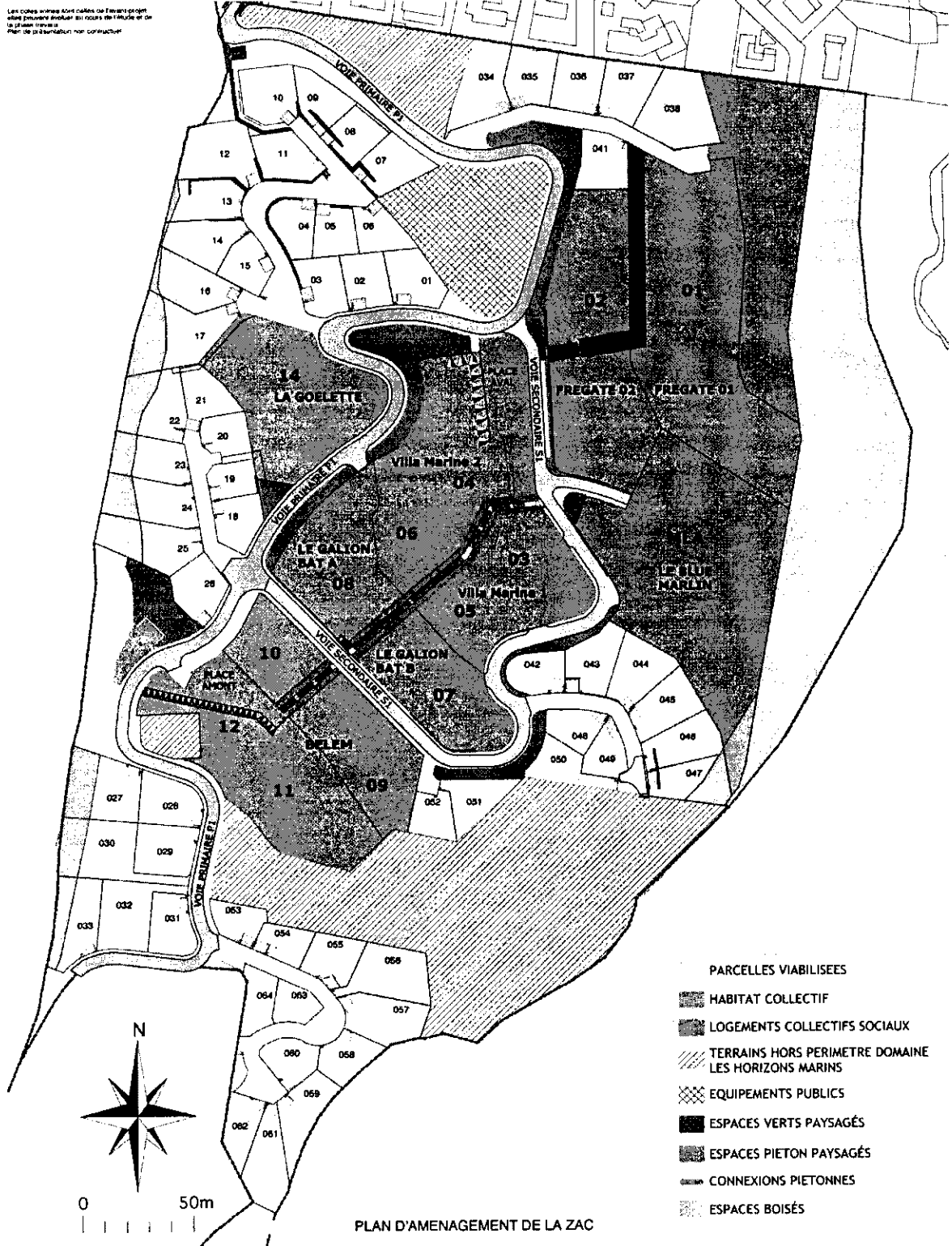
Par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2012, il a été approuvé le CRAC 2011 et l'avenant n°2 pour la prolongation de la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2015.

