

OBJET ZAC MOUFIA II

CRAC 2015 ET AVENANT N°9
A LA CONCESSION POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC MOUFIA II

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC II MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 15/12/1988 (reçue en Préfecture le 02/03/1989), la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La ZAC II MOUFIA a été créée par arrêté préfectoral du 12/08/1989 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal du 15/12/1988.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

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

- 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 et bureaux.

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

PROGRAMME PREVISIONNEL

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

Rapport n°16/4-30

- de 2017 à 2018, la commercialisation de l'îlot 1 bis et de la parcelle HK 171 pour la réalisation d'une opération de bureaux, d'un groupe scolaire ou d'une opération de logements étudiants.
- en 2018-2019, la clôture de la ZAC.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Par rapport au CRAC 2014 validé, le CRAC 2015 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes (soit 0,38%), dû principalement :

- En dépense :
 -
 - o au montant d'achat des parcelles de l'îlot 1 bis,
 - o au montant des études prévues sur la parcelle HK 171.
- En recettes :
 -
 - o aux recettes de la vente des parcelles de HK 171 et de l'îlot 1 bis.

De fait, la participation communale reste inchangée.

(confer le tableau à la page suivante)

**Bilan financier général actualisé au 31/12/2015
ZAC II MOUFIA**

ANALYSE DES ECARTS

DEPENSES	Bilan 2014 validé (€ HT)	Bilan 2015 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	140 222 €	146 572 €	6 350 €	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université.
Terrains et frais annexes	4 927 614 €	4 928 524 €	910 €	Augmentation du montant d'acquisition des parcelles de l'lot 1 bis.
Travaux et honoraires	7 964 707 €	7 969 807 €	5 100 €	Travaux de clôture.
Frais financiers	1 839 576 €	1 851 973 €	12 397 €	
Frais généraux	659 552 €	721 143 €	61 591 €	Augmentation des honoraires liée à l'évolution des dépenses d'acquisition et de travaux.
Autres dépenses	505 765 €	481 257 €	- 24 508 €	baissé du bonii en fin de ZAC
Total dépenses	16 037 436 €	16 099 276 €	61 840 €	
RECETTES	Bilan 2013 validé (€ HT)	Bilan 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	9 682 243 €	9 749 624 €	67 381 €	Augmentation du montant de la cession des parcelles de l'lot 1 bis
Subventions et participations	5 623 924 €	5 623 924 €	0 €	
Autres recettes	731 269 €	725 728 €	- 5 540 €	Diminution des recettes des loyers.
Total recettes	16 037 436 €	16 099 276 €	61 840 €	

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

Les principales interventions menées en 2015 sur la ZAC II MOUFIA ont concerné :

- Les études nécessaires à la commercialisation de l'îlot 1 bis
- La réalisation de travaux de clôture de l'opération.
- La location de l'emplacement sur la parcelle HK 171 à l'entrée ouest de l'université

	Réalisé au 31/12/2014	Bilan prévisionnel 2015	Réalisé au 31/12/2015	%
DEPENSES				
Frais d'études	138 942 €	146 572 €	140 292 €	96%
Acquisitions et frais sur acquisitions	3 993 114 €	4 928 524 €	3 995 624 €	81%
Participations et taxes	26 409 €	26 409 €	26 409 €	100%
Travaux principaux	7 964 707 €	7 969 807 €	7 969 807 €	100%
Frais financiers sur emprunt	1 331 152 €	1 331 152 €	1 331 152 €	100%
Frais et Produits fin CT	501 984 €	516 656 €	506 299 €	98%
Autres dépenses rémunérées	13 374 €	504 187 €	13 374 €	3%
Sous Total	13 969 682 €	15 423 307 €	13 982 957 €	91%
Rémunération prestataire	563 816 €	640 843 €	564 223 €	88%
Honoraires société clôture opération	- €	35 126 €	- €	0%
Sous Total honoraires	563 816 €	675 969 €	564 223 €	83%
TOTAL DEPENSES	14 533 498 €	16 099 276 €	14 547 179 €	90%
RECETTES				
Cessions à la collectivité	- €	1 €	- €	0%
Cessions	8 178 242 €	9 749 623 €	8 178 242 €	84%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	100%
Subventions Etat	83 228 €	83 228 €	83 228 €	100%
Subventions	476 358 €	476 358 €	476 358 €	100%
Autres participations	- €	- €	- €	0%
Produits financiers	69 235 €	69 235 €	69 235 €	100%
Produits divers	626 225 €	656 493 €	634 865 €	97%
TOTAL RECETTES	14 497 626 €	16 099 276 €	14 506 266 €	90%

LES DEPENSES HT REALISEES AU 31/12/2015

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2015, s'élèvent à **14 547 179 € HT**

LES RECETTES HT REALISEES AU 31/12/2015

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2015, s'élèvent à **14 506 266 € HT**

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION DE 2016-2019

	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Prévisions 2020	Au delà
DEPENSES						
Frais d'études	3 780 €	2 500 €	- €			
Acquisitions et frais sur acquisitions	49 900 €	3 000 €	880 000 €			
Participations et taxes						
Travaux principaux						
Frais financiers sur emprunt						
Frais et Produits fin CT	3 781 €	5 341 €	5 400 €	- €	- €	
Autres dépenses rémérées	6 000 €	2 000 €	- €	433 474 €	- €	- €
Sous Total	63 461 €	12 841 €	885 400 €	433 474 €	- €	- €
Rémunération prestataire	1 716 €	451 €	119 627 €	- €	- €	- €
Honoraires société clôture opération				35 127 €		
Sous Total honoraires	1 716 €	451 €	119 627 €	35 127 €	- €	- €
TOTAL DEPENSES	65 176 €	13 292 €	1 005 028 €	468 600 €	- €	- €
RECETTES						
Cessions à la collectivité		1 €				
Cessions	- €	- €	1 571 381 €			
Apport en nature foncier ville						
Participation ville						
Subventions Etat						
Subventions						
Autres participations						
Produits financiers						
Produits divers	10 628 €	11 000 €				
TOTAL RECETTES	10 628 €	11 001 €	1 571 381 €	- €	- €	- €

Les dépenses prévisionnelles en 2016

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la réalisation de :

- La commercialisation de l'îlot 1bis;
- Des études de programmation et de désertes sur HK 171;
- Des travaux de géomètre;

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élevant à **1 552 096 € HT**.

Les recettes prévisionnelles en 2016

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2016 sont principalement liées à la réalisation de :

- la commercialisation de l'îlot 1bis.
- la location de l'emplacement sur la parcelle HK171 ;
- la commercialisation de la parcelle HK171

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à **1 593 010 € HT**

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2014 approuvé, soit 5 064 338 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

Rapport n°16/4-30

EXCEDENT D'OPERATION

L'excédent prévisionnel qui sera reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération, prévue en 2019, s'élève actuellement à 482 812 € HT.

V AVENANT N°9 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC II MOUFIA.

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC II MOUFIA, il a été signé un traité de concession d'aménagement entre la Commune de Saint-Denis et la SEDRE, en date du 28 février 1989.

