

**OBJET ZAC MOUFIA I**

**CRAC 2015 ET AVENANT N°12**  
**A LA CONCESSION POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC MOUFIA I**

---

## **I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION**

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC I MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 20/06/1978 (reçue en Préfecture le 19 septembre 1978, la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concedant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La convention prévoit :

### **OBJECTIFS DE L'OPERATION**

Les grandes orientations concernant la ZAC I MOUFIA sont définies dans le cadre de la convention. Il s'agissait :

- d'acquérir des terrains à l'amiable ou par voie d'expropriation ;
- de réaliser les équipements d'infrastructures primaires, secondaires et tertiaires nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC ;
- de promouvoir la vente des terrains et les céder ;
- d'assurer l'ensemble des études, tâches et coordination indispensables à la bonne fin de l'opération.

### **PROGRAMME REALISE A CE JOUR**

Le programme initial de la ZAC a été réalisé, que ce soit en termes d'infrastructures ou de construction de logements, de commerces, de bureaux et d'activités.

Toutefois, le bilan urbain réalisé par la SEDRE et les études urbaines qui en ont découlé, ont identifié des opportunités qui doivent permettre de parfaire le quartier avant la clôture de la ZAC.

### **PROGRAMME PREVISIONNEL**

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- 2016 : Lancement de l'étude sur le quartier Anjou-Béarn ; vente d'une parcelle pour le projet de station de lavage automobile.

## Rapport n°16/4-29

- 2018-2019 : vente du terrain pour l'implantation d'un centre commercial sur le pôle de centralité, études et travaux liés à la réalisation de ces projets.

### II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan 2014 validé (€ HT)	Bilan 2015 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	668 165 €	682 865 €	14 700 €	Missions de Maîtrise d'Œuvre pour l'aménagement urbain lié à la centralité
Terrains et frais annexes	5 624 667 €	5 624 667 €	- €	
Travaux et honoraires	11 905 535 €	13 755 400 €	1 849 866 €	Prise en compte des travaux prévisionnels (2017-2018) liés à l'aménagement urbain de la centralité (centre commercial/médical, rue du Bosquet) sous réserve de l'obtention des subventions FEDER ITI sur le POE 2014-2020.
Frais financiers	944 914 €	944 914 €	- €	
Frais généraux	1 055 565 €	1 142 434 €	86 869 €	Proportionnel aux dépenses et aux recettes
Autres dépenses	1 458 367 €	1 430 532 €	- 27 835 €	Diminution du boni d'opération consécutif à la réalisation de travaux d'aménagement complémentaires sur la centralité
<b>Total dépenses</b>	<b>21 657 212 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>1 923 600 €</b>	
RECETTES	Bilan 2013 validé (€ HT)	Bilan 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	19 126 470 €	19 450 070 €	323 600 €	Augmentation des prévisions de cession (centre commercial)
Subventions et participations	1 435 612 €	3 035 612 €	1 600 000 €	Intégration des subventions FEDER ITI - POE 2014-2020 sollicitées auprès de la Région Réunion, par l'intermédiaire de la CINOR
Autres recettes	1 095 130 €	1 095 130 €	- €	
<b>Total recettes</b>	<b>21 657 212 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>1 923 600 €</b>	

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes de 8,9 %, dû principalement :

- en dépenses, à l'augmentation des travaux d'aménagement sur le pôle de centralité pour l'intégration d'un centre commercial et la requalification des voies consécutive aux différents projets réalisés (centres médicaux, station de lavage, centre commercial) ;
- en recettes, à l'augmentation des cessions de terrain pour le centre commercial ;
- et à l'augmentation des subventions du FEDER.

De fait, la participation communale reste inchangée.

### III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

	Réalisé au 31/12/2014	Bilan prévisionnel 2015	Réalisé au 31/12/2015	%
<b>DEPENSES</b>				
Frais d'études	457 079 €	682 865 €	466 782 €	68%
Acquisitions et frais sur acquisitions	5 498 367 €	5 624 667 €	5 498 367 €	98%
Participations et taxes	380 347 €	497 931 €	380 347 €	76%
Travaux principaux	10 472 226 €	13 755 400 €	10 474 623 €	76%
Frais financiers sur emprunt	750 645 €	750 645 €	750 645 €	100%
Frais et Produits fin CT	194 269 €	194 269 €	194 269 €	100%
Autres dépenses rémunérées	164 382 €	932 600 €	164 965 €	18%
<b>Sous Total</b>	<b>17 917 314 €</b>	<b>22 438 378 €</b>	<b>17 929 998 €</b>	<b>80%</b>
Rémunération prestataire	860 561 €	1 107 217 €	861 086 €	78%
Honoraires société clôture opération	- €	35 217 €	- €	0%
<b>Sous Total honoraires</b>	<b>860 561 €</b>	<b>1 142 434 €</b>	<b>861 086 €</b>	<b>75%</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 777 876 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>18 791 084 €</b>	<b>80%</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions à la collectivité	35 000 €	35 003 €	35 000 €	100%
Cessions	16 991 467 €	19 415 067 €	16 991 467 €	88%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	416 629 €	416 629 €	416 629 €	100%
Subventions Etat	157 010 €	157 010 €	157 010 €	100%
Subventions	715 069 €	2 315 069 €	715 069 €	31%
Autres participations	- €	146 903 €	- €	0%
Produits financiers	871 393 €	887 993 €	871 393 €	98%
Produits divers	207 137 €	207 137 €	207 137 €	100%
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>19 393 706 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>19 393 706 €</b>	<b>82%</b>

Dans le cadre du renforcement de la centralité de Moufia, les principales interventions menées en 2015 sur la ZAC I MOUFIA ont représenté un montant de 13 209 € HT concernant les dépenses suivantes :

- l'élargissement, la rénovation, la sécurisation de l'allée de la côte ;
- la poursuite des études d'aménagement du terrain de la surface commerciale.

Parallèlement, aucune recette ne s'est réalisée, les deux projets de cession prévus étant décalés à 2016.

**IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2015**

	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
<b>DEPENSES</b>				
Frais d'études	38 083 €	93 000 €	85 000 €	- €
Acquisitions et frais sur acquisitions	9 000 €	9 300 €	108 000 €	- €
Participations et taxes	117 585 €	- €	- €	- €
Travaux principaux	10 778 €	850 000 €	1 820 000 €	600 000 €
Frais financiers sur emprunt	- €	- €	- €	- €
Frais et Produits fin CT	- €	- €	- €	- €
Autres dépenses rémérées	500 €	1 000 €	500 €	765 635 €
<b>Sous Total</b>	<b>175 945 €</b>	<b>953 300 €</b>	<b>2 013 500 €</b>	<b>1 365 635 €</b>
Rémunération prestataire	11 310 €	21 626 €	140 979 €	72 216 €
Honoraires société clôture opération	- €	- €	- €	35 217 €
<b>Sous Total honoraires</b>	<b>11 310 €</b>	<b>21 626 €</b>	<b>140 979 €</b>	<b>107 433 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>187 255 €</b>	<b>974 926 €</b>	<b>2 154 479 €</b>	<b>1 473 068 €</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions à la collectivité	1 €	2 €	- €	- €
Cessions	323 600 €	- €	1 100 000 €	1 000 000 €
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	- €
Participation ville	- €	- €	- €	- €
Subventions Etat	- €	- €	- €	- €
Subventions	- €	800 000 €	800 000 €	- €
Autres participations	146 903 €	- €	- €	- €
Produits financiers	1 600 €	5 000 €	10 000 €	- €
Produits divers	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>472 104 €</b>	<b>805 002 €</b>	<b>1 910 000 €</b>	<b>1 000 000 €</b>

**LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2016**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2016 sont liées :

- à la continuité des études d'aménagement du terrain de la surface commerciale ;
- au paiement du solde de la convention de financement à l'IRSAM pour l'intégration paysagère du talus amont au terrain ;
- au lancement des études pré-opérationnelles destinées à préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 Moufia.

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élevant à 187 255 € HT.

### **LES RECETTE PREVISIONNELLES EN 2016**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2016 portent sur :

- la commercialisation de la parcelle destinée à l'implantation d'une station de lavage pour un montant de 323 600 € HT,
- le reversement par la Commune de la subvention de la REGION au titre du Plan de Relance Régional 2010-2014 pour l'aménagement du boulodrome, pour un montant 146 903 € HT.

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à 472 104 € HT.

### **PARTICIPATION DE LA COMMUNE**

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2014 approuvé, soit 416 629 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

### **EXCEDANT DE L'OPERATION**

L'excédent prévisionnel qui sera transféré en actions opérationnelles ou reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération s'élève actuellement à 765 635 € HT.

## **V AVENANT N°12 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC I MOUFIA.**

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC I MOUFIA, il a été signé un traité de concession d'aménagement entre la Commune de Saint-Denis et la SEDRE, en date du 19 septembre 1978 et pour une durée de 8 ans.

Par avenants successifs dont le dernier, l'avenant n°11 approuvé par le Conseil Municipal du 16 décembre 2013, la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 Décembre 2016.

La prolongation de la validité de la concession est nécessaire afin de permettre à la SEDRE de réaliser des diverses actions décidées par la Commune pour le renforcement de la Centralité du MOUFIA et les dernières commercialisations prévues, d'effectuer les études pré-opérationnelles dans le secteur Anjou-Béarn, la rétrocession des espaces publics à la Commune et à la Région, et enfin de dresser le bilan de clôture de l'opération.

Cette prolongation est de 3 ans supplémentaires et s'achèvera le 31 décembre 2019.

## Rapport n°16/4-29

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver le CRAC 2015 de la ZAC I MOUFIA, notamment les éléments suivants :
  - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 23 580 812 € HT ;
  - aucune participation communale pour l'année 2016 ;
  - les objectifs, dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que les objectifs, le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
  - l'avenant n° 12 à la concession d'aménagement de la ZAC I MOUFIA relative à la prorogation de la convention de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019 ;
- de m'autoriser ou mon représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le CRAC 2015 de la ZAC I MOUFIA peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement/ Grands Projets/ Mobilité en l'Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.



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

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du samedi 25 juin 2016**  
**Délibération n°16/4-29**

**OBJET ZAC MOUFIA I**

**CRAC 2015 ET AVENANT N°12**  
**A LA CONCESSION POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC I MOUFIA**

---

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements, et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Vu la Délibération n° 04/3-30 du Conseil Municipal en séance du 20 juin 1978 portant sur l'approbation du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement pour la ZAC I MOUFIA et de ses avenants successifs ;

Vu la Délibération n° 09/1-09 du Conseil Municipal en séance du 21 février 2009 portant sur la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2010 ;

Vu la Délibération n° 08/9-20 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008 ;

Vu la Délibération n° 10/6-35 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 approuvant le CRAC 2009 ;

Vu la Délibération n°11/8-37 du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2011 approuvant le CRAC 2010,

Vu la Délibération n° 12/7-38 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012 approuvant le CRAC 2011 ;

Vu la Délibération n° 13/7-26 du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2013 approuvant le CRAC 2012 ;

Vu la Délibération n° 14/7-36 du Conseil Municipal en séance du 29 novembre 2014 approuvant le CRAC 2013 ;

Vu la Délibération n° 15/4-08 du Conseil Municipal en séance du 28 août 2015 approuvant le CRAC 2014 ;

## Délibération n° 16/4-29

Sur le RAPPORT N° 16/4-29 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**

#### **ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2015 de la ZAC I MOUFIA au 31 décembre 2015, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 23 580 812 € HT ;
- aucune participation communale pour l'année 2016 ;
- les objectifs, dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que les objectifs, le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- l'avenant n° 12 à la concession d'aménagement de la ZAC I MOUFIA relative à la prorogation de la convention de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

#### **ARTICLE 2**

Autorise le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire.