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.

Par délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2015, il a été approuvé le CRAC 2014.

Les cotes sont des cotes de l'ancien projet
 elles peuvent évoluer au cours de l'étude et de
 la phase travaux.
 Plan de présentation non contractuel



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

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 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 enrabés définitifs et espaces verts à finir |
| Micro station d'épuration | Aménageur | 700 000 € HT | 0% | 100% | Réalisé |
| Viabilisation 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 enrabé 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 Launay | Ville | 400 000 € HT | 240 000 € HT | 160 000 € HT | Réalisé |

ZAC COLLINES DES CAMELIAS

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR AU 31/12/15

| | |
|---|--|
| Réseau AEP | TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES |
| TELECOM | TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES |
| EU | TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES |
| EP | TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES |
| Voiries | TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES / REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS INITIEES LE 1/11/2015 TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES / REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS INITIEES LE 1/11/2015 |
| Espaces verts | TRANCHE 1 : TRAVAUX DIFFERES TRANCHE 2 : TRAVAUX DIFFERES |
| BT et Eclairage public | TRANCHE 1 : TRAVAUX ACHEVES TRANCHE 2 : TRAVAUX ACHEVES |
| Travaux sur voie d'accès à la ZAC | TRAVAUX ACHEVES HORS EMPRISE LOTISSEMENT LES ROSIERS REALISATION DES ENROBES DEFINITIFS INITIEES LE 1/11/2015 |
| BRANCHEMENTS DES RESEAUX ZAC AU RESEAUX PUBLIQUES | EU : RACCORDE AEP : RACCORDE FT : RACCORDE EDF : RACCORDE |

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 a permis 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.
- Les travaux de finition regroupant la réalisation des espaces verts, les reprises ponctuelles des travaux et la réalisation des enrobées, ont été commandés en octobre 2015. La préparation a été initiée en novembre 2015 et le démarrage des travaux a été constaté début décembre 2015. Une réception avec la commune est prévue au 1^{er} trimestre 2016.
- 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 2015, 28 lots.

- S'agissant du programme de logements collectifs :

| Opération prévue | Opération livrée au 31 12 2015 | 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 | X | |
| 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 regroupant des logements libres et commerces en pied de bâtiment a été livrée en février 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. Les travaux devraient démarrer en 2016.