Par avenants successifs dont le dernier, l'avenant n° 8 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 finaliser les commercialisations, les dernières régularisations foncières et enfin de dresser le bilan de clôture de l'opération.

Cette prolongation est de 3 ans et s'achèvera le 31 décembre 2019. Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver :

Le CRAC 2015 de la ZAC II MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 099 276 € HT ;
- Aucune participation de la commune pour 2016 ;
- Les objectifs, dépenses et recettes de l'année 2015 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2016 ;
- L'avenant n° 9 à la concession d'aménagement de la ZAC II 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 toutes les pièces liées à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2015 de la ZAC II MOUFIA peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / 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

OBJET ZAC MOUFIA II

CRAC 2015 ET AVENANT N°9
A LA CONCESSION POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC MOUFIA II

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 DE 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 ;

Sur le RAPPORT N° 16/4-30 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 II MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 099 276 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2015 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2016, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour 2016 ;
- l'avenant n° 9 à la concession d'aménagement de la ZAC II 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 tout document relatif à cette affaire.



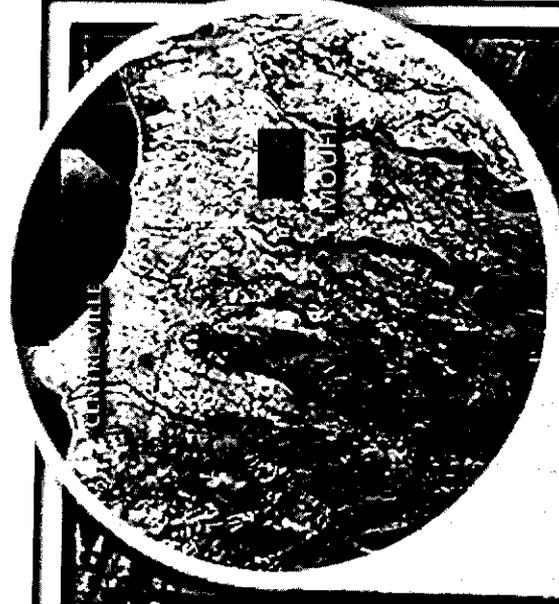
Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:13

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16430-DE

EN date du 04/07/2016 DIRECTION AGRIC 16430



ZAC MOUFIA II





ZAC II MOUFIA

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2015

SEDRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC)	4
I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC	5
I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS	8
I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION	8
I.3-2 : AFFECTATION ET SURFACE DES SECTEURS DEFINIS AU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE :	8
I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	9
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	10
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015	12
II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1 ^{er} JANVIER 2015	13
II.3 - ANALYSE DES ECARTS	14
II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE	15
II.5 – Commentaires du bilan financier	17
II.5-1 : ETUDES GENERALES	17
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES	17
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS	19
II.5-4 : FRAIS FINANCIERS	20
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société)	20
II.5-6 : AUTRES DEPENSES	20
II.5-7 : CESSIONS	22
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	24
II.5-9 : AUTRES RECETTES	24
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015	26
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015	27
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015	27
ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS	28

I – COMPTE-RENDU GENERAL

I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC)

La ZAC 2 MOUFIA : un secteur d'extension de Saint-Denis des années 90

Dans la logique du développement urbain de la Commune de Saint-Denis dans les années 70-80, le quartier de Moufia situé à l'Est de l'agglomération, a été l'un des principaux secteurs d'extension de l'urbanisation de la ville.

Dès 1974, pour confirmer sa volonté d'aménager ce secteur, la municipalité a placé l'ensemble de la zone concernée sous le régime d'une zone d'aménagement différé et à partir de 1978, une première tranche d'urbanisation, correspondant à la ZAC n°1 de Moufia, a été lancée.

Une deuxième tranche, correspondant à la **ZAC II de Moufia**, a pris le relais en 1989.

Ces deux opérations d'urbanisme marquent aujourd'hui profondément le tissu urbain de ce secteur où la trame végétale s'est voulue à l'origine importante et a accompagné l'ensemble des différentes opérations immobilières.

L'enjeu de ce projet urbain a été la création d'un véritable quartier de ville multi fonctionnel, où d'importants équipements ont été mis en place :

- la Clinique Sainte-Clotilde,
- le campus et la cité universitaire,
- les bureaux de la Région et ceux du Rectorat,
- un secteur d'équipement scolaire avec un L.E.P. et un lycée,
- des équipements de loisirs dont "la coulée verte et ses équipements sportifs",
- des infrastructures routières dont la Rcade (avenue Georges Brassens), qui se raccorde au Boulevard Sud.

Sur ces deux opérations d'aménagement, ce sont plus de **3 000 logements** qui ont été programmés et réalisés dont :

- près de 1 000 logements très sociaux en individuels et collectifs,
- plus de 1 000 logements HLM-ILM et PSI,
- plus de 1 200 logements privés dont certains sur parcelles individuelles,
- des logements étudiants.

A l'occasion d'une modification du PAZ de la **Z.A.C. II de Moufia** en 1996, une réflexion qualitative de l'image urbaine de la **Z.A.C.** a été initiée dans l'objectif de prendre en compte la nouvelle conception plus urbaine du Boulevard Sud et la nécessité d'aménager, au travers de la **Z.A.C.**, un accès pour une ouverture à l'ouest du Campus Universitaire.

Le parti urbain de la **Z.A.C.II de Moufia** est dense et traduit une ambition de valorisation du quartier au travers de sa position stratégique parfaitement irriguée par le Boulevard Sud et l'avenue Georges Brassens.

La réorganisation de la desserte urbaine de la zone est privilégiée avec une trame viaire hiérarchisée entre les grands axes structurants et les voies à usage résidentiel. L'aménagement d'espaces publics de qualité dont un espace paysager à l'entrée de l'université est venu compléter les espaces publics du site.

En 2009, l'îlot 1 (immeuble de bureaux LE QUARTZ) et sa desserte réalisée dans le cadre de la concession ont été terminés.

La situation en 2015

Sur la base du bilan urbain réalisé par la SEDRE sur la ZAC 2 MOUFIA et de l'étude de requalification du quartier de MOUFIA, deux potentialités foncières restaient à commercialiser :

- entrée Ouest du quartier de MOUFIA (îlot 1bis),
- entrée Ouest de l'Université.

L'îlot 1 bis, en vis-à-vis du QUARTZ, doit accueillir un programme immobilier de bureaux, de logements, ou mixte. Dans cette optique, la SEDRE a réalisé en 2012 une étude de desserte ainsi qu'une étude géotechnique préliminaire. Ces travaux ont été complétés en 2014 par la recherche de réseaux d'eaux usées et des travaux de géomètres.

Des discussions ont été engagées en 2014 et 2015 pour la cession du foncier à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble de bureaux. Le retrait du promoteur positionné sur cet îlot permettra à la SEDRE de lancer un appel à projet dès 2016 afin de valoriser au mieux cette parcelle.

Sur la parcelle HK 171 qui a également fait l'objet d'une étude géotechnique préliminaire en 2012, une étude de faisabilité en voies et réseaux a été réalisée en 2014 en prévision de la réalisation potentielle d'un groupe scolaire de classes maternelles et primaires réalisé par la Ville ou d'une opération immobilière de logements étudiants.