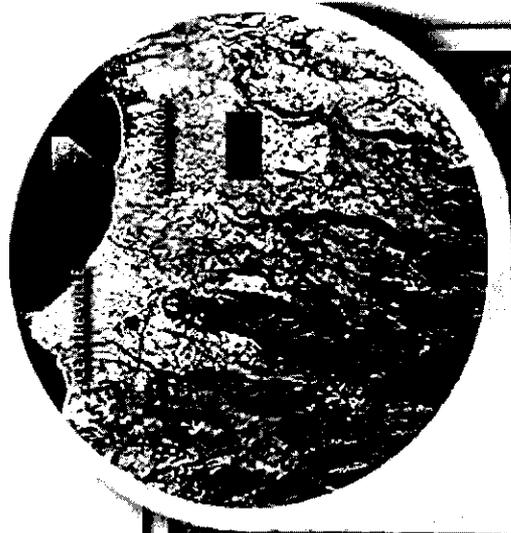


Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:13

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16429B-DE  
en date du 05/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16429B



**ZAC Moufia I**



# ZAC L'MOUEIA

COMPTERENDU ANNUEL AU CONCESSIONNAIRE

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2016

SEDRE

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>I – COMPTE-RENDU GENERAL</b> .....	<b>3</b>
I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC .....	4
I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION .....	7
<b>II – COMPTE-RENDU FINANCIER</b> .....	<b>12</b>
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015 .....	14
.....	14
II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2015 .....	15
II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS .....	16
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	17
.....	18
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER.....	19
II.5-1 : ETUDES ET HONORAIRES.....	19
II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES .....	20
II.5.3 – TRAVAUX .....	22
II.5.4 – FRAIS FINANCIERS .....	26
II.5.5 – FRAIS GENERAUX (REMUNERATION DE LA SOCIETE).....	26
II.5.6 – AUTRES DEPENSES.....	27
II.5.7 – CESSIONS .....	28
II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS.....	30
II.5.9 – AUTRES RECETTES.....	31
<b>III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014</b>	<b>32</b>
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015.....	33
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015.....	33
<b>FICHES FINANCIERES DE DETAILS</b> .....	<b>34</b>

# I – COMPTE-RENDU GENERAL

## I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

### - ZAD

- ☛ Arrêté Préfectoral du..... 25 avril 1974

### - Convention d'études

- ☛ Délibération du Conseil Municipal du ..... 17 mai 1976
- ☛ Approuvé le..... 03 Novembre 1976
- ☛ Avenant N°1 du..... 06 octobre 1978

### - Création

- ☛ Arrêté Préfectoral du..... 06 avril 1978

### - Modification du périmètre

- ☛ Arrêté Préfectoral du..... 31 juillet 1978

### - Dossier de réalisation :

- ☛ Délibération du Conseil Municipal du..... 20 juin 1978
- ☛ PAZ - Arrêté Préfectoral du ..... 18 septembre 1978
- ☛ 1ère Modification du PAZ  
Délibération du Conseil Municipal du ..... 18 mars 1981  
Arrêté Préfectoral du..... 12 octobre 1981
- ☛ 2ème Modification du PAZ  
Délibération du Conseil Municipal du..... 29 mars 1985  
Décidée par Arrêté Préfectoral du..... 10 février 1986  
Approuvée par Arrêté Préfectoral du ..... 03 juin 1986
- ☛ 3ème Modification du PAZ  
Enquête publique (du 16 décembre 1987 au 21 janvier 1988)  
Décidée par Arrêté Municipal du..... 18 novembre 1987  
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du ..... 24 mars 1988
- ☛ 4ème Modification du PAZ  
Décidée par délibération du Conseil Municipal du ..... 06 octobre 1990  
Enquête publique du 3/11/1993 au 3/12/1993  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal du ..... 29 mars 1994  
reçu en Préfecture le 22 avril 1994 / dossier modifié suite à  
la demande de Monsieur le Préfet de la Réunion - courrier du ..... 17 juin 1994  
Dossier en date de Juillet 1994 et reçu en Préfecture le ..... 11 janvier 1995

### - Concession SEDRE

- ☛ Délibération du Conseil Municipal en date du..... 20 juin 1978
- ☛ Le Conseil d'Administration de la SEDRE a accepté le traité de concession d'aménagement proposé par la Commune de Saint-Denis par délibération du 30 juin 1978
- ☛ Le Cahier des Charges destiné à fixer les droits et obligations respectif du concédant et du concessionnaire et notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission sous le contrôle du concédant, a été approuvé par arrêté de M. le Préfet de la Réunion en date du..... 19 septembre 1978

. Avenant N°1 au traité de concession  
relatif à l'imputation de la rémunération, approuvé le ..... 16 novembre 1984

Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans - DCM du .....	24 septembre 1986
. Avenant N°2 au traité de concession- DCM du ..	19 septembre 1989
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1985, soit jusqu'au.....	19 septembre 1992
. Avenant N°3 au traité de Concession approuvé par D.C.M. N°93/2-26 du .....	24 avril 1993
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1992, soit jusqu'au.....	19 septembre 1995
. Avenant N°4 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°95/5 19 du .....	6 Octobre 1995
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1995 soit jusqu'au.....	19 septembre 1998
. Avenant N°5 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°98/6-20 du .....	30 octobre 1998
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1998, soit jusqu'au.....	19 septembre 2001
. Avenant N°6 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°01/7-34 du .....	17 décembre 2001
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 2001, soit jusqu'au.....	31 octobre 2004
. Avenant N°7 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°11/33-05 du .....	23 mai 2005
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2004, soit jusqu'au.....	31 octobre 2007
. Avenant N°8 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°11/33-05 du .....	23 mai 2005
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2004, soit jusqu'au.....	31 décembre 2008
. Avenant n°9 au traité de concession approuvé par D.C.M. n°09/1-10 du .....	21 février 2009
Proroge la validité de la concession jusqu'au .....	31 décembre 2010
. Avenant n°10 au traité de concession approuvé par DCM n°10/6-36 du .....	20 novembre 2010
Proroger la validité de la concession jusqu'au.....	31 décembre 2013.
. Avenant n°11 au traité de concession approuvé par DCM n°13/7-26 du .....	16 décembre 2013
Proroger la validité de la concession jusqu'au.....	31 décembre 2016.
Nouvel avenant sera proposé à la ville en 2016, ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession.....	31 décembre 2019.

### **- Cahier des charges de cessions ou de location des terrains :**

En conformité des dispositions du Cahier des Charges de concession susvisé il a été établi le Cahier des Charges de Cessions ou de locations des terrains sous lesquelles seront consenties les cessions ou locations des terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté.

Après modification, ce Cahier des Charges qui sera annexé à tous les actes de mutation des terrains ou constitutif de droits réels immobiliers dans le périmètre de ladite ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal par délibération du 15 avril 1983

## **- CRAC**

- Précédent Compte-Rendu Annuel au Concédant

. Année 2014 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 Aout 2015.

## **- DPU**

- Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, le Droit de Prémption Urbain délégué précédemment sur la ZAC 1 MOUFIA au concessionnaire, revient à la Ville de Saint-Denis.

## **- PLU**

- L'application du PLU est venue remplacer le PAZ par le nouveau règlement d'urbanisme depuis la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004.

## **- Participation des constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur**

- La SEDRE a proposé à la Commune d'appliquer aux constructeurs qui n'auraient pas acquis leur terrain de l'aménageur, une participation qui a été instaurée par DCM du 28/12/2006. La participation est directement versée à la Commune par les pétitionnaires de permis de construire dans les conditions de perception prévues à la convention.

## I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Cette **opération d'urbanisme**, sous forme de ZAC, fait partie des grandes extensions de la Commune de Saint-Denis de la fin des années 70 et des années 80. Le programme, réalisé sur environ 70 hectares, marque aujourd'hui durablement le paysage dyonisien :

- **246 logements très sociaux** dont 90 (Mambolos et Bilimbis) et 147 PLR et PSR (SHLMR)
- **353 HLM**
- **1 200 logements collectifs privés**
- **35 parcelles** individuelles
- **200 chambres d'étudiants**
  
- une zone **d'activités** achevée de **7 hectares**, soit 54 lots dont la commercialisation.
- une zone de **bureaux** de **3 hectares**.
- divers **équipements publics** réalisés par les maîtres d'ouvrages compétents :
  - . Groupe scolaire
  - . Mairie annexe
  - . Collège
  - . Coulée verte et équipements sportifs
  - . CASE
  - . Gendarmerie
  - . Agence postale
  - . Gymnase
  - . Piscine
  - . Terrain de football
  
- et une **Coulée Verte** conçue comme l'élément d'aménagement fondamental de tout le quartier, assurant la cohérence piétonne et la mise en relation de tous les pôles d'activités des deux ZAC de Moufia depuis le haut (Mairie annexe, PTT), jusqu'au mail du Chaudron. A cet effet, sa vocation a voulu être multiple : promenade, loisirs, sports grand public et équipements sportifs permettant de répondre en partie aux besoins de l'Université et du Lycée.

Par ailleurs, la présence **d'équipements publics de proximité** : allées, aires de jeux, kiosques, etc. donne à cette ZAC un caractère alliant le minéral et le végétal.

Enfin, en 30 ans d'existence, de multiples initiatives privées sont venues accompagner le programme de la ZAC. Il est aussi apparu nécessaire de faire un bilan urbain pour statuer sur le cadre de vie actuel offert par la ZAC.

C'est pourquoi, la Commune de Saint-Denis a confirmé à la SEDRE le lancement en 2008 d'une **étude de requalification urbaine du quartier de MOUFIA** sur le périmètre des ZAC 1 et 2 MOUFIA, portant sur les thèmes suivants :

- affirmer un véritable centre autour du futur pôle de services de MOUFIA,
- accompagner et anticiper les évolutions sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 MOUFIA,
- marquer les entrées dans le quartier,
- valoriser les espaces publics actuels.

Les résultats de cette étude ont été validés par la Commune de Saint-Denis fin 2008 : un programme d'intervention a été retenu en 2009 et un certain nombre d'actions sont entrées en phase opérationnelle en 2010.

## I.3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les actions retenues par la Commune ont été :

⇒ **la mise en œuvre d'interventions visant à renforcer la Centralité de Moufia**, à travers l'aménagement de nouveaux espaces publics et équipements de proximité : boulodrome, Club House, parc de stationnement, nettoyage Coulée verte, commercialisation de foncier pour la réalisation de bâtiments d'intérêt collectif...

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en 2009 et a élaboré un schéma d'orientations d'aménagement, précisant le secteur d'intervention et le programme (cf. ci-dessous).

Pour un certain nombre d'opérations, les travaux ont démarré début 2012 et se sont achevés en 2014 :

- Réalisation d'une aire de stationnement attenante à la Poste, entre la rue du Bosquet et l'allée de la Côte
- Réalisation d'un boulodrome associé à une aire de stationnement et un club House, dans la partie haute de la Coulée Verte, rue Roger Guichard.

Fin 2012, des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées pour la requalification de l'allée de la côte, et les travaux ont été achevés en 2014.