ZAC COLLINE DES CAMELIAS
BILAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/15
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 | H.T. Actualisé au 31/12/15 | Variation RT 2015/2014 |
|--|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| 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 | | | | | | | | |
| Honoraires juridiques | 150 000,00 | 420 000,00 | 470 000,00 | 470 000,00 | 485 000,00 | 500 000,00 | 475 000,00 | -25 000,00 |
| Honoraires Mandat. environnement. (...) | 50 000,00 | 150 000,00 | 170 000,00 | 170 000,00 | 185 000,00 | 200 000,00 | 175 000,00 | -25 000,00 |
| Honoraires divers BEI/col. environnement. (...) | 30 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 0,00 |
| Frais de société crédit travaux | 50 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 0,00 |
| Divers | 20 000,00 | 30 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 0,00 |
| 3 - HONO. TECHNIQUES | | | | | | | | |
| Honoraires BEI VRD | 574 000,00 | 574 000,00 | 592 000,00 | 592 000,00 | 592 000,00 | 602 000,00 | 612 000,00 | 10 000,00 |
| Honoraires Maître d'œuvre ZAC | 362 000,00 | 372 000,00 | 390 000,00 | 390 000,00 | 390 000,00 | 400 000,00 | 410 000,00 | 10 000,00 |
| Honoraires Mission SPS | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 0,00 |
| Honoraires géomètre | 20 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 0,00 |
| | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 0,00 |
| 4 - VRD PRIMAIRES | | | | | | | | |
| VRD Interne ZAC | 4 100 000,00 | 4 018 000,00 | 4 018 000,00 | 4 018 000,00 | 4 068 000,00 | 4 100 000,00 | 4 200 000,00 | 100 000,00 |
| Provisions Travaux Sep | 2 500 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 50 000,00 |
| Renovation Chemin de la Colline | 300 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 100 000,00 | 100 000,00 | 100 000,00 | -100 000,00 |
| | 1 300 000,00 | 1 332 000,00 | 1 300 000,00 | 1 300 000,00 | 1 300 000,00 | 1 300 000,00 | 1 350 000,00 | 50 000,00 |
| 5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES | | | | | | | | |
| Réserve écart possible | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 0,00 |
| Orange Franchissement Rue de Buzor | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 0,00 |
| Orange Franchissement Rue de Buzor | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 0,00 |
| Orange Franchissement Rue de Buzor L'assey | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 0,00 |
| | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 0,00 |
| 6 - FRAIS FINANCIERS | | | | | | | | |
| | 1 412 500,00 | 1 403 500,00 | 1 350 000,00 | 1 350 000,00 | 1 300 000,00 | 1 250 000,00 | 1 150 000,00 | -50 000,00 |
| 7 - FRAIS DE GESTION | | | | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8 - TVA REDEVABLE | | | | | | | | |
| | 803 151,00 | 717 651,00 | 634 651,00 | 534 651,00 | 519 651,00 | 412 651,00 | 83 637,00 | -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 | 14 500 000,00 | -100 000,00 |
| RECETTES | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 1 - Terrains Logement collectif | | | | | | | | |
| | 925 000,00 | 1 950 000,00 | 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 | | | | | | | | |
| | 7 400 000,00 | 7 400 000,00 | 7 400 000,00 | 7 400 000,00 | 7 400 000,00 | 7 300 000,00 | 7 250 000,00 | -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 | 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 | 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 | 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 | 14 500 000,00 | -100 000,00 |

ZAC COLLINE DES CAMELIAS

BILAN ACTUALISE EN EUROS AU 31/12/15

| DEPENSES | H.T. INITIAL | H.T. Actualisé au 31/12/15 | Réalisé au 31/12/15 | 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 | 475 000,00 | 475 000,00 | 0,00 |
| Honoraires juridiques | 50 000,00 | 175 000,00 | 175 000,00 | 0,00 |
| 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 | 40 000,00 | 0,00 |
| 3 - HONO. TECHNIQUES | 574 000,00 | 612 000,00 | 580 000,00 | 32 000,00 |
| Honoraires BET VRD | 362 000,00 | 410 000,00 | 390 000,00 | 20 000,00 |
| Honoraires Maître d'œuvre ZAC | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 0,00 |
| Honoraires Mission SPS | 20 000,00 | 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 | 4 200 000,00 | 3 650 000,00 | 550 000,00 |
| VRD Internes ZAC | 2 500 000,00 | 2 850 000,00 | 2 500 000,00 | 350 000,00 |
| Provisions Travaux Sup | 300 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rénovation Chemin de la Colline | 1 300 000,00 | 1 350 000,00 | 1 150 000,00 | 200 000,00 |
| 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 Butor | 180 000,00 | 180 000,00 | 0,00 | 180 000,00 |
| Ouvrage Franchissement Ravine Botcan Lauray | 160 000,00 | 160 000,00 | 0,00 | 160 000,00 |
| 6 - FRAIS FINANCIERS | 1 400 000,00 | 2 294 214,00 | 2 294 214,00 | 0,00 |
| 7 - FRAIS DE GESTION | 1 412 500,00 | 1 150 000,00 | 900 000,00 | 250 000,00 |
| 8 - TVA REDEVABLE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 - MARGE AVANT IMPÔTS | 803 151,00 | 83 437,00 | 0,00 | 83 437,00 |
| TOTAL DES DEPENSES HT | 14 125 000,00 | 14 500 000,00 | 13 134 563,00 | 1 365 437,00 |
| 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 | 7 250 000,00 | 3 150 000,00 | 4 100 000,00 |
| 3 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements Collectifs | 5 050 000,00 | 5 100 000,00 | 5 100 000,00 | 0,00 |
| 4 - Equipements collectifs | 200 000,00 | 200 000,00 | 0,00 | 200 000,00 |