La vente de la parcelle BH 618 à un promoteur privé, pour la création d'un accès à un projet immobilier sur les parcelles voisines, a été réalisée en 2014.

I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

• ETUDES PREALABLES :

- **Convention d'études approuvée le :**11 juillet 1983
DCM du 23 juin 1983
déposée à la légalité le 17 juillet 1983

- **Avenant N°1 à la Convention d'études** relatif à
la mise en œuvre des acquisitions foncières approuvé le :08 juillet 1986
DCM du 25 juin 1986
déposé à la légalité le 09 juillet 1986

• DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

- **Déclaration d'Utilité Publique** pour acquisitions
foncières approuvée le :08 décembre 1986
AP n°86-3850 DAGR 1

- **Prorogation pour une durée de 5 ans** à compter du :08 décembre 1991
Arrêté préfectoral du 07 novembre 1991

• CREATION DE LA ZAC

- **Dossier de création :**
DCM du 24 mars 1988 sur les modalités de la concertation
Concertation-Information : 1er au 30 septembre 1988
Approbation du dossier de création et du bilan de la
concertation : 12 Août 1989
DCM N°14 du 12 août 1989

• CONCESSION :

- **Traité de Concession et Cahier des Charges**
approuvés le :28 février 1989
DCM du 15 décembre 1988
Dépôt à la légalité le 02 mars 1989
Durée 8 ans soit jusqu'au28 février 1997

- **Avenant n°1 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la mise en conformité à la Loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et
son décret d'application n°93-584 du 26 mars 1993
Approbation & DCM du :06 octobre 1995
Dépôt à la légalité le 16 octobre 1995

- **Avenant n°2 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 1er Août 1997
Dépôt à la légalité le 12 août 1997
Durée 5 ans, soit jusqu'au :28 février 2002

- **Avenant n°3 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la transformation de la concession d'aménagement

- en convention publique d'aménagement et la prorogation de la durée de la concession
 Approbation & DCM du 1er Mars 2002
 Dépôt à la légalité le 12 Mars 2002
 Durée 3 ans, soit jusqu'au :28 février 2005
- Avenant n°4 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
 ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
 Approbation & DCM du 17 décembre 2004
 Dépôt à la légalité le 29 décembre 2004
 Durée 2 ans, soit jusqu'au :28 février 2007
- Avenant n°5 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
 ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
 Approbation & DCM du 22 mars 2007
 Dépôt à la légalité le 4 avril 2007
 Durée jusqu'au :31 décembre 2008
- Avenant n°6 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
 ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
 Approbation & DCM du 21 février 2009
 Dépôt à la légalité le 2 mars 2009
 Durée de la concession jusqu'au :31 décembre 2010
- Avenant n°7 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
 ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
 Approbation & DCM du 20 novembre 2010
 Dépôt à la légalité le 2 mars 2011
 Durée de la concession jusqu'au :31 décembre 2013
- Avenant n°8 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
 ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
 Approbation & DCM du 16 décembre 2013
 Dépôt à la légalité le 19 décembre 2013
 Durée de la concession jusqu'au :31 décembre 2016
- Un nouvel avenant sera proposé à la ville en 2016, ayant pour objet la
 prorogation de la durée de la concession dans le but de finaliser la commercialisation
 et de clôturer la concession avant le 31 décembre 2019

• **REALISATION DE LA ZAC :**

- Cahier des Charges de Cessions de Terrain**
 approuvé le :28 février 1989
 DCM du 15 décembre 1988
- Dossier de Réalisation - Plan d'Aménagement de Zone**
 Enquête publique : du 03 janvier 1990 au 07 février 1990
 Approbation et DCM le :02 juin 1990
- Première modification du Plan d'Aménagement de Zone**
 DCM du :25 septembre 1993
 Enquête publique du 24 juin au 26 juillet 1996
 Approbation et DCM du :4 octobre 1996
- **R.H.I.**
 - Convention d'étude :07 décembre 1987
 - Approbation du programme de la RHI - DCM du :10 décembre 1987
 - Décision du C.I.V. :18 mars 1988
- **CRAC**
 - CRAC 1998
 Approuvé par DCM du :15 Octobre 1999
 Transmis à la Préfecture le :25 Octobre 1999
- CRAC 1999
 Approuvé par DCM du :24 Juillet 2000
 Transmis à la Préfecture le :31 Juillet 2000

- CRAC 2000	Approuvé par DCM du :	1 ^{er} Mars 2002
	Transmis à la Préfecture le :	12 Mars 2002
- CRAC 2002	Approuvé par DCM du :	30 septembre 2003
	Transmis à la Préfecture le :	15 octobre 2003
- CRAC 2003	Approuvé par DCM du :	17 décembre 2004
	Transmis à la Préfecture le :	29 décembre 2004
- CRAC 2004	Approuvé par DCM du :	3 novembre 2005
	Transmis à la Préfecture le :	
- CRAC 2005	Approuvé par DCM du :	22 juin 2006
	Transmis à la Préfecture le :	4 juillet 2006
- CRAC 2006	Approuvé par DCM du :	14 décembre 2007
	Transmis à la Préfecture le :	28 décembre 2007
- CRAC 2007	Approuvé par DCM du :	13 décembre 2008
	Transmis à la Préfecture le :	23 décembre 2008
- CRAC 2008	Approuvé par DCM du :	14 novembre 2009
	Transmis à la Préfecture le :	25 novembre 2009
- CRAC 2009	Approuvé par DCM du :	20 novembre 2010
	Transmis à la Préfecture le :	3 décembre 2010
- CRAC 2010	Approuvé par DCM du :	17 décembre 2011
	Transmis à la Préfecture le :	28 décembre 2011
- CRAC 2011	Approuvé par DCM du :	15 décembre 2012
	Transmis à la Préfecture le :	26 décembre 2012
- CRAC 2012	Approuvé par DCM du :	27 avril 2013
	Transmis à la Préfecture le :	5 mai 2013
- CRAC 2013	Approuvé par DCM du :	27 septembre 2014
	Transmis à la Préfecture le :	3 octobre 2014
CRAC 2014	Approuvé par DCM du :	28 Aout 2015
	Transmis à la Préfecture le :	04 Aout 2015

DPU

• Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, le Droit de Prémption Urbain délégué précédemment sur la ZAC 2 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 le 17 décembre 2004.

I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS

I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION

Le périmètre de la **ZAC II de Moufia** délimite une superficie totale de **24,5 hectares** et a englobé un périmètre de résorption d'habitat insalubre.

Sur le plan immobilier, le programme de la **ZAC** prévoyait de l'ordre de **1 500 logements** dont des logements étudiants, environ **4 700m²** de **surfaces commerciales** ou bureaux/activités et **19 000m²** d'équipements divers.