Parallèlement, le programme d'intervention inclut six projets privés :

- Un centre médical, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque. La commercialisation du terrain a eu lieu en 2011 et les travaux ont démarré en 2013 et se poursuivront jusqu'en 2016.
- Un foyer d'accueil occupationnel et médicalisé pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM), sur la portion de la Coulée verte en contrebas du terrain de football, rue Roger Guichard. La cession du terrain a été réalisée en 2012, le démarrage des travaux a eu lieu en 2013 et l'ouverture du centre a été réalisée début 2016.
- Un équipement commercial sur la parcelle vacante voisine du parking de la médiathèque, dont la SEDRE est propriétaire. La commercialisation du terrain est prévue pour 2017.
- Un second centre médical, à l'angle de la rue du Bosquet et de la rue Roger Guichard. Si la vente de la parcelle est envisagée pour 2016.
- Une station-service sur l'emplacement de l'ancien boulodrome, au croisement de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens. La commercialisation du terrain a eu lieu en 2013 et les travaux ont été achevés la même année.
- Un espace dédié à une activité connexe à la station-service (lavage de véhicules). La commercialisation de ce terrain initialement prévue pour 2015 n'est plus envisagée après l'abandon du projet.

Par ailleurs, en 2013 et 2014 la place de la Convivialité et la coulée verte ont été nettoyées dans le cadre d'un Atelier Chantier d'Insertion (ACI).

Il est prévu d'aménager l'espace public autour des futurs centres commercial et médical proches de la médiathèque et de la coulée verte. Les études préalables permettant d'accompagner les projets de la zone en ce sens se sont poursuivies en 2014 et 2015.

Certaines des opérations précitées sont implantées sur des portions de Coulée verte (équipement commercial et centre médical adossé, station-service, station de lavage). Pour permettre ces

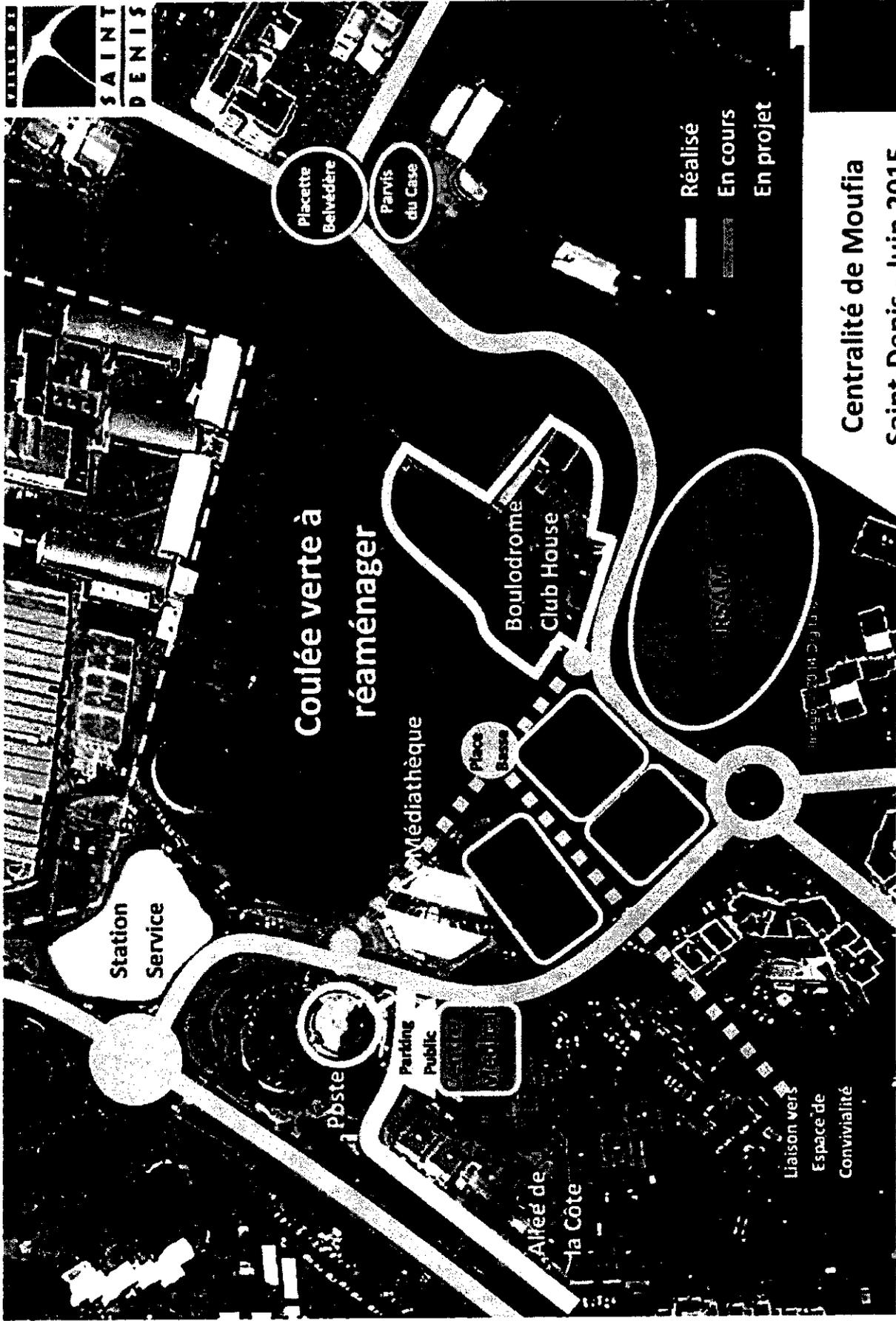
réalisations, la commune a voté en 2011 la modification du PLU afin de permettre le déclassement d'une partie de la Coulée Verte, avec la création d'une zone Uvac autorisant l'implantation d'activités commerciales.

⇒ **Préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 MOUFIA** (secteur ANJOU / BEARN) à travers une étude pré-opérationnelle, en cours de définition et devant démarrer en 2016. Dès lors, il reviendra à la Commune de statuer sur la suite opérationnelle à donner sur la base des prestations incluses dans l'étude.



**Centalité de Moufia - Saint-Denis**  
**Avril 2012**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16429B-DE  
en date du 05/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16429B



Centralité de Moufia  
 Saint-Denis - Juin 2015



CRAC 2015 ZAC I MOUFIA

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16429B-DE  
 en date du 05/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16429B

## **II – COMPTE-RENDU FINANCIER**

Le compte-rendu financier s'articule autour des documents suivants :

**II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015**

**II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2016**

**II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS**

**II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE**

**II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER**

---

## II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	466 782 €	7/ Cessions de terrains	17 026 467 €
2/Terrains	5 498 367 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	10 474 623 €	- <i>Subventions</i>	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- <i>Participations Collectivité</i>	416 629 €
5/ Frais Généraux	861 086 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	545 312 €	9/ Autres recettes	1 078 530 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>18 791 084 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>19 393 706 €</b>
TVA SUR DEPENSES	5 469 €	TVA SUR RECETTES	67 729 €
COMPTE DE TIERS	39 612 €	COMPTE DE TIERS	73 358 €
COMPTE DE LIAISON	698 630 €		- €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>19 534 794 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>19 534 794 €</b>

## II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE 28/08/2015	BILAN ACTUALISE 01/01/2016	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2015	PREVISIONS 2016 à 2019
<b>DEPENSES</b>				
1/ FRAIS D'ETUDES	668 165 €	682 865 €	466 782 €	216 083 €
2/ TERRAINS	5 624 667 €	5 624 667 €	5 498 367 €	126 300 €
3/ TRAVAUX	11 905 535 €	13 755 400 €	10 474 623 €	3 280 778 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	1 055 565 €	1 142 434 €	861 086 €	281 348 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 458 367 €	1 430 532 €	545 312 €	885 220 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>21 657 212 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>18 791 084 €</b>	<b>4 789 728 €</b>
<b>RECETTES</b>				
7/ CESSIONS TERRAINS	19 126 470 €	19 450 070 €	17 026 467 €	2 423 603 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 435 612 €	3 035 612 €	1 288 709 €	1 746 903 €
<i>Subventions</i>	<i>872 080 €</i>	<i>2 472 080 €</i>	<i>872 080 €</i>	<i>1 600 000 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>416 629 €</i>	<i>416 629 €</i>	<i>416 629 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Autres partici.</i>	<i>146 903 €</i>	<i>146 903 €</i>	<i>0 €</i>	<i>146 903 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	1 095 130 €	1 095 130 €	1 078 530 €	16 600 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>21 657 212 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>19 393 706 €</b>	<b>4 187 106 €</b>

## II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

RUBRIQUES	BILAN AU 28/08/2015 (CRAC 2014 validé) (€ HT)	BILAN AU 01/01/2016 (CRAC 2015) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	668 165	682 865	14 700	Missions complémentaires de Maîtrise d'Œuvre pour l'aménagement urbain lié à la centralité
Terrains	5 624 667	5 624 667	0	
Travaux et honoraires	11 905 535	13 755 400	1 849 866	Prise en compte des travaux prévisionnels (2017-2018) liés à l'aménagement urbain de la centralité (centre commercial/médical, rue du Bosquet) sous réserve de l'obtention des subventions FEDER ITI sur le POE 2014-2020.
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux (honoraires Société)	1 055 565	1 142 434	86 869	Proportionnel aux dépenses et aux recettes
Autres dépenses	1 458 367	1 430 532	-27 835	Diminution du boni d'opération consécutive à l'ajustement des prévisions de travaux d'aménagement sur la centralité
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>21 657 212</b>	<b>23 580 812</b>	<b>1 923 600</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	19 126 470	19 450 070	323 600	Augmentation des prévisions de cession (centre commercial)
Subventions et participations	1 435 612	3 035 612	1 600 000	Intégration des subventions FEDER ITI - POE 2014-2020 sollicitées auprès de la Région Réunion, par l'intermédiaire de la CINOR
Autres recettes	1 095 130	1 095 130	0	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>21 657 212</b>	<b>23 580 812</b>	<b>1 923 600</b>	