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 | H.T. Actualisé au 31/12/14 | Observations par rapport à 2014 |
|--|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---|
| 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 | |
| 2 - FRAIS DIVERS | 150 000,00 | 420 000,00 | 470 000,00 | 485 000,00 | 500 000,00 | 475 000,00 | |
| Honoraires juridiques | 50 000,00 | 150 000,00 | 170 000,00 | 185 000,00 | 200 000,00 | 175 000,00 | Prochebers biennement les rosiers toujours en cours !!! |
| Honoraires divers BET (od, environnement, ...) | 30 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | |
| Frais de soude effectués travaux | 50 000,00 | 130 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | 150 000,00 | |
| Divers | 20 000,00 | 30 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | |
| 3 - BONO. TECHNIQUES | 574 000,00 | 574 000,00 | 592 000,00 | 592 000,00 | 602 000,00 | 612 000,00 | |
| Honoraires BET VRD | 362 000,00 | 372 000,00 | 390 000,00 | 390 000,00 | 400 000,00 | 410 000,00 | Actualisation honoraires BET VRD |
| Honoraires Maître d'œuvre ZAC | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | 152 000,00 | |
| Honoraires Mission SPS | 20 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | |
| Honoraires générale | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | |
| 4 - VRD PRIMAIRES | 4 100 000,00 | 4 050 000,00 | 4 018 000,00 | 4 068 000,00 | 4 100 000,00 | 4 200 000,00 | |
| VRD liternes ZAC | 2 500 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 2 668 000,00 | 2 800 000,00 | 2 850 000,00 | Travaux supplémentaires pour réalisation des faubous |
| Provisions Travaux Sup | 300 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 100 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 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 | 1 350 000,00 | Travaux supplémentaires pour réalisation des faubous |
| 5 - PARTICIPATIONS FINANCIERES | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | 450 000,00 | |
| Reservoir d'eau potable | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | 110 000,00 | |
| Ouvrage Franchissement Ecole Bator | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | 180 000,00 | |
| Ouvrage Franchissement Route Boncom Lancy | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | 160 000,00 | |
| 6 - FRAIS FINANCIERS | 1 400 000,00 | 1 800 000,00 | 1 900 000,00 | 2 000 000,00 | 2 000 000,00 | 2 294 214,00 | Actualisation des frais financiers |
| 7 - FRAIS DE GESTION | 1 412 500,00 | 1 402 000,00 | 1 350 000,00 | 1 300 000,00 | 1 300 000,00 | 1 150 000,00 | base de gestion pour année évolution des coûts |
| 8 - TVA REDEVABLE | 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 | 519 651,00 | 412 651,00 | 83 437,00 | Baisse liés à augmentation des frais |
| TOTAL DES DEPENSES HT | 14 125 000,00 | 14 650 000,00 | 14 650 000,00 | 14 650 000,00 | 14 650 000,00 | 14 500 000,00 | |
| RECETTES | H.T. | H.T. | H.T. | H.T. | H.T. | H.T. | |
| 1 - Terrains Logements sociaux | 935 000,00 | 1 950 000,00 | 1 950 000,00 | 1 950 000,00 | 1 950 000,00 | 1 950 000,00 | |
| 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 | 7 250 000,00 | Baisse pour rattraper 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 | 5 100 000,00 | |
| 4 - Equipements collectifs | 200 000,00 | 200 000,00 | 200 000,00 | 200 000,00 | 200 000,00 | 200 000,00 | |
| 5 - Macro-lots Terrains à bâtir / logements groupés | 750 000,00 | 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 | 14 500 000,00 | |