I.3-2 : AFFECTATION ET SURFACE DES SECTEURS DEFINIS AU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE :

SECTEUR PAZ	SURFACES	AFFECTATION
• SECTEUR A		
- Ilot 1	4 620 m ²	3 000 m ² activités (SEDRE) et 105 logements (BATIPRO)
- Ilot 1bis	1 740 m ²	SHON : 2 000 m ² bureaux / commerces
- Ilot 2	3 608 m ²	270 m ² de commerces/activités - 87 logements étudiants - 43 logements en accession (BATIPRO)
- Ilot 3b	7 532 m ²	4 300 m ² ETAT (Université)
- Ilot 4	5 040 m ²	
- Ilot 5	4 372 m ²	5 625 m ² logements soit 42 logements Etudiants en accession - 65 LLS et 300 m ² de surfaces commerciales (SEDRE)
- Ilot 6	1 700 m ²	2 000 m ² de SHON (55 logements)
- Ilot 7	5 635 m ²	Secteur d'habitat existant maintenu
- Ilot 8	11 511 m ²	90 ILM - 32 PSI (SEMPRO) 139 Accession (BATIPRO)
- Ilot 9	3 021 m ²	1 000 m ² destinés à l'extension de la Clinique
- Ilot 10	1 000 m ²	Logements secteur libre (24) et commerces
SOUS-TOTAL SUPERFICIE DES ILOTS – SECTEUR A	49 717 m² arrondi à 49 700 m²	652 logements
• SECTEUR B		
- ZS1	5 457 m ²	Logements : 80 LLS (SIDR)
- ZS2	4 626 m ²	Logements : 57 PSI (BATIPRO)
- ZS3	4 220 m ²	Logements : 52 LLS (SEMPRO)
- ZS4	3 409 m ²	Logements :48 ILM (BATIPRO)
- ZS5	3 179 m ²	Logements : 52 LLS (SEMPRO) + 12 ILM (BATIPRO)
- ZS7	6 658 m ²	Logements : 104 LLS (SEMPRO)
- ZC	10 029 m ²	Logements : 244 ILM (BATIPRO) + 1 212m ² SHON commerces
- La Rocade LLS	8 995 m ²	Logements : 104 LLS (SEDRE)
- ZH1	5 914 m ²	Logements : 75 LLS (SEDRE)
- ZH2	3 738 m ²	Logements : 41 LLS (SODIAC)
- ZH3 Sud	2 143 m ²	46 Logements acc. BATIPRO
- ZE1	3 400 m ²	Equipement de loisirs (Commune de St-Denis)
- ZE2	3 341 m ²	Ecole Primaire (Commune de St-Denis)
- ZE6	3 920 m ²	Ecole maternelle (Commune de St-Denis)
- ZE8	6 066 m ²	Extension clinique privée (+ 646 m ² hors ZAC)

- ZE11 - ZE10	25 636 m ² 4 353 m ²	Lycée professionnel (Région) Extension clinique privée
SOUS-TOTAL SURF. CONSTRUCT SECTEUR B	105 084 m² arrondi à 105 000 m²	
TOTAL ZAC/ILOTS CONSTRUCTIBLES	154 700 m²	
Secteurs non opérationnels ZI	30 000 m ²	Secteur d'habitat individuel existant et maintenu
Z.D.	16 000 m ²	Espace nature / Espace libre
Emprise voirie	64 000 m ²	Y compris Rode et entrée Université

I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Le programme initial de la **ZAC II MOUFIA** est quasi terminé.

Ainsi, les travaux d'aménagement ont permis de réaliser plus de 1500 logements, des surfaces commerciales, des équipements publics (école) ou de santé (extension Clinique de Sainte-Clotilde).

- **Secteur B :**

La commercialisation de cette partie haute de la ZAC a été terminée en premier sur ce secteur.

- **Secteur A :**

L'aménagement de cette partie basse de la ZAC est également terminé.

Des travaux d'aménagement des abords de la rue **Gaston Deferre** ont débuté en 2005 et ont été terminés en 2006.

La dernière cession immobilière a été celle engagée en 2008 avec la **SEDRE**, pour la réalisation de l'immeuble de bureau « **Le Quartz** ». La desserte de cet îlot a ensuite été réalisée dans le cadre de la ZAC 2 MOUFIA et s'est achevée en 2009.

Au 31 décembre 2015, les actions restant à mener sur la ZAC concernent uniquement la commercialisation des îlots suivants :

- L'îlot 1 bis, qui a été identifié dans le bilan urbain de la ZAC, est prévu d'être commercialisé pour une opération immobilière de bureaux, de logements, ou mixte.
- L'îlot de l'entrée Ouest de l'Université (îlot 4bis – parcelle HK 171), qui, suite à l'étude de requalification urbaine du quartier de MOUFIA, pourrait accueillir un groupe scolaire de classes maternelles et primaires ou des logements étudiants

Enfin, les opérations de clôture seront réalisées à l'issue de la commercialisation de ces deux emprises foncières.

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^{er} JANVIER 2015

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

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	140 292 €	7/ Cessions de terrains	8 178 242 €
2/Terrains	3 995 624 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 969 807 €	- Subventions	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 837 451 €	- Participations Collectivité	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	564 223 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	39 783 €	9/ Autres recettes	704 100 €
TOTAL DES DEPENSES HT	14 547 180 €	TOTAL DES RECETTES HT	14 506 266 €
TVA SUR DEPENSES	68 521 €	TVA SUR RECETTES	3 831 €
COMPTE DE TIERS	60 692 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	113 426 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	14 676 394 €	TOTAL DES RECETTES TTC	14 676 394 €

II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2015

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE juin-15	BILAN ACTUALISE janv-16	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2015	PREVISIONS
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	140 222 €	146 572 €	140 292 €	6 280 €
2/ TERRAINS	4 927 614 €	4 928 524 €	3 995 624 €	932 900 €
3/ TRAVAUX	7 964 707 €	7 969 807 €	7 969 807 €	- €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 839 576 €	1 851 973 €	1 837 451 €	14 522 €
5/ FRAIS GENERAUX	659 552 €	721 143 €	564 223 €	156 920 €
6/ AUTRES DEPENSES	505 765 €	481 257 €	39 783 €	441 474 €
TOTAL DES DEPENSES	16 037 436 €	16 099 276 €	14 547 180 €	1 552 096 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAIN	9 682 243 €	9 749 624 €	8 178 242 €	1 571 382 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	5 623 924 €	5 623 924 €	5 623 924 €	- €
Subventions	559 586 €	559 586 €	559 586 €	0 €
Participations Collectivité	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	0 €
Participations de la Collectivité	0 €	0 €	0 €	0 €
9/ AUTRES RECETTES	731 269 €	725 728 €	704 100 €	21 628 €
TOTAL DES RECETTES	16 037 436 €	16 099 276 €	14 506 266 €	1 593 010 €