## II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 28/08/2015	BILAN ACTUALISE 01/01/2016	Total des réalisations au 31 déc 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019
<b>DEPENSES</b>	<b>En euros HT</b>						
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>							
Etudes Générales	188 159	198 159	132 077	32 083	34 000	0	0
Honoraires techniciens	358 397	358 397	229 397	0	50 000	79 000	0
Géomètre	29 050	33 750	20 750	6 000	5 000	2 000	0
Autres études	92 559	92 559	84 559	0	4 000	4 000	0
<b>S-total Etudes</b>	<b>668 165</b>	<b>682 865</b>	<b>466 782</b>	<b>38 083</b>	<b>93 000</b>	<b>85 000</b>	<b>0</b>
<b>2/ TERRAINS</b>							
Acquisitions	4 875 500	4 875 500	4 774 200	0	1 300	100 000	0
Frais Notaires / Taxe foncière	98 836	98 836	73 836	9 000	8 000	8 000	0
Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	0	0	0
<b>S-total Terrains</b>	<b>5 624 667</b>	<b>5 624 667</b>	<b>5 498 367</b>	<b>9 000</b>	<b>9 300</b>	<b>108 000</b>	<b>0</b>
<b>3/ TRAVAUX</b>							
Travaux	11 825 898	13 675 764	10 466 986	8 778	800 000	1 800 000	600 000
Travaux divers	79 637	79 637	7 637	2 000	50 000	20 000	0
<b>S-total Travaux</b>	<b>11 905 535</b>	<b>13 755 400</b>	<b>10 474 623</b>	<b>10 778</b>	<b>850 000</b>	<b>1 820 000</b>	<b>600 000</b>
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>							
Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	0	0	0
Court terme	194 269	194 269	194 269	0	0	0	0
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>944 914</b>	<b>944 914</b>	<b>944 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>							
Rémunération SEDRE	1 055 565	1 142 434	861 086	11 310	21 626	140 979	107 433
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>1 055 565</b>	<b>1 142 434</b>	<b>861 086</b>	<b>11 310</b>	<b>21 626</b>	<b>140 979</b>	<b>107 433</b>
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>							
Frais divers	166 382	166 965	164 965	500	1 000	500	0
Boni - Excédent	794 053	765 635	0	0	0	0	765 635
Participations de la ZAC	497 931	497 931	380 347	117 585	0	0	0
Provision	0	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>1 458 367</b>	<b>1 430 532</b>	<b>545 312</b>	<b>118 085</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>765 635</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES (H.T.)</b>	<b>21 657 212</b>	<b>23 580 812</b>	<b>18 791 084 €</b>	<b>187 255 €</b>	<b>974 926 €</b>	<b>2 154 479 €</b>	<b>1 473 068 €</b>
<b>RECETTES</b>	<b>En euros HT</b>						
<b>7/ CESSIONS TERRAINS</b>							
Cessions constructeurs	18 226 926 €	18 550 526	16 226 926	323 600	0	1 000 000	1 000 000
Autres cessions	864 542 €	864 542	764 542	0	0	100 000	0
Cessions Commune	35 003 €	35 003	35 000	1	2	0	0
<b>S-total Cessions Terrains</b>	<b>19 126 470</b>	<b>19 450 070</b>	<b>17 026 467</b>	<b>323 601</b>	<b>2</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS</b>							
Subventions	872 080 €	2 472 080	872 080	0	800 000	800 000	0
Part. Collectivité au déficit (prévision)	- €	0	0	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit	416 629 €	416 629	416 629	0	0	0	0
Autres partici.	146 903 €	146 903	0	146 903	0	0	0
<b>S-total Subventions/participations</b>	<b>1 435 612</b>	<b>3 035 612</b>	<b>1 288 709</b>	<b>146 903</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>0</b>
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>							
Produits financiers	887 993 €	887 993	871 393	1 600	5 000	10 000	0
Produits divers	207 037 €	207 037	207 037	0	0	0	0
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>1 095 130</b>	<b>1 095 130</b>	<b>1 078 530</b>	<b>1 600</b>	<b>5 000</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES RECETTES (H.T.)</b>	<b>21 657 212 €</b>	<b>23 580 812 €</b>	<b>19 393 706 €</b>	<b>472 104 €</b>	<b>805 002 €</b>	<b>1 910 000 €</b>	<b>1 000 000 €</b>
<b>RESULTATS (H.T.)</b>			2 015	2 016	2 017	2 018	2 019
Solde annuel			602 623	284 849	-169 924	-244 479	-473 068
Solde cumulé			602 623	887 472	717 548	473 068	0

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020
Solde annuel (H.T.)		602 623	284 849	-169 924	-244 479	-473 068	0
Solde cumulé (H.T.)		602 623	887 472	717 548	473 068	0	0
<b>TVA sur Dépenses</b>		5 469	15 152	82 078	173 951	162 132	0
<b>TVA sur Recettes</b>		67 729	27 506	0	93 500	85 000	0
<b>Différentiel TVA</b>						<b>165 046</b>	
<b>Emprunts obtenus</b>							
Encaissements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
<b>Trésorerie après emprunts (T.T.C.)</b>							
Solde annuel		664 883	297 204	-252 003	-324 930	-385 154	0
Solde cumulé		664 883	962 087	710 084	385 154	0	0
Compte de Tiers		33 747	-33 747	0	0	0	0
<b>TRESORERIE REELLE (TTC)</b>		<b>698 630 €</b>	<b>928 340 €</b>	<b>710 084 €</b>	<b>385 154 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Trésorerie après emprunts (H.T.)</b>							
Solde annuel (H.T.)		602 623	284 849	-169 924	-244 479	-473 068	0
Solde cumulé (H.T.)		602 623	887 472	717 548	473 068	0	0

## II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

### DEPENSES

#### II.5-1 : ETUDES ET HONORAIRES

##### II.5-1-1 : Généralités

###### A. PHASE INITIALE

Celles-ci ont été menées au titre d'une Convention d'études approuvée le 3 novembre 1976 et modifiée par avenant N°1 du 6 octobre 1978.

Ces études se sont traduites par l'élaboration dans un premier temps du dossier de création de la ZAC et par la définition des conditions techniques, financières et administratives de réalisation de la ZAC.

###### B. PHASE DE REQUALIFICATION URBAINE

Le bilan urbain réalisé par la SEDRE en 2007 a débouché en 2008 sur « l'étude de requalification du quartier de MOUFIA » dont le coût a été réparti par moitié entre la ZAC 1 et la ZAC 2 MOUFIA.

Cette étude a permis à la Commune de valider le principe d'une démarche opérationnelle à mener sur deux secteurs clés de la ZAC 1 MOUFIA :

- le **centre**, pour son renforcement sur Moufia, dont les études de maîtrise d'œuvre urbaine sont intégrées au poste « honoraires techniciens ». La partie des études géotechniques restant à effectuer, évaluée à 4000 € HT concerne les aménagements non encore réalisés. Un montant de 7 700 € HT provisionné pour la réalisation d'études de faisabilité et programmation pour le centre commercial et le centre médical en 2014 a été revu à la hausse pour un montant total de 11 706 € HT afin d'intégrer le projet de deuxième centre médical.
- le **secteur ANJOU-BEARN** où l'étude de requalification du quartier de MOUFIA a démontré la nécessité de lancer une étude pré-opérationnelle fine destinée à définir le programme précis à engager sur le secteur au regard des contraintes foncières urbaines, sociales, techniques et financières. Cette étude, en cours de définition, a été provisionnée à hauteur de 50 000 € HT.

##### II.5.1.2 – Honoraires des techniciens

###### Maîtrise d'œuvre Centralité :

Depuis 2011, le secteur « Centre de Moufia » a vu la réalisation des études de maîtrise d'œuvre du parc de stationnement Centre médical / Poste, livré en 2013, et des Boulodrome et Club house, dont la livraison a eu lieu en 2014, ainsi que de la requalification de la Coulée verte. Un avenant a été passé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2012 pour l'extension des travaux à l'allée de la Côté.

**Un montant de 115 000 € HT est provisionné sur ce poste au bilan , réparti sur 2016 , 2017 et 2018, dont 45 000 € HT déjà prévus au précédent CRAC afin d'assurer la maîtrise d'œuvre de la place publique prévue d'être réalisée entre les futurs centre commercial et médical, et 70 000 € HT de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement du terrain du futur centre commercial ainsi que les travaux de requalification de la rue du Bosquet rendus nécessaires par l'implantation de nouveaux équipements dont l'accès se fera sur cette voie.**

### **Techniciens suivis de travaux :**

Un Coordinateur Santé et Prévention Sécurité (CSPS) a été missionné en 2012 pour le suivi des travaux du parc de stationnement Centre médical / Poste et du Boulodrome - Club House puis en 2013 pour le suivi des travaux de requalification de l'allée de la côte. **Une mission CSPS est prévue pour les autres aménagements urbains liés à la centralité en 2017 et 2018.**

Une mission de contrôle technique pour la réalisation du Club House, initiée en 2011 et d'un montant de 4 140 € HT, s'est poursuivie durant les travaux du bâtiment en 2013 et s'est achevée en 2014. Une provision de 5 000 € HT est prévue en lien avec les travaux d'aménagement du terrain du futur centre commercial ainsi que les travaux de requalification de la rue du Bosquet.

### **II.5-1-3 : Géomètre**

Les cessions à la Commune de Saint-Denis des espaces publics et délaissés, ainsi que les cessions d'emprises foncières immobilières aux promoteurs publics et privés impliquent l'intervention de géomètres.

La commercialisation de la parcelle destinée au projet de l'IRSAM, ainsi que les opérations liées à la centralité de Moufia, telles que la réalisation du boulodrome, ont nécessité l'intervention d'un géomètre. Ses missions, principalement réalisées en 2011 pour le terrain de l'IRSAM, se sont prolongées en 2013 pour la centralité.

En prévision des rétrocessions au concédant et des cessions foncières à venir, liées aux projets de centre commercial et du second centre médical, un montant de 13 000 € HT est prévu pour les missions de géomètre. Ce montant, réparti sur les années à venir en fonction des dates prévisionnelles de cessions, intègre également une part destinée à diverses autres missions de géomètre pouvant avoir lieu.

Une provision de 8 000 € HT est prévue pour d'autres honoraires éventuels.

<b>Coût des études et honoraires réalisés en 2015 .....</b>	<b>9 704 € HT</b>
<b>Coût total des études (2,9%) : .....</b>	<b>682 865 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2015 (68,4%) : .....</b>	<b>466 782 € HT</b>
<b>Reste à réaliser (31,6%) .....</b>	<b>216 083 € HT</b>

## **II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES**

### **II.5.2.1 – Acquisitions foncières**

Les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet opérationnel initial ont été réalisées. La SEDRE a ainsi procédé à l'acquisition de plus de 50 ha de terrains. La phase actuelle de requalification du quartier de MOUFIA a généré en 2011 des acquisitions complémentaires auprès de la Commune : Centre médical et le projet de l'IRSAM.

Ce dernier projet nécessitera d'opérer une régularisation foncière afin de compléter l'emprise destinée à l'IRSAM, en acquérant une petite portion de parcelle actuellement empiétée par l'opération voisine Pierre et Sable (BATIPRO) estimée à 1 300 € HT.

**La réalisation du futur centre commercial nécessitera l'acquisition d'une parcelle attenante à la médiathèque Alain Peters appartenant à la CINOR, dont la surface reste à définir, afin de relocaliser le parking des employés de l'établissement en fonction de l'aménagement du futur centre commercial. Une provision de 100 000 € HT est prévue en 2018 afin de réaliser un échange foncier.**

### **II.5.2.2 - Frais notaires / taxes foncières**

Ce poste correspond aux frais des acquisitions réalisées ou à réaliser, et aux taxes foncières et impôts des terrains acquis et toujours intégrés dans le patrimoine de la ZAC.

### **II.5.2.3 -Honoraires du bureau foncier**

Il s'agit de la rémunération de l'opérateur foncier au regard des acquisitions réalisées conformément à l'avenant n°1 au traité et cahier des charges du 19/9/78 qui prévoit qu'une rémunération foncière de 2 % HT de la valeur vénale des acquisitions est imputée en dépenses au bilan de l'opération.

Cette rémunération n'est pas perçue sur les acquisitions de terrains appartenant à la Commune.

### **II.5.2.4 - Indemnités**

En sus du coût des acquisitions, l'acquéreur a l'obligation de verser aux propriétaires des cases et aux locataires des indemnités pour les constructions et le réemploi.

Elles ont été versées aux propriétaires ou locataires résidant au départ de l'opération dans les secteurs à aménager. Ces indemnités ont favorisé le décasement d'un certain nombre d'îlots insalubres et aider à l'accession dans de nouveaux logements des habitants.