1.1/14

In Extenso

In Extenso Languedoc Roussillon

Parc de l'Aéroport
Immeuble Latitude Sud
770, avenue Alfred Sauvy
34470 PEROLS

Tél. + 33 (0) 4 99 13 63 13
Fax. + 33 (0) 4 99 13 63 14
montpellier@inextenso.fr
www.inextenso.fr

Montpellier, le 16/02/2016

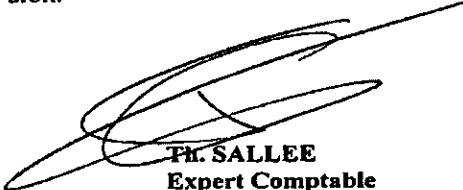
ATTESTATION

Je soussigné, Thierry SALLEE, Expert Comptable, PDG de la société d'expertise comptable SA IN EXTENSO LANGUEDOC ROUSSILLON – Parc de l'Aéroport – Immeuble Latitude Sud – 770, avenue Alfred Sauvy 34470 PEROLS,

Atteste par la présente les informations suivantes concernant SARL COLLINE DES CAMELIAS - 4 RUE PAGEZY 34000 MONTPELLIER :

Le montant des agios, intérêts bancaires et frais bancaires de la société de sa création au 31/12/2015 se monte à 2 294 214.06 €, ainsi qu'il résulte du grand livre de la comptabilité de la société à jour à cette date.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.



TH. SALLEE
Expert Comptable

Deloitte.

S.A. au capital de 1 000 000 € - Inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région de Montpellier
Code APE 6920 Z - n° Identification intracommunautaire TVA FR69415093962
RCS Montpellier 41509396200041

GRAND LIVRE POUR UNE SERIE DE COMPTES

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

Avec brouillard Hors simulation Avec comptes soldés Avec les écritures lettrées et non lettrées Avec les écritures pointées et non pointées

| N° Mvt | Journal | Date | N° de pièce | Libellé de l'écriture | S | Montant débit | Let. | Montant crédit | Solde cumulé |
|----------------------------------|---------|------------|----------------|--------------------------|---|------------------------------|------|-------------------|---------------------|
| 334140 AGIOS | | | | | | | | | |
| Cumuls antérieurs au 01/01/2015 | | | | | | | | | |
| 513 | AN | 01/01/2015 | | A-Nouveaux au 01/01/2015 | B | 1 257 586,27 | | | 1 257 586,27 |
| TOTAL COMPTE 334140 | | | | | | Solde compte débiteur | | | 1 257 586,27 |
| 334141 INTERETS DES PRETS | | | | | | | | | |
| Cumuls antérieurs au 01/01/2015 | | | | | | | | | |
| 513 | AN | 01/01/2015 | | A-Nouveaux au 01/01/2015 | B | 936 040,26 | | | 936 040,26 |
| TOTAL COMPTE 334141 | | | | | | Solde compte débiteur | | | 936 040,26 |
| 334150 FRAIS BANCAIRES | | | | | | | | | |
| Cumuls antérieurs au 01/01/2015 | | | | | | | | | |
| 513 | AN | 01/01/2015 | | A-Nouveaux au 01/01/2015 | B | 100 587,53 | | | 100 587,53 |
| TOTAL COMPTE 334150 | | | | | | Solde compte débiteur | | | 100 587,53 |
| TOTAL CLASSE 3 | | | | | | | | | 2 294 214,06 |
| TOTAL GRAND LIVRE | | | | | | | | | 2 294 214,06 |

Conclusion sur l'année 2015 et Perspectives

La concession de ZAC arrive à son terme. Nous avons diagnostiqué l'ensemble des réseaux et commandé l'ensemble des travaux pour clôturer cette concession à son terme, et ainsi clôturer la ZAC définitivement. Une réception et rétrocession des espaces publics est prévue en 2016.