II.3 - ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 27-09-2014 (CRAC 2014 validé) (€HT)	BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2015) (€HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales et honoraires	140 222	146 572	6 350	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université
Terrains	4 927 614	4 928 524	910	Augmentation du montant d'acquisition des parcelles de l'îlot 1 bis
Travaux et honoraires techniciens	7 964 707	7 969 807	5 100	Travaux de déplacement de clôture
Frais financiers	1 839 576	1 851 973	12 397	
Frais généraux (honoraires Société)	659 552	721 143	61 591	Augmentation des honoraires liée à l'évolution des dépenses d'acquisition et de travaux.
Autres dépenses	505 765	481 257	-24 508	Augmentation du bonii en fin de ZAC
TOTAL DEPENSES	16 037 436	16 099 276	61 840	
RECETTES				
Cessions de terrains	9 682 243	9 749 624	67 381	Augmentation du montant de la cession des parcelles de l'îlot 1 bis
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	731 269	725 728	-5 540	Diminution des recettes des loyers
TOTAL RECETTES	16 037 436	16 099 276	61 840	

II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au 31 déc 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS au delà	
	juin-15	janv-16								
DEPENSES	en euros HT	en euros HT								
1/ FRAIS D'ETUDES										
Etudes	122 579 €	127 579	121 299	3 780	2 500	0	0	0	0	
Honoraires techniciens	17 643 €	18 993	18 993	0	0	0	0	0	0	
S-total Etudes	140 222 €	146 572	140 292	3 780	2 500	0	0	0	0	
2/ TERRAINS										
Acquisitions	4 525 321 €	4 503 721	3 621 321	2 400	0	880 000	0	0	0	
Frais Annexes - Taxes foncières	266 690 €	267 320	244 820	22 500	0	0	0	0	0	
Frais de géomètre	24 575 €	46 455	18 455	25 000	3 000	0	0	0	0	
Honoraires Bureau foncier	111 028 €	111 028	111 028	0	0	0	0	0	0	
S-total Terrains	4 927 614 €	4 928 524	3 995 624	49 900	3 000	880 000	0	0	0	
3/ TRAVAUX										
Travaux secondaires	6 635 324 €	6 640 424	6 640 424	0	0	0	0	0	0	
Travaux tertiaires	- €	0	0	0	0	0	0	0	0	
Projet partie basse	519 082 €	519 082	519 082	0	0	0	0	0	0	
Honoraires de techniciens	810 301 €	810 301	810 301	0	0	0	0	0	0	
S-total Travaux	7 964 707 €	7 969 807	7 969 807	0	0	0	0	0	0	
4/ FRAIS FINANCIERS										
Moyen terme	1 329 724 €	1 329 724	1 329 724	0	0	0	0	0	0	
Court terme	508 423 €	520 821	506 299	3 781	5 341	5 400	0	0	0	
Frais divers	1 428 €	1 428	1 428	0	0	0	0	0	0	
S-total Frais Financiers	1 839 576 €	1 851 973	1 837 451	3 781	5 341	5 400	0	0	0	
5/ FRAIS GENERAUX										
Rémunération SEDRE	659 552 €	721 143	564 223	1 716	451	119 627	35 126	0	0	
S-total Frais généraux	659 552 €	721 143	564 223	1 716	451	119 627	35 126	0	0	
6/ AUTRES DEPENSES										
Frais divers	48 233 €	47 783	39 783	6 000	2 000	0	0	0	0	
Bonus - Excédent	457 532 €	433 474	0	0	0	0	433 474	0	0	
S-total Autres dépenses	505 765 €	481 257	39 783	6 000	2 000	0	433 474	0	0	
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	16 037 436 €	16 099 276 €	14 547 180 €	65 176 €	13 292 €	1 005 028 €	468 600 €	0 €	0 €	
RECETTES	En euros HT									
7/ CESSIONS DE TERRAIN										
Cessions constructeurs	8 234 992 €	8 234 992	7 634 992	0	0	600 000	0	0	0	
Cessions à Collectivité	1 €	1	0	0	1	0	0	0	0	
Cessions autres	1 447 250 €	1 514 631	543 250	0	0	971 381	0	0	0	
S-total Cessions Terrains	9 682 243	9 749 624	8 178 242	0	1	1 571 381	0	0	0	
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIP										
Subventions	559 586 €	559 586	559 586	0	0	0	0	0	0	
Autres Part. Coll. au déficit (prévisio	- €	0	0	0	0	0	0	0	0	
Part. de la Coll. au déficit	5 064 338 €	5 064 338	5 064 338	0	0	0	0	0	0	
Participations de la Collectivité										
S-total Subventions/participation	5 623 924 €	5 623 924	5 623 924	0	0	0	0	0	0	
9/ AUTRES RECETTES										
Produits financiers	69 235 €	69 235	69 235	0	0	0	0	0	0	
Produits divers	662 034 €	656 493	634 865	10 628	11 000	0	0	0	0	
S-total Autres recettes	731 269 €	725 728	704 100	10 628	11 000	0	0	0	0	
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	16 037 436 €	16 099 276 €	14 506 266 €	10 628 €	11 001 €	1 571 381 €	0 €	0 €	0 €	
RESULTATS (H.T.)				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
Solde annuel				-40 914	-54 548	-2 291	566 353	-468 600	0	0
Solde cumulé				-40 914	-95 462	-97 753	468 600	0	0	0

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS au delà
Solde annuel (H.T.)	-40 914	-54 548	-2 291	566 353	0	0	0
Solde cumulé (H.T.)	-40 914	-95 462	-97 753	468 600	0	0	0
TVA sur Dépenses	68 521	977	421	10 168	2 986	0	0
TVA sur Recettes	3 831	903	935	133 567	0	0	0
Différentiel TVA				-59 149	0		
Emprunts obtenus							
Encaissements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)							
Solde annuel	-105 604	-54 622	-1 777	689 753	-471 586	0	0
Solde cumulé	-105 604	-168 048	-162 004	468 600	0	0	0
Compte de Tiers	-7 821	7 821	0	0	0	0	0
TRESORERIE REELLE (TTC)	-113 426 €	-160 226 €	-162 004 €	468 600 €	-2 986 €	-2 986 €	-2 986 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel	-40 914	-54 548	-2 291	566 353	-468 600	0	0
Solde cumulé	-40 914	-95 462	-97 753	468 600	0	0	0

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DEPENSES

II.5-1 : ETUDES GENERALES

Celles-ci ont été menées au titre d'une convention d'études approuvée le 11 juillet 1983 et modifiée par avenant N°1 du 8 juillet 1986.

Ces études se sont traduites par l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la **ZAC**. Elles ont été complétées en 2002 et 2003 par les études de programmation du pôle de services.

La provision intégrée dans le CRAC 2013 pour la réalisation d'une étude de programmation prévue en 2014 sur la parcelle HK 171 (entrée Ouest de l'université) a été supprimée. Seule la première phase de l'étude de réseaux a été réalisée en 2014. La seconde phase, pourrait être réalisée après définition du programme de l'équipement prévu sur l'emprise de HK 171.

D'autre part en 2015, une étude géotechnique a été menée pour la détection de réseaux sur l'ilot 1 bis, pour un montant de 1 350 € HT.

Une provision de 6 280 € HT est intégrée au bilan financier prévisionnel pour une étude de desserte et d'une programmation sur la parcelle HK 171.