Enfin, en 2013 a eu lieu le versement des indemnités dues à l'acquéreur initial de la parcelle HT 33, dans le cadre de la résolution de la vente réalisée en 1986. Le tribunal a arrêté cette indemnisation au montant de 647 451 € HT. Celle-ci a été versée aux anciens propriétaires en 2013.

<b>Coût des dépenses foncières réalisées en 2015 .....</b>	<b>0 € HT</b>
<b>Coût total du poste « Acquisitions foncières » (23,9%): .....</b>	<b>5 624 667 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2015 (97,8%) : .....</b>	<b>5 498 367 € HT</b>
<b>Reste à réaliser (2,2%) .....</b>	<b>126 300 € HT</b>

## II.5.3 – TRAVAUX

### II.5.3.1 - Travaux

#### II.5.3.1-1 - Travaux secondaires et tertiaires

Les travaux nécessaires à la desserte générale de la totalité de la zone ont été réalisés conformément au plan d'aménagement initial.

➤ VRD de desserte de l'opération :

Les travaux de VRD de desserte de la ZAC comprennent la réalisation de toutes les voies principales de la ZAC et sont complètement terminés.

➤ Aménagements divers secondaires dont entretien :

Sur ce poste, sont comptabilisées l'ensemble des prestations diverses et d'entretien liées aux travaux secondaires.

➤ VRD Tertiaires :

Les VRD Tertiaires de l'opération concernent principalement la viabilité des secteurs d'habitations dont :

- le Panoramique,
- les VRD villa Terre Créole/Château d'eau/Colibri, etc.

Ces travaux intègrent également les branchements France Télécom et EDF ainsi que les aménagements des espaces extérieurs et travaux divers.

➤ Travaux d'électrification :

Il s'agit des travaux d'électricité moyenne et basse tension réalisés par EDF.

➤ Signalétique et finitions :

Sur ce poste sont comptabilisés tous les travaux relatifs aux finitions générales ainsi que les prestations relevant du marquage et de la signalétique des voies.

➤ Aménagement de l'allée des Bancouliers :

Liaison piétonne directe entre les logements Pierre et Sable, les équipements sportifs (gymnase, piscine) et éducatifs, et la cité des Flibustiers, la Mairie annexe, la salle polyvalente, le chemin piéton des Bancouliers permet également la desserte des écoles primaire et maternelle de Moufia.

Le Chemin longe à l'amont le terrain de football et à l'aval l'école maternelle, situé sur le haut du talus du stade de football des Bancouliers.

Un débouché de ce chemin se poursuit dans la Coulée verte de Moufia et devrait contribuer à assurer, par le biais des espaces verts, la continuité urbaine entre les quartiers Moufia I, Moufia II et du Chaudron.

La venelle longue de 148 ml a pour largeur constante 2.00 ml ; l'accès matérialisé par l'existence de deux kiosques donne directement sur une aire de jeux pour enfants.

### II.5.3.1-2 - Travaux d'aménagement de la Coulée verte

◆ Ce projet d'aménagement de la Coulée Verte a beaucoup évolué depuis l'élaboration du dossier en juillet 1990, à la suite d'une consultation de concepteurs. Il comporte notamment en supplément :

- des équipements sportifs dont la conception a été revue et validée par la Région et le service des sports de la Mairie de Saint-Denis.
- un local vestiaire,
- un aménagement paysager dont le coût estimé n'est pas intégralement reporté au présent bilan.

◆ L'ensemble de ces travaux de la Coulée Verte est divisé en trois phases :

Phase 1 : Terrains compris entre l'avenue Georges Brassens et l'Université.

Il s'agit en priorité des équipements sportifs pour le grand public et indispensables au fonctionnement du lycée. L'éclairage des terrains, les réseaux nécessaires à leur bon usage, les réseaux secondaires envisagés pour l'installation du vestiaire, ont également été mis en œuvre. Cette 1ère phase comprend également la circulation piétonne reliant l'avenue Georges Brassens à l'entrée du campus Universitaire.

Les équipements sportifs comprennent :

- une piste d'athlétisme de 130 ml en revêtement synthétique
- une aire de lancer et un sautoir collectif
- trois plateaux multi-activités de 40 x 20 mètres en enrobé
- un plateau mini-foot stabilisé de 65 x 40 mètres
- un parcours de jogging avec équipement et agrès.

Ces aménagements ont été réalisés en 1992-1993 et ont fait l'objet d'une remise à la Collectivité par procès-verbal du 12 novembre 1993.

Des compléments ont été mis en œuvre en 1994 - 1995 et en 1996 a été livré un vestiaire.

Phase 1 bis : Terrains situés à l'angle de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens.

Réalisation d'un belvédère qui comprend un ensemble de placettes à différents niveaux, un local pouvant être aménagé, des orgues d'eau et un bassin-fontaine.

Equipement réalisé et livré le 21 février et le 10 mars 1994.

Phase 2 : Comprend l'aménagement des espaces compris entre la rue Roger Guichard, la rue Bosquet et le rond-point de la Rocade. Le projet défini suite à la consultation des concepteurs prévoyait une promenade suspendue et des jardins à thème.

Une nouvelle programmation de ce secteur a conclu à la réalisation en 2001 d'un boulodrome, d'aires de détente, de cheminements et de parkings paysagers.

Phases 3 et 3 bis : Celle-ci concerne l'aménagement de deux zones distinctes, l'une qui comprend tous les aménagements situés au-dessus de la voie R. GUICHARD, l'autre qui assure la continuité entre la Coulée verte et le mail du Chaudron.

Cette phase est incluse dans l'étude menée par la SEDRE sur l'insertion du CAMPUS de Moufia et ses quartiers limitrophes.

Enfin, la requalification des espaces extérieurs et la remise en état de la fontainerie sont venus en 2006 accompagner l'installation de la nouvelle agence postale du quartier dans le bâtiment existant (coût des travaux: 302 525 € HT).

### II.5.3.1-3 - Travaux liés au renforcement de la centralité de MOUFIA

- **Aménagement de l'aire de stationnement** du Centre médical et de la Poste :

Les travaux d'aménagement de l'aire de stationnement entre la poste et le futur centre médical ont été réalisés en 2012, la réception ayant eu lieu en 2013.

- **Le boulodrome :**

Les travaux de réalisation du boulodrome, sur la partie haute de la portion de coulée verte concernée par la centralité, se sont déroulés en 2012, pour une réception en fin d'année 2013. Ce nouvel équipement, d'un meilleur standing, permet d'accueillir des rencontres sportives tout en servant de lieu d'animation de proximité pour le quartier. Le boulodrome intègre des places de stationnement.

Il est à noter que la commune a sollicité en 2011 une subvention auprès de la Région au titre du Plan de Relance pour l'Activité Economique pour la construction du boulodrome, qui a été validée. Le montant de cette subvention est de 146 903 € HT et sera reversée à l'opération d'aménagement en 2016 (cf. recettes).

**Le montant des travaux de réalisation du boulodrome et de l'aire de stationnement de la Poste s'élève à 873 232 € HT.**

- **Le Club House du boulodrome :**

Le Club House du boulodrome accueille des bureaux pour une association de boulistes ainsi qu'un snack. Le montant des travaux s'élève à 230 029 € HT. **La livraison a eu lieu en 2013, conjointement à celle du boulodrome auquel le Club House est lié, et des reprises de travaux ont été effectuées en 2014.**

- **Requalification de l'allée de la Côte :**

La création de l'aire de stationnement offre la possibilité d'ouvrir la circulation vers la voie privée allée de la Côte, initialement sans issue. Au vu de l'état dégradé de la voie, la commune a demandé à la SEDRE d'engager des travaux d'aménagement de l'allée. Cette requalification comprend l'élargissement, la rénovation, la sécurisation de la voirie, ainsi que le classement dans le Domaine Public. **Le montant des travaux, qui se sont terminés en 2015, s'élève à 225 250 € HT.**

Une concertation des riverains a conduit à une adaptation du projet initial. En effet, face au refus de ceux-ci de voir l'ouverture de la voie sans issue, des plots amovibles ont été installés entre l'aire de stationnement et l'allée.

- **Réalisation d'une place :**

Dans le cadre de l'aménagement urbain de la Centralité, l'aménagement du terrain destiné à recevoir un centre commercial et la réalisation d'une place publique pourrait permettre d'articuler le centre commercial et le centre médical autour d'un lieu ouvert sur la coulée verte, dont pourraient profiter les riverains. Ce point de convergence des nouveaux équipements participerait à apporter au quartier une véritable centralité.

Une provision pour travaux est prévue dans le bilan financier prévisionnel à hauteur de 1 800 000 € HT.

**D'autre part, l'implantation de nouveaux équipements (deuxième centre médical, centre commercial) dont l'accès se fera sur la rue du Bosquet, nécessite des travaux de requalification de la voie. A cet effet, une provision pour travaux est prévue dans le bilan financier prévisionnel à hauteur de 1 400 000 € HT.**

#### **II.5.3.1-4 - Travaux de requalification du secteur ANJOU-BEARN**

Sur ce secteur, des travaux d'amélioration du bâtiment situé 6 rue du Maine (HT33) ont été réalisés en 2014 afin de permettre la vente de ce bien appartenant à la SEDRE dans le cadre de la concession.

<b>Coût des travaux réalisés en 2015 :</b> .....	<b>2 397 € HT</b>
<b>Montant total du poste « Travaux » (58,3%) :</b> .....	<b>13 755 400 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2015 (76,2%) :</b> .....	<b>10 474 623 € HT</b>
<b>Reste à réaliser (23,8%) :</b> .....	<b>3 280 777 € HT</b>

## II.5.4 – FRAIS FINANCIERS

### II.5.4.1 - Frais financiers sur emprunts

Pour la mise en œuvre de la ZAC, cinq emprunts ont été contractés :

- 2,6 MF en 1979 pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement.
- 3 MF en 1981 pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement.
- 2,3 MF en 1981 pour une durée de 3 ans dont 2 ans de différé d'amortissement.
- 7,5 MF en 1982 pour une durée de 5 ans dont 2 ans de différé d'amortissement.
- 3,5 MF en 1982 pour une durée de 4 ans

Les frais financiers générés s'élèvent à 750 645 €.

### II.5.4.2 - Frais financiers court terme

Ils sont comptabilisés chaque année au bilan financier en fonction de la trésorerie de l'opération.

En 2015, la trésorerie a été positive et n'a pas généré de frais financiers à court terme.

Le montant des frais financiers à court terme s'élève à : .....194 269 €.

La trésorerie devrait rester positive jusqu'à la fin de la concession.

<b>Coût frais financiers réalisés en 2015 :</b> .....	<b>0 €</b>
<b>Total du poste « Frais Financiers » (4%) :</b> .....	<b>944 914 €</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2015 (100%) :</b> .....	<b>944 914 €</b>
<b>Reste à réaliser (0%) :</b> .....	<b>0 €</b>

## II.5.5 – FRAIS GENERAUX (REMUNERATION DE LA SOCIETE)

### II.5.5.1 - Rémunération de gestion de l'opération

Conformément au traité de concession et à son cahier des charges du 19 septembre 1978, la rémunération de la société est calculée en appliquant un taux fixé à 4,5 % appliqué à la demi-somme des dépenses (à l'exception des frais des techniciens et spécialistes, indemnités etc.) et des recettes (hors subventions et participations) toutes taxes comprises.

**Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à ..... 1 107 217 €**  
**dont réalisé au 31/12/2015 : 861 086 €**

### II.5.5.2 - Rémunération de clôture

Conformément à l'avenant n°5, une rémunération de clôture est prévue en 2019,  
d'un montant forfaitaire de : ..... 35 217 € HT

<b>Montant « Frais généraux » réalisé en 2015 :</b> .....	<b>525 €</b>
<b>Total poste « Frais généraux » (4,8%) :</b> .....	<b>1 142 434 €</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2015 (75,4%) :</b> .....	<b>861 086 €</b>
<b>Reste à réaliser (24,6%) :</b> .....	<b>281 348 €</b>

## II.5.6 – AUTRES DEPENSES

Ce poste comprend des frais divers (reprographie, frais d'appel d'offres...) ainsi que les honoraires d'avocat pour le traitement du contentieux AH-HONG en cours.

Il inclut également les crédits affectés au Atelier-Chantier Insertion (ACI) sur la Rocade, mis en place en accord avec la Direction de la Politique de la Ville et la Direction de l'Insertion de la Commune, auquel la SEDRE a versé en 2013 le montant total de la subvention prévue soit 53 069 € HT.

**Un nouvel ACI a été réalisé en 2014 sur le secteur du pôle de centralité. Il a permis d'améliorer la qualité des espaces publics autour de la place de la Convivialité. La ZAC I MOUFIA a cofinancé cette action en 2014 à hauteur de 15 967 € HT.**

Parallèlement, la Commune a décidé d'une participation de l'opération d'aménagement à hauteur de 360 369 € HT à l'aménagement du talus séparatif du terrain de l'IRSAM, qui nécessite des travaux de confortement. Une convention de financement définissant les modalités de versement qui sont adossées à la réalisation de ces travaux a été signée fin 2012. **Les travaux correspondants ont été réalisés en partie en 2014, donnant lieu au versement d'une première partie de la subvention à hauteur de 242 784 € HT, et doivent se poursuivre en 2015 et 2016.**

Ce poste intègre également les frais de commercialisation versé pour la vente de la parcelle HT 33, rue du Maine, de 30 000 € HT versé en 2014.

Enfin, ce poste intègre enfin l'excédent prévisionnel de l'opération d'aménagement (792 716 €) qui sera versé à la Commune à la clôture de celle-ci, sauf affectation préalable (ex. : travaux complémentaires).

Coût des autres dépenses réalisées en 2015 : .....	583 € HT
Total poste « Autres dépenses » (6,1%) : .....	1 430 532 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (38,1%) : .....	545 312 € HT
Reste à réaliser (61,9%) : .....	912 301 € HT

**Sur ces bases, pour l'ensemble de l'opération :**

Montant des dépenses réalisées en 2015 : .....	13 209€ HT
Total des dépenses prévisionnelles de l'opération : .....	23 580 812 € HT
dont réalisé au 31/12/2015 (soit 79,7%) : .....	18 791 084 € HT
Reste à réaliser (soit 20,3%) : .....	4 789 728 € HT

## II.5.7 – CESSIONS

### II.5.7.1 - Cessions de terrains aux constructeurs

Les charges foncières et la perception des droits à construire de chaque opération de construction sont déterminées en fonction du programme (affectation) et de la SHON.

Sur la ZAC I de Moufia, les constructeurs suivants ont réalisé les opérations de construction ci-après :

#### ⇒ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

- Programme "Pierre et Sable" : 600 logements - Acte du 6/3/85
- Programme "Les Longanis" : 90 logements CFL- Acte du 23/3/84
- 1ère tranche du programme "Les Olympiades" : 161 logements - Acte du 14/12/87
- Programme rue de Bourgogne: surfaces commerciales et logements.  
Acte du 1 et 2 octobre 1996
- 2ème tranche du programme Place Centrale en liaison avec l'opération ARKEA  
Cession à BATIPRO d'un terrain pour la réalisation du programme SILÈNE  
Acte de cession du 18 septembre 1997.

#### ⇒ S. H. L. M. R.

- Programme "La Marianne"  
Construction de 120 logements type maison de ville (financement PLR)
- Logements "Moulin à vent" : 27 PSR
- Programme "Place centrale"  
Construction de logements et de commerces mais projet différé actuellement. Acte du 11/12/87
- Programme "MOKA" - (6 015 m<sup>2</sup> x 340 F/m<sup>2</sup>) - Acte du 27/11/89
- Programme "Les Flibustiers" : 352 logements HLM + 700 m<sup>2</sup> commerces
- Programme "Les Coteaux de Moufia" - Acte du 17/07/87

#### ⇒ Autres constructeurs

- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires  
Programme de construction "Les Mousquetaires" 120 logements  
Acte du 24/08/86 modifié le 25/05/87
- La Société SOCOMIR  
Programme "Les Colibris" 8 maisons individuelles  
Acte du /04/89 dont complément de 280 000 F versé en 1990.  
  
Programme "Château d'Eau" 5 logements - Acte du 29/9/88
- SCI Réunionnaise d'habitations locatives  
Programme de logements étudiants 194 chambres "La Résidence des Facs"
- GEPIC PROMO SCI  
Programme de logements "Le Panoramique" 47 logements - Acte du 28/11/85
- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires
  - Réalisation de LTS
  - Programme "Les Mambolos" - 65 logements
  - Programme "Les Bilimbis" - 34 logements

### **II.5.7.2 - Cessions lots individuels**

⇒ *Opération Moulin à vent – SEDRE*

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, la SEDRE a procédé à la viabilisation de 23 parcelles dont 17 ont été revendues et 6 remises en échanges de parcelles à des propriétaires par ailleurs "expropriés".

⇒ *Opération Terre Créole - SEDRE*

7 lots ont été viabilisés et commercialisés par la SEDRE à l'angle de la rue du Limousin et de la rue Bourgogne.

⇒ *Autres secteurs – SEDRE*

Diverses parcelles ont fait l'objet de cessions à des particuliers notamment dans le cadre d'échanges réalisés lors de la définition des secteurs constructibles pour les collectifs.

### **II.5.7.3 - Cessions pour activités tertiaires**

⇒ *Immeuble de la Région*

Pour la réalisation de celui-ci, la Région Réunion a acquis un terrain viabilisé dans le cadre de la ZAC. Deux terrains jouxtant cette opération ont également été commercialisés à cette collectivité territoriale.

. Acte du 24 mars 1992 relatif aux terrains BI 941, 938, 936 et 655

⇒ *Terrain EDF*

Pour ses bureaux, Electricité de France a procédé à l'acquisition d'un terrain destiné à ses activités.

⇒ *Opération Campus Center*

⇒ *Divers dont Mosquée.*

**Sur la base des résultats de l'étude de requalification du quartier de MOUFIA, sont intégrées au bilan financier les ventes de charges foncières pour :**

- La parcelle pour le centre médical et la pharmacie dont la vente a eu lieu en 2011 pour un montant de 360 000 € HT ;
- la parcelle pour la construction du foyer socio-médical de l'IRSAM pour un montant de 1 200 000 € HT, dont la cession a été réalisée en 2012 ;
- La parcelle de l'ancien boudrome pour la réalisation de la station-service, dont la vente a été réalisée en 2013 pour un montant de 892 400 € HT ;
- **le terrain pour le centre commercial d'une surface d'environ 4000 m<sup>2</sup> (environ 800 m<sup>2</sup> de surface de vente), d'un potentiel évalué à 1 600 000 € HT et dont la vente est prévue en 2018 ;**
- **La vente d'une parcelle, dont la surface reste à définir, à la CINOR, attenante à la médiathèque Alain Peters, afin de relocaliser le parking des employés de l'établissement en fonction de l'aménagement du futur centre commercial. Une recette prévisionnelle de 100 000 € HT est prévue en 2018 dans le cadre de cet échange foncier ;**
- **La parcelle pour le second centre médical, attendant au centre commercial, pour laquelle un compromis de vente a été signé en 2014 et dont le prix de la vente, prévue en 2016, est estimé à 400 000 € HT. La vente pourrait ne pas se réaliser si le centre médical intègre le futur centre commercial.**
- **La vente d'une partie de la parcelle HM 235 pour le projet de station de lavage automobile de Mme MAMINDY-PAJANY et M. VELLAYOUDOM. Cette vente, prévue en 2016, est évaluée à 323 600 € HT.**

### **II.5.7.4 - Cessions Zone d'Activités de Moufia**

Sur la Zone d'Activités de Moufia, 56 parcelles à vocation artisanales ont été commercialisées, soit la totalité de l'opération qui est achevée.

La SEDRE, propriétaire de la parcelle HT 33 après résolution de la vente en 1986, a vendu le bien en 2014 pour un montant de 730 000 € HT.

Enfin, la commercialisation de la parcelle HM 94 au profite de la SCCV Le Caféier a été réalisée en 2014 pour un montant de 34 542 € HT dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier englobant d'autres parcelles.

### II.5.7.5 - Cessions pour équipements publics et voiries

- ⇒ Cessions pour emprises des voiries et des équipements de la Coulée verte (6 ha 13 a 40 ca)
- ⇒ Cessions prévues
- Coulée Verte et espaces libres: 40 000 m<sup>2</sup> environ
- Voirie : 42 000 m<sup>2</sup>
- Divers boulevard de l'Horizon, terrain de football, case Moufia, etc. : 30 000 m<sup>2</sup>

Ces cessions à la Commune seront effectuées à titre gratuit.

L'assiette foncière de la Médiathèque (équipement de compétence CINOR) a été cédée à la Commune au prix de l'estimation du Domaine, 35 000 € HT, en 2012.

La rétrocession du boulo-drome, du Club House, du parc de stationnement et de la Coulée verte est proposée à l'euro symbolique.

<b>Recettes de cessions réalisées en 2015 :</b> .....	<b>0 € HT</b>
<b>Total des cessions (82,5%) :</b> .....	<b>19 450 070 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2015 (87,5%) :</b> .....	<b>17 026 467€ HT</b>
<b>Reste à réaliser (12,5%) :</b> .....	<b>2 423 603 € HT</b>

## II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

### II.5.8.1 - Subvention FIR

Par décision du Conseil Général de la Réunion du 8 août 1984 une subvention a été attribuée à la Commune de Saint-Denis pour la réalisation de la voirie secondaire de la ZAC I de Moufia.

### II.5.8.2 - Subventions FIDOM

- Arrêté préfectoral N°3911 SG/DEC/1 du 31 décembre 1985  
Objet : viabilité secondaire de Zone d' Activité
- Arrêté préfectoral N°3464 SGAE/DAE/3 du 7 septembre 1989  
Objet : viabilité secondaire de Zone d' Activité
- Arrêté préfectoral N°5573 SGAE/OP/3 du 20 novembre 1980  
Objet : viabilité secondaire de ZAC I de Moufia

### II.5.8.3 – Subventions

- Subvention Région pour les équipements sportifs : Arrêté DACS N°92/0056 du 12/02/1992
- Subventions FEDER- Etat-Département (Politique de la Ville) : des subventions pour 200 000 € TTC (184 332 € HT) pour la requalification des espaces extérieurs du Belvédère en vue de l'installation de la nouvelle agence postale du quartier ont été accordées en 2005. La subvention FEDER (145 356 € HT) a été versée en 2008. Les subventions Etat et Département en 2009.
- Afin de réaliser un espace public de qualité marquant le centre du quartier du Moufia et favorisant les déplacements piétons et la valorisation de la coulée verte comme lieu de vie du quartier, la SEDRE a sollicité une subvention européenne (ITI) d'un montant de 1 600 000 € HT. La confirmation de la Région devrait intervenir en 2016 et son versement est prévu en 2017-2018.

**Total poste « Subventions » : .....** **2 472 080 € HT**  
**Dont réalisé au 31/12/2015: 872 080 € HT**

#### II.5.8.4 - Participations

Il s'agit des participations versées précédemment par la collectivité.

Elles sont comptabilisées à hauteur de ..... 416 629 € HT  
Inchangé par rapport au bilan précédent.  
Dont réalisé au 31/12/2015: 416 629 € HT

D'autre part, une Subvention Région au titre du Plan de Relance Régional en faveur des Communes pour la réalisation du nouveau boulodrome de Moufia, d'un montant de 146 903 € HT, versé à la Commune en 2014 qui devra la reverser à la Concession en participation en 2016.

Subventions et participations réalisées en 2015 : .....	0€ HT
Total des subventions et participations (12,9%) : .....	3 035 612 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (42,5%) : .....	1 288 709 € HT
Reste à réaliser (57,5%) : .....	1 746 903 € HT

#### II.5.9 – AUTRES RECETTES

Sur ce poste sont comptabilisés les **produits financiers** de l'opération résultant de la trésorerie de l'opération, à hauteur de 887 779 € (dont **871 393 € réalisés au 31/12/2015** et 16 600 € HT provisionnés sur les années 2016, 2017 et 2018).

D'autre part, 207 037 € HT de produits divers sont prévus au bilan et intégralement réalisés au 31/12/2014. La location du snack-bar dans le nouveau Club House a généré 2 777 € de recettes en 2013 et s'est arrêtée fin 2013 avec la rétrocession de celui-ci à la Commune. La location d'un emplacement pour vente de crêpes a généré 941 € HT de recettes en 2013 et s'est arrêtée fin 2013.

Autres recettes réalisées en 2015 : .....	0€ HT
Total Poste « Autres recettes » (4,6%) : .....	1 095 130 € HT
Dont réalisé au 31/12/2015 (98,5%) : .....	1 078 530 € HT
Reste à réaliser (1,5%) : .....	16 600 € HT

Sur ces bases :

Recettes réalisées en 2015 : .....	0 € HT
Total des recettes prévisionnelles : .....	23 580 812 € HT
dont réalisé au 31/12/2015 (soit 82,2%) : .....	19 393 706 € HT
Reste à réaliser (soit 18,8%) : .....	4 187 406 € HT

### **III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015**

### III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2015.

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Propriétaires	Prix d'acquisition	
					€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-	-

### III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

Il n'y a pas eu de cession foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2015.

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix de cession	
					€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-	-

**ANNEXE :**

**FICHES FINANCIERES DE DETAILS**

# 1/ FRAIS D'ETUDES

## Etudes Générales

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
						HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté	0 109 789	0 109 789	109 789		109 789				
Etude géotechnique terrain IRSAM	1 434	1 434	1 434		1 434				
Etude géotechnique préliminaire (boulodrome, station, c.commercial)	11 230	11 230	7 230		7 230		4 000		
Etude G4 boulodrome club house	0	4 000	4 000		4 000				
Etudes préalables relgt 6 rue du Maine	0				0				
Etude urbaine ANJOU-BEARN	50 000	50 000			0	25 000	25 000		
Etudes faisabilité/programmation" centre commercial/centre médical"	11 706	21 706	4 620	5 004	9 624	7 083	5 000		
centre commercial	0				0				
Total Etudes Générales	188 159	198 159	127 073	5 004	132 077	32 083	34 000	0	0

## Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
						HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT
Constaté	81 736 0	81 736	81 736		81 736				
Diagnosics Vente HT 33	659	659	659		659				
Diagnostic la Rocade	321	321	321		321				
MOE Centralité	253 082 0	253 082	138 082		138 082		45 000	70 000	
CSPS Centralité	13 458 0	13 458	4 458		4 458		3 000	6 000	
Contrôleur Technique Club House et centralité	9 140 0 0	9 140	4 140		4 140		2 000	3 000	
Total Honoraires techniciens	358 397	358 397	229 397	0	229 397	0	50 000	79 000	0

## Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
						HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT
Terrain Venault	1 160 0	1 160	1 160		1 160				
Terrain IRSAM + Centralité	14 890 0	14 890	14 890		14 890				
Prévisionnel Divers, Schweta et Centre Médical n°2	13 000 0 0 0 0 0 0 0	17 700		4 700	4 700	6 000	5 000	2 000	
Total Géomètre	29 050	33 750	16 050	4 700	20 750	6 000	5 000	2 000	0

## Autres études

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
						HT	HT	HT	HT
		HT				HT	HT	HT	HT
Pôle de services Moufia	80 872 0 0	80 872	80 872		80 872				
Etude préalable	3 687 0 0	3 687	3 687		3 687				
AUTRES Honoraires	8 000 0 0 0 0	8 000			0		4 000	4 000	
Total Autres études	92 559	92 559	84 559	0	84 559	0	4 000	4 000	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
						HT	HT	HT	HT
Total Etudes	668 165	682 865	457 079	9 704	466 782	38 083	93 000	85 000	0

## 2/ TERRAINS

### Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
	0	0							
constaté	4 484 084	4 484 084	4 484 084		4 484 084				
prévisionnel	0	0							
Centre médical / Pharmacie (acquis. Commune)	22 346 0	22 346 0	22 346		22 346				
IRSAM (acquisition Commune)	267 770 0	267 770 0	267 770		267 770 0				
Pking Médiathèque CINOR	100 000	100 000						100 000	
Régularisation IRSAM	1 300 0	1 300 0					1 300		
<b>Total Acquisitions</b>	<b>4 875 500</b>	<b>4 875 500</b>	<b>4 774 200</b>	<b>0</b>	<b>4 774 200</b>	<b>0</b>	<b>1 300</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

### Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
	0	0							
Notaires	-1 265	-1 265	-1 265		-1 265				
Provision notaires	1 000 0	1 000 0				1 000			
Taxes foncières	96 537	96 537	72 537		72 537		8 000	8 000	
Taxes OM	2 564 0	2 564 0	2 564		2 564				
	0	0							
	0	0							
<b>Total Frais Notaires / Taxe</b>	<b>98 836</b>	<b>98 836</b>	<b>73 836</b>	<b>0</b>	<b>73 836</b>	<b>9 000</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>

### Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
AH HONG Résolution	650 331	650 331	650 331		650 331 0 0				
<b>Total Indemnités</b>	<b>650 331</b>	<b>650 331</b>	<b>650 331</b>	<b>0</b>	<b>650 331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
<b>Total Frais annexes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
<b>Total Terrains</b>	<b>5 624 667</b>	<b>5 624 667</b>	<b>5 498 367</b>	<b>0</b>	<b>5 498 367</b>	<b>9 000</b>	<b>9 300</b>	<b>108 000</b>	<b>0</b>

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16429B-DE  
en date du 05/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16429B

### 3/ TRAVAUX

#### Travaux

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté	0 0 9 131 220	0 0 9131220	9 131 220		9 131 220				
<b>Centralité :</b>	0	0							
Aire stat & Boulodrome	873 232	873232	864 454		864 454	8 778			
Club House	230 029	230029	230 029		230 029				
Allée de la côte	225 384	225250	222 853	2 397	225 250				
	0	0			0				
Rue du Bosquet	700 000	1400000			0			800 000	600000
"Place" centre commercial et centre médical	650 000	1800000	0		0		800 000	1 000 000	
Nettoyage boulodrome	553	553	553		553				
Terrain IRSAM	13 980	13980	13 980		13 980				
	0	0			0				
Evacuations kiosque	1 500	1500	1 500		1 500				
<b>Total Travaux</b>	<b>11 825 898</b>	<b>13 675 764</b>	<b>10 464 589</b>	<b>2 397</b>	<b>10 466 986</b>	<b>8 778</b>	<b>800 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>600 000</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Travaux divers	79 637	79 637	7 637		7 637	2 000	50 000	20 000	
<b>Total 0</b>	<b>79 637</b>	<b>79 637</b>	<b>7 637</b>	<b>0</b>	<b>7 637</b>	<b>2 000</b>	<b>50 000</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
<b>Total 0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
<b>Total Travaux</b>	<b>11 905 535</b>	<b>13 755 400</b>	<b>10 472 226</b>	<b>2 397</b>	<b>10 474 623</b>	<b>10 778</b>	<b>850 000</b>	<b>1 820 000</b>	<b>600 000</b>

#### 4/ FRAIS FINANCIERS

##### Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté prévisionnel	750 645	750 645	750 645		750 645				
Total Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	750 645	0	0	0	0

##### Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté prévisionnel	194 269	194 269	194 269		194 269				
Total Court terme	194 269	194 269	194 269	0	194 269	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	944 914	0	0	0	0

**5/ FRAIS GENERAUX**

Rémunération SEDRE

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté	0 0 710 353 2 709	0 0 710 353 2 709	à nouveau 710 353 2 709	mouvement	solde 710 353 2 709				
prévisionnel bilan de clôture	35 217 0 0 0 0 0 0	35 217			0				35 217
Calcul de Rem	307 286	394 155	147 499	525	148 024	11 310	21 626	140 979	72 216
Total Rémunération SE	1 055 565	1 142 434	860 561	525	861 086	11 310	21 626	140 979	107 433

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total Frais Généraux	1 055 565,01	1 142 434	860 561	525	861 086	11 310	21 626	140 979	107 433

## 6/ AUTRES DEPENSES

### Frais divers

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation			PREVISIONS			
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019
			à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
					0				
					0				
constaté	97 454	97 454	97 454		97 454				
Nettoyage- revov HT33	7 482	7 482	7 482		7 482				
Taxe aménagt Club house	1 281	1 281	1 281		1 281				
Frais de tirages	8 783	8 783	6 783		6 783	500	1 000	500	
Publication-affichage	4 934	4 934	4 934		4 934				
Clefs+DHL	197	197			197				
Huissier	1 197	1 197	1 197		1 197				
Commercialisation	30 000	30 000	30 000		30 000				
Transfert op 3771	437	437	437		437				
Assurance Club House	46	98	46	52	98				
Assurance 6 rue du Maine	2 009	2 540	2 009	531	2 540				
EDF Conso Club House	35	35	35		35				
Attestation CAC financ Régio	500	500	500		500				
<b>Total Frais divers</b>	<b>154 355</b>	<b>154 938</b>	<b>152 355</b>	<b>583</b>	<b>152 938</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>0</b>

### Contentieux

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation			PREVISIONS			
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019
			à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
Honoraires: Avocat	12 027	12 027	12 027		12 027				
<b>Total Contentieux</b>	<b>12 027</b>	<b>12 027</b>	<b>12 027</b>	<b>0</b>	<b>12 027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Boni - Excédent

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation			PREVISIONS			
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019
			à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
<i>Boni</i>	794 053	765 635			0				765 635
<b>Total Boni - Excédent</b>	<b>794 053</b>	<b>765 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>765 635</b>

### Participations de la ZAC

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation			PREVISIONS			
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019
			à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
ACI Nettoyage Coulée v	68 526	68 526	68 526		68 526				
ACI Place Convivialité	15 967	15 967	15 967		15 967				
ACI Rocade	53 069	53 069	53 069		53 069				
Financement IRSAM	360 369	360 369	242 784		242 784	117 585			
<b>Total Participations de la ZAC</b>	<b>497 931</b>	<b>497 931</b>	<b>380 347</b>	<b>0</b>	<b>380 347</b>	<b>117 585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation			PREVISIONS			
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019
			à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
<b>Total Autres dépenses</b>	<b>1 458 367</b>	<b>1 430 532</b>	<b>544 729</b>	<b>583</b>	<b>545 312</b>	<b>118 085</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>765 635</b>