Total du poste « Etudes générales » (0,9%) :	146 572 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (95,7%) :	140 292 € HT
dont reste à réaliser (4,3%) :	6 280 € HT

II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES

II.5-2.1) Acquisitions

La **SEDRE** a procédé à ce jour à l'acquisition de près de 200 000 m² de terrains dont :

- ☞ 11 237 m² directement auprès de la Commune (parcelles BT 457, 330, 328, 329, 30 et BH 17, 330)
- ☞ de l'ordre de 12 000 m² par régularisation d'acquisitions foncières réalisées par la **SEDRE** dans le cadre de la ZAC I de Moufia. Il s'agit des parcelles :
 - BI 7 : 33 677m² x 14F/m²
 - BT 53 (pour partie) 85 396m² x 25 F/m²
 - BT 57 : 853m² x 54,88 F/m²

pré-financées, avant le démarrage de l'opération **ZAC 2 Moufia** par la ZAC I de Moufia.

- ☞ et 13 107 m² auprès de la SIDR

☞ La plupart des autres acquisitions ont été réalisées directement auprès des particuliers,

- ☞ L'acquisition de 11 500 m² a été effectuée par voie d'expropriation (jugement en 1ère instance du 23/10/91) pour les parcelles suivantes :

BT 35.	1349 m ²
BT 36.	1238 m ²
BT 37.	1130 m ²
BT 38.	1344 m ²
BT 40.	1060 m ²
BT 41.	1359 m ²
BT 42.	1271 m ²
BT 34 et BT 39	2080 m ² .

- ↪ En 2009, La SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis auprès de la Commune de Saint-Denis, le foncier communal restant pour la constitution de l'îlot 1, pour un montant de 190 000 € HT.
- ↪ En 2011, La SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis un certain nombre de parcelles à titre gratuit dans le cadre de l'échange opéré avec l'Etat qui est devenu propriétaire des îlots 3b et 4 destinés à la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf. détail des parcelles en partie III. – Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).

Enfin, la SEDRE a proposé à la Commune de Saint-Denis, propriétaire de l'îlot 1bis, l'acquisition de ce terrain en 2015 afin de le commercialiser dans le cadre de la concession d'aménagement. Le prix d'acquisition prévisionnel retenu dans le CRAC, est de 880 000 € HT, suite à la prise en compte de la présence de réseaux d'eaux usées et d'un daleau pluvial sur la parcelle, réduisant la surface constructible et donc la valeur du bien.

D'autre part, la SEDRE doit également acquérir une partie de la parcelle BH 807 appartenant à La Région Réunion et faisant partie de l'îlot 1bis pour un montant estimé à 2 400 € HT.

Acquisitions prévues jusqu'à la clôture 882 400 € HT

A noter que diverses régularisations foncières d'espaces publics seront également opérées dans le cadre de la clôture d'opération.

II.5-2.2) Frais annexes liés aux acquisitions

Il s'agit des frais de notaires relatifs à la rédaction et à la publication des actes, et également des frais divers dont les taxes et impôts pour un montant prévisionnel de 266 690€ HT, dont 267 320 € HT déjà engagés au 31/12/2015.

Prévisions 22 500 € HT

II.5-2.3) Frais de géomètre

Le montant des dépenses de géomètre est, depuis 2001 jusqu'au 31/12/2015, de 12 700 € HT (les frais de géomètre antérieurs à 2001 sont comptabilisés en frais annexes).

Les interventions jusqu'à la clôture doivent permettre de régulariser les rétrocessions foncières auprès de la Commune et les éventuels documents d'arpentage sur les cessions foncières à opérer dans la ZAC.

Prévisions 46 455 € HT

L'ensemble du poste « Terrains et frais annexes » représente un	
montant de (30,6 %) :	4 928 524 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015(81,1 %) :	3 995 624 € HT
dont reste à réaliser (18,9 %) :	932 900 € HT

II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS

II.5-3.1) Travaux secondaires Phase 1 & Phase 2

Les travaux réalisés à ce jour sont :

- les terrassements et la réalisation des principaux VRD de la partie haute de la ZAC
- la mise en œuvre des enrobés de chaussée de la première phase de la ZAC II de Moufia, soit la partie haute de l'opération.
- la réalisation de la voie de desserte dite "voie nouvelle" ou rue Gaston Deferre desservant les programmes réalisés en partie basse (VRD + Enrobés + Eclairage public).
- la mise en œuvre de l'éclairage public sur la partie haute.
- la voie de desserte des opérations de logements "Les Mascarines" et "L'Orient".
- la voie de desserte du groupe scolaire de Moufia.
- les trottoirs et espaces verts de la partie haute de Moufia.

Ces travaux concernent :

- ◆ La rue de l'école ou rue de la Savoie
- ◆ La voie de desserte des opérations "L'Orient" et "Mascarines"
- ◆ La rue P. de Coubertin
- ◆ Les VRD de la partie Haute de la ZAC - phase 1 -
- ◆ La voie nouvelle de la partie basse - phase 2 - ou rue Gaston Deferre
- ◆ Les travaux d'électrification
- ◆ Autres et divers travaux
- ◆ Carrefour CD49/Raccordement de la ZAC

II.5-3.2) Travaux tertiaires

- ◆ En partie haute de la ZAC, ces travaux ont concerné l'aménagement des espaces extérieurs et publics de deux programmes de logements très sociaux, les 106 LLS "La Rocade" et les 75 LLS "Toucouleur", réalisés sous maîtrise d'ouvrage SEDRE dans le cadre de la RHI, ainsi que la Place de la Convivialité.

II.5-3.3) Travaux VRD partie basse :

Ces travaux concernent :

- L'aménagement d'une voie d'accès à l'université, desservant également pour partie l'îlot 3,
- La réalisation d'un réseau E.U. gravitaire entre la rue G. Deferre et la rue Nantier Didier,
- La réalisation d'une voie de desserte entre la Rocade et la rue G. Deferre,
- La réalisation d'une voie d'accès entre les îlots 5 & 8 de la partie basse de la ZAC,
- Divers travaux de raccordements et reprises,
- La desserte de l'îlot 1 livrée fin 2009.

Le montant total des travaux réalisés sur la ZAC est, au 31/12/2015, de : 7 159 506 € HT

En 2015, ont été réalisés par l'entreprise ELISABETH Henri, des travaux pour le déplacement d'une clôture de la parcelle BH 618, pour un montant de 5 100 € HT.

La provision de 100 000 € HT prévue au CRAC 2013, dans l'hypothèse de travaux nécessaires à l'aménagement de la parcelle HK 171 à l'entrée ouest de l'Université, a été supprimée à la suite de la décision de la Ville de reporter le projet d'école sur cette emprise.

II.5-3.4) Honoraires de techniciens

Ce poste intègre l'intervention des différents B.E.T. pour notamment les missions de maîtrise d'œuvre des différentes tranches de travaux.

Le poste s'élève donc au 31/12/2015 à : 810 301 € HT

L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires Techniciens »	
est estimé à (49,5 %) :	7 969 807 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (100%) :	7 969 807 € HT
dont reste à réaliser (0%) :	0 € HT

II.5-4 : FRAIS FINANCIERS**II.5-4.1) Frais financiers sur emprunt**

Dans le cadre de la ZAC, deux emprunts ont été contractés :

- ◆ l'un en 1988, pour une durée de 10 ans dont 4 ans de différé d'amortissement produisant des frais financiers
- ◆ l'autre en 1991, pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement produisant des frais financiers

Total du poste : 1 329 724 € HT
entièrement réalisé au 31 décembre 2015.

II.5-4.1) Frais financiers court-terme

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

Montant prévisionnel de 516 656 € HT
Sont réalisés au 31 décembre 2015 506 299 € HT

En 2015, la trésorerie de l'opération a été négative (- 113 426 € au 31/12/2015) et a généré 4 315 € de frais financiers.

En 2016, la trésorerie négative liée aux rentrées de recettes en cours d'année engendrera 3 781€ de frais financiers prévisionnels.

Total du poste FRAIS FINANCIERS (11,5%) :	1 847 809 € HT
dont réalisés au 31 décembre 2015 (99,4 %) :	1 837 451 € HT
dont reste à réaliser (0,6 %) :	10 357 € HT

II.5-5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société)**II.5-5.1) Rémunération de gestion de l'opération**

Conformément au traité de concession et à son cahier des charges du 28 février 1989, la rémunération de la société est calculée en appliquant un coefficient de 4,5 % à la demi-somme des dépenses (hors frais financiers, frais d'études, frais de commercialisation, indemnités... etc.) et des recettes (hors participation et subventions...), toutes taxes comprises.

Pour les missions de commercialisation, le taux de rémunération est fixé à 2 % de l'ensemble des ventes de terrains.

Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à : 640 843 € HT
dont réalisé au 31/12/2015 : 564 223 € HT.

II.5-5.2) Rémunération de clôture

L'avenant n° 4 au traité et au cahier des charges de concession a permis d'instaurer l'établissement du bilan de clôture de l'opération et une rémunération forfaitaire de **35 126 € HT**, prévue en 2018.

L'ensemble du poste « Frais généraux » est estimé à (4,2%) :	675 969 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (83,5%) :	564 223 € HT
dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture) (16,5%) :	111 747 € HT

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

Ce poste intègre les dépenses diverses (reprographie, frais d'appels d'offres...) pour un montant prévisionnel de 21 374 € HT dont 13 374 € HT réalisés au 31/12/2015, auxquels s'ajoutent 26 409 € de participation de la ZAC aux travaux d'aménagement des abords du Quartz, ainsi que l'excédent d'opération de 482 812 € à reverser à la Commune à la clôture de l'opération, sauf dans l'hypothèse d'une affectation préalable dans la concession d'aménagement.

L'ensemble du poste « Autres dépenses » est estimé à (3,3%) :	530 595 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (7,5%) :	39 783 € HT
dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération) (92,5%) :	490 812 € HT

SUR CES BASES, L'ENSEMBLE DES DEPENSES D'OPERATION S'ELEVE A :

REALISE AU 31 DECEMBRE 2015 : 14 547 180 € HT
soit 90,4% du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (9,6%): 1 552 096 € HT

TOTAL DES DEPENSES 16 099 276 € HT

RECETTES

II.5-7 : CESSIONS

II.5-7.1) Cessions de terrains aux constructeurs pour la partie haute

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 prévue sur chaque secteur du plan d'aménagement de zone, soit :

◆ Logements locatifs sociaux :

→ <u>Groupe APAVOU - Société SEMPRO</u>		
✓ Secteur ZS5 -	Op. "Les Olympiades II"	52 LLS
✓ Secteur ZS3 -	Op. "Astrolabre"	52 LLS
✓ Secteur ZS7 -	Op. "Les Parallèles"	104 LLS
→ <u>SEDRE :</u>		
✓ Opération "La Rocade"		104 LLS
✓ Opération "Toucouleur"		75 LLS
→ <u>SIDR :</u>		
✓ Secteur ZS1 -	Op. "Les Orientales"	80 LLS
→ <u>SODIAC :</u>		
✓ Secteur ZH2 Sud -	Op. "L'Orient"	40 LLS

◆ Logements ILM ou moyen standing :

→ <u>Groupe APAVOU - Société BATIPRO</u>		
✓ Secteur ZS4 -	Op. "Les Contemporaines"	48 ILM
✓ Secteur ZC -	Op. "Les Olympiades"	244 ILM
✓ Secteur ZS2 -	Op. "Les Coloniades"	57 PSI
✓ Secteur ZS5 -	Op. "Les Contemporaines"	12 ILM
✓ Secteur ZS6 -	Op. "Les Jacquiers"	139 ACC
✓ Secteur ZS6 - Op. "Les Manguiers" :		
	prévus :	122 LLS
	réalisés	90 ILM 32 PSI
✓ Secteur ZH3 Sud- Op. "les Mascarines" 46 ACC		

II.5-7.2) Cessions aux constructeurs pour la partie basse

Celles-ci concernent :

- ◆ L'îlot 1 pour partie à la Société BATIPRO
- ◆ L'îlot 2 commercialisé au Groupe APAVOU sur la base du programme suivant :
 - 87 logements étudiants
 - 43 logements famille en accession
 - 270m² de commerces ou équipement
- ◆ L'îlot 3 pour un équipement de service administratif

- ◆ L'îlot 5 – G. Brassens -
 - 65 logements Locatifs Sociaux à 40 000 F/logement,
 - 44 logements étudiants à 20 000 F/Logement,
 - 354m² de surfaces commerciales à 700F/m²,
- ◆ L'îlot 6 – Opération « Le Parvis »
 - 55 logements en accession
- ◆ L'îlot 9 commercialisé à la Clinique de Ste-Clotilde, pour des besoins de service
- ◆ L'îlot 10 commercialisé à Mr VITRY pour la réalisation d'une opération de logements en collectif avec rez-de-chaussée à usage de commerces (revendu depuis par M. VITRY à un promoteur).
- ◆ La parcelle BH 533, secteur libre, vendue pour 40 800 € HT à la résidence « les Jacquiérs ».
- ◆ L'îlot 1 cédé en 2008 à la SEDRE pour un montant de 383 250 € HT (immeuble de bureaux Le Quartz).
- ◆ Les îlots 3b et 4 cédés à l'Etat à titre gratuit en 2011 pour la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf. détail des parcelles concernées en partie III. – Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).
- ◆ La parcelle BH 618 pour un montant de 160 000 € HT en 2014 pour permettre à son acquéreur de réaliser un accès à des parcelles adjacentes depuis la voie principale.

Il reste à commercialiser :

- l'îlot proche de l'entrée Ouest de l'Université (cession parcelle HK 171 estimée à 600 000 € HT) en 2018.

L'étude de requalification du quartier de MOUFIA avait identifié ce potentiel foncier comme stratégique pour marquer l'entrée Ouest de l'Université. La proposition développée par l'équipe d'études était celle, dans un premier temps, d'un « square avec cafétéria – librairie », avec possibilité d'évolution, dans un second temps, vers une structure commerciale plus marquée.

Cependant, la commune a également exprimé le besoin d'implanter un nouveau groupe scolaire sur ce secteur de Moufia. La réflexion communale est aujourd'hui toujours en cours. La SEDRE a proposé à la Ville un projet de logements étudiants avec l'implantation de locaux commerciaux.

- l'îlot 1 bis pour un montant prévisionnel estimé de 955 781 € HT, en 2018

Ce montant comprend :

- le prix de la cession, estimé par les Domaines à ~~880 000 € HT~~,
- le remboursement par le futur acquéreur du terrain, des études menées par la SEDRE sur l'îlot 1 Bis à hauteur de 14 181 € HT,
- Les frais d'acquisitions de la SEDRE auprès de la commune estimées à un montant de 61 600 € HT.
- Des discussions ont été engagées en 2014 et 2015 pour la cession du foncier à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble de bureaux. Le retrait du promoteur positionné sur cet îlot permettra à la SEDRE de lancer un appel à projet dès 2016 afin de valoriser au mieux cette parcelle.

La parcelle BH 807 îlot 1 bis pour un montant estimé de 15 600 € HT, en 2017.

II.5-7.3) Cessions à la Collectivité

La rétrocession des voiries et délaissés se fera pour l'Euro symbolique en 2017.

L'ensemble du poste « Cessions » est estimé à (60,6%)	9 749 624 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (83,9%)	8 178 242 € HT
dont reste à réaliser (16,1%)	1 571 382 € HT

II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS**II.5-8.1) Subventions**

Une subvention a été obtenue au bilan pour le compte de la RHI.
→ Arrêté de subvention n° 3837 du 24 Novembre 1988.

Celle-ci a été complétée par une subvention pour la mise en place et le fonctionnement d'une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale dans le quartier de Moufia.
→ Arrêté de subvention N° 3977 du 18 décembre 1990.

L'opération a également bénéficié de subvention Contrat de Ville pour l'aménagement de l'espace de convivialité La Rocade à hauteur de :

- 40 % de l'Etat soit : 83 228 € HT
par arrêté n° 031152 DDE/SG-CCP du 31 octobre 2003
versés en totalité au 31/12/2009.

- 40 % du Département soit : 83 228 € HT
par arrêté n° 452/CG/Arr. Nord/DL du 20 février 2004.

L'ensemble des subventions perçues au 31 décembre 2015 porte sur un montant de : 559 586 € HT.

II.5-8.2) Participations

Il s'agit de la participation de la collectivité aux dépenses de viabilité de l'opération.
Celle-ci est la résultante de l'ensemble des dépenses et des recettes.

Au 31/12/2015, la participation communale versée s'élève à 5 064 338 € HT

L'ensemble du poste « Subventions et Participations » est	
estimé à (34,9%) :	5 623 924 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (100%) :	5 623 924 € HT
dont reste à réaliser (0%) :	0 € HT

II.5-9 : AUTRES RECETTES

Montant du poste : **725 728 € HT**

dont : 69 235 € HT de produits financiers
et : 656 493 € HT de produits divers

D'autre part, la location d'un emplacement destinée à une activité de restauration rapide sur la parcelle HK 171 rapporte un loyer 10 628 € HT en 2016 et 11 000 € HT en 2017. La convention d'occupation temporaire de l'emplacement sera renouvelée en fonction de l'avancée d'un éventuel projet sur cette emprise.

L'ensemble du poste « Autres recettes » est estimé à (4,5%) :	725 728 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2015 (97%) :	704 100 € HT
dont reste à réaliser (3%) :	21 628 € HT

SUR CES BASES, L'ENSEMBLE DES RECETTES D'OPERATION S'ELEVE A:

REALISE AU 31 DECEMBRE 2015 : 14 506 266 € HT
soit 90,10% du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER : 1 593 010 € HT
soit 9,9 % du montant total de l'opération

TOTAL DES RECETTES 16 099 276 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015

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

ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS

1/ FRAIS D'ETUDES

Etudes

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	2014 (CRAC 2014) janvier 2016	(CRAC 2015) (€HT)			PREVISIONS							
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà		
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
constaté	0 115 003	115 003	115 003		115 003								
Programmation HK 171		5 000			0	2 500	2 500						
Etude desserte Ilôt 1bis	4 376	4 376	4 376		4 376								
Etude desertes HK171	3 200	3 200	1 920		1 920	1 280							
Total Etudes	122 579	127 579	121 299	0	121 299	3 780	2 500	0	0	0	0	0	0

Géotechnique

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation			PREVISIONS							
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà		
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Etude préliminaire de site detection réseaux ilot 1 bis	2 480	2 480 1 350	2 480		2 480 1 350								
Total Géotechnique	2 480	3 830	2 480	1 350	3 830	0	0	0	0	0	0	0	0

Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation			PREVISIONS							
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà		
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Desserte ilot 1 (2010)	15 163	15 163	15 163		15 163								
Total Honoraires techniciens	15 163	15 163	15 163	0	15 163	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation			PREVISIONS							
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà		
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation			PREVISIONS							
			2 015			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà		
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Total Etudes	140 222	146 572	138 942	1 350	140 292	3 780	2 500	0	0	0	0	0	0

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	09-2014 (CRAC 2014) janvier 2016	BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2015) (6HT) 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
Récap Fournisseurs rémunérable		0	26260,56	-26260,56	0	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	24780,77	-24780,77	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	-52433,29	52433,29	0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-6429,54	6429,54	0	0	0	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	-7821,5	7821,5	0	0	0	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs rémunérable Compte n°40	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
40110			-26260,56	26260,56						
Sous-total Rémunérable	0	0	-26260,56	26260,56	0	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémunéré Compte n°40	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
40170			-24780,77	24780,77						
Sous-total non-rémunérable	0	0	-24780,77	24780,77	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
Clients 41200			43119,45	-43119,45						
créances 41410			9313,84	-9313,84						
Sous-total rémunérable	0	0	52433,29	-52433,29	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°46	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2 015	PREVISIONS						
				2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà	
			8258,93	-8258,93						
			-1829,39	1829,39						
Sous-total non-rémunérable	0	0	6429,54	-6429,54	0	0	0	0	0	0

11/ TVA

TVA sur Dépenses

Rubriques	BILAN AU 27-09-2014 (CRAC 2014 validé) (€HT)						
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
TVA récupérable (sur dépenses)	68 521						
1/ Frais études		321,3	212,5	0	0	0	0
3/ Travaux		0	0	0	0	0	0
5/ Frais généraux		145,82	38,37	10168	2985,71	0	0
6/ Autres dépenses		510	170	0	0	0	0
TOTAL TVA Dépenses	68521,45	977	421	###	2985,71	0	0

TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS						
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	au delà
TVA à régler (sur recettes)	3 831						
Cessions de Terrains							
TVA taux normal		0	0,085	1E+05	0	0	0
TVA taux réduit							
TVA sur marge							
Autres recettes (produits divers)		903,38	935	0	0	0	0
TOTAL TVA Recettes	3 830,65	903	935	###	0	0	0

Taux normal =	8,5%
Taux réduit =	
Taux sur marge =	

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé 2014 (CRAC 2014) janvier 2016 HT	Réalisation 2015 (HT)			2016 HT	2017 HT	2018 HT	2019 HT	2020 HT	au delà HT
			à nouveau	mouvement	solde						
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais Annexes - Taxes foncières