**7/ CESSIONS TERRAINS**

Cessions constructeurs

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
constaté	13 774 526	13 774 526	13 774 526		13 774 526				
	0				0				
Centre médical n°1	360 000	360 000	360 000		360 000				
	0				0				
Centre commercial	1 600 000	2 000 000						1 000 000	1 000 000
	0				0				
IRSAM	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000				
	0				0				
Station de lavage	0	323 600				323 600			
	0				0				
Centre médical n°2	400 000								
	0				0				
Station-Service	892 400	892 400	892 400		892 400				
	0				0				
<b>Total Cessions constructeurs</b>	<b>18 226 926</b>	<b>18 550 526</b>	<b>16 226 926</b>	<b>0</b>	<b>16 226 926</b>	<b>323 600</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

Autres cessions

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
HT 33	730 000	730 000	730 000		730 000				
HM 94	34 542	34 542	34 542		34 542				
Pking Médiathèque CINOR	100 000	100 000			0			100 000	
<b>Total Autres cessions</b>	<b>864 542</b>	<b>864 542</b>	<b>764 542</b>	<b>0</b>	<b>764 542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

Cessions Commune

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
					0				
					0				
Médiathèque (1164 m2)	35 000	35 000	35 000		35 000				
Boulodrome/Club House	1	1			0	1			
Parking Poste	1	1			0		1		
Coulée verte	1	1			0		1		
<b>Total Cessions Commune</b>	<b>35 003</b>	<b>35 003</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
						2 016	2 017	2 018	2 019
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
<b>Total Cessions de Terrains</b>	<b>19 126 470</b>	<b>19 450 070</b>	<b>17 026 467</b>	<b>0</b>	<b>17 026 467</b>	<b>323 601</b>	<b>2</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

## 8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

### Subventions

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	692 028	692 028	692 028		692 028						
prévisionnel											
DEPARTEMENT - Politique	23 041	23 041	23 041		23 041						
ETAT - Politique de la Ville	23 041	23 041	23 041		23 041						
ETAT - FEDER	133 969	133 969	133 969		133 969						
REGION - FEDER (ITI )		1 600 000					800 000	800 000			
<b>Total Subventions</b>	<b>872 080</b>	<b>2 472 080</b>	<b>872 080</b>	<b>0</b>	<b>872 080</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Part. Collectivité au déficit (prévisionnel)

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Calcul auto participations	-794 054	-765 635									
<b>Total Part. Collectivité au d</b>	<b>-794 054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Part. Collectivité au déficit

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	416 629	416 629	416 629		416 629						
prévisionnel					0						
<b>Total Part. Collectivité au d</b>	<b>416 629</b>	<b>416 629</b>	<b>416 629</b>	<b>0</b>	<b>416 629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Autres partici.

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Subvention Plan de Relance Régional 2010-2014 boulevardrome	146 903	146 903			0	146 903					
<b>Total Autres partici.</b>	<b>146 903</b>	<b>146 903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146 903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
<b>Total Subventions et partici</b>	<b>1 435 612</b>	<b>3 035 612</b>	<b>1 288 709</b>	<b>0</b>	<b>1 288 709</b>	<b>146 903</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9/ AUTRES RECETTES

### Produits financiers

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté	783 239	783 239	783 239		783 239				
prévisionnel									
PF 2001	21 648	21 648	21 648		21 648				
PF 2002	13 306	13 306	13 306		13 306				
PF 2003	3 071	3 071	3 071		3 071				
PF 2004	4 314	4 314	4 314		4 314				
PF 2005	5 210	5 210	5 210		5 210				
PF 2006	6 123	6 123	6 123		6 123				
PF 2007	12 666	12 666	12 666		12 666				
PF2008	14 386	14 386	14 386		14 386				
PF2009	2 099	2 099	2 099		2 099				
PF2010	1 133	1 133	1 133		1 133				
PF 2011	2 186	2 186	2 186		2 186				
PF 2012	1 520	1 520	1 520		1 520				
PF 2013 à 2016	17 092	17 092	492		492	1 600	5 000	10 000	0
Total Produits financiers	887 993	887 993	871 393	0	871 393	1 600	5 000	10 000	0

### Produits divers

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté	193 069	193 069	193 069		193 069				
	0								
	0								
Alix HOARAU/Locataire	13 594	13 594	13 594		13 594				
	0								
Benjamin MEHL/Locataire	1 033	1 033	1 033		1 033				
Trop perçu acquisition Commune Saint-Denis	713	713	713		713				
	0								
	0								
Ajustement	-1 372	-1 372	-1 372		-1 372				
Total Produits divers	207 037	207 037	207 037	0	207 037	0	0	0	0

### Ventes dossiers A.O.

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
2 ventes dossiers AO	100	100	100		100				
Total Ventes dossiers A.	100	100	100	0	100	0	0	0	0

	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 016	2 017	2 018	2 019
		HT				HT	HT	HT	HT
Total Autres recettes	1 095 130	1 095 130	1 078 530	0	1 078 530	1 600	5 000	10 000	0

**10/ COMPTE DE TIERS**

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS			
				2 016	2 017	2 018	au delà
Récap Fournisseurs rémunérable		0	73358	-73358	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-39612	39612	0	0	0
<b>TOTAL Compte Tiers</b>		0	33747	-33747	0	0	0

**DETAILS COMPTE DE TIERS**

Détails cpte fournisseurs Compte n°40	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS			
				2 016	2 017	2 018	au delà
			-73358	73358			
Sous-total Rémunérable	0	0	-73358	73358	0	0	0

Détails cpte fournisseurs Compte n°40	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS			
				2 016	2 017	2 018	au delà
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS			
				2 016	2 017	2 018	au delà
Sous-total rémunérable	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS			
				2 016	2 017	2 018	au delà
Collectivités compte 41			29617	-29617			
compte classe 46 (voir Provisions notaire)			9995	-9995			
compte				0			
Sous-total non-rémunérable	0	0	39612	-39612	0	0	0

## 11/ TVA

### TVA sur Dépenses

Rubriques	PREVISIONS					
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
TVA récupérable	5469					
TVA à régler						
<b>1/ Frais d'études</b>		3237	7905	7225	0	0
<b>3/ Travaux</b>		916	72250	154700	153000	0
<b>5/ Frais généraux</b>		961	1838	11983	9131,805	0
<b>6/ Autres dépenses</b>		10037	85	43	0	0
<b>TOTAL TVA Dépenses</b>	<b>5469</b>	<b>15152</b>	<b>82078</b>	<b>173951</b>	<b>162131,805</b>	<b>0</b>

### TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS					
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
TVA Collectée	67729					
<b>Cessions de Terrains</b>						
TVA taux normal		27506,085	0,17	93500	85000	0
TVA taux réduit						
TVA sur marge						
<b>Autres recettes (produits divers)</b>		0	0	0	0	0
<b>TOTAL TVA Recettes</b>	<b>67729</b>	<b>27506,085</b>	<b>0,17</b>	<b>93500</b>	<b>85000</b>	<b>0</b>

<b>Taux normal :</b>	<b>8,5%</b>
<b>Taux réduit=</b>	
<b>Taux sur marge=</b>	

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			2 016	2 017	2 018	au delà
			à nouveau	mouvement	solde				
		HT							
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			2 016	2 017	2 018	au delà
			à nouveau	mouvement	solde				
		HT							
Total Frais Notaire	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			2 016	2 017	2 018	au delà
			à nouveau	mouvement	solde				
		HT							
Total Indemnités	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			2 016	2 017	2 018	au delà
			à nouveau	mouvement	solde				
		HT							
Total Frais annex	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial 28/08/2015	Bilan Révisé 01/01/2016	Réalisation 2 015			2 016	2 017	2 018	au delà
			à nouveau	mouvement	solde				
Total Travaux		HT							

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

# **ZAC I MOUFIA**

\*\*\*\*\*

**AVENANT N° 12**

**AUX TRAITE ET CAHIER DES CHARGES  
DE CONCESSION APPROUVES LE 19/09/78**

**- Mai 2016 -**

**ENTRE :**

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE en vertu d'une délibération n° 16/4-29 du Conseil Municipal en date du 25 juin 2016 désignée ci-après par le terme "la Commune",

D'une part,

**ET :**

La **SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE)**, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 2 400 000 Euros, dont le siège social est situé au 53 rue de Paris à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce de Saint-Denis sous le numéro 73 B 49 – SIRET n° 310 863 378 00025, représentée par Monsieur Philippe LAPIERRE, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 30/05/2007, désignée ci-après par le terme "la SEDRE",

D'autre part,

## **IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :**

Le traité de la Concession pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC I MOUFIA entre la Commune de Saint-Denis et la SEDRE a été approuvé le 19 septembre 1978 et pour une durée de 8 ans.

**Par avenant n° 1 du 24 septembre 1986**, celui-ci a été prorogé pour une durée de trois ans.

**Par avenant n° 2 du 19 septembre 1989**, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans supplémentaires,

**Par avenant n° 3 présenté au Conseil Municipal du 24 avril 1993**, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 19 septembre 1992, soit jusqu'au 19 septembre 1995.

**Par avenant n° 4 présenté au Conseil Municipal du 6 octobre 1995**, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 19 septembre 1995, soit jusqu'au 19 septembre 1998.

**Par avenant n° 5 présenté au Conseil Municipal du 30 octobre 1998**, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 19 septembre 1998, soit jusqu'au 31 octobre 2001.

**Par avenant n° 6 présenté au Conseil Municipal du 17 décembre 2001**, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 31 octobre 2001, soit jusqu'au 31 octobre 2004.

**Par avenant n° 7 présenté au Conseil Municipal du 28 avril 2005**, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 31 octobre 2004, soit jusqu'au 31 octobre 2007.

**Par avenant n°8 présenté au Conseil Municipal du 30 novembre 2007**, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2008.

**Par avenant n°9 présenté au Conseil Municipal du 21 février 2009**, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010.

**Par avenant n°10 présenté au Conseil Municipal du 20 novembre 2010**, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2013.

**Par avenant n°11 présenté au Conseil Municipal du 13 décembre 2013**, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2016.

**Le présent avenant n° 12 a pour objet la prorogation de la durée de validité de la concession jusqu'au 31 décembre 2019. Cette durée devrait permettre de réaliser les diverses actions décidées par la Commune pour le renforcement de la Centralité de MOUFIA : effectuer les dernières commercialisations prévues, les études pré-opérationnelles dans le secteur Anjou - Béarn, la rétrocession des espaces publics à la Commune et à la Région et enfin dresser le bilan de clôture de l'opération.**

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1**

La durée de la concession est prorogée du 31 décembre 2016 jusqu'au **31 décembre 2019**.

**ARTICLE 2**

Les autres clauses du Traité de Concession et du Cahier des Charges ne sont pas modifiées.

Fait à Saint-Denis, le  
en 4 exemplaires, dont 2 pour chacune des parties

**Pour la SEDRE  
La Direction Générale**

**Pour la Commune  
Le Maire ou son représentant**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du samedi 25 juin 2016  
et annexé à la Délibération n° 16/4-29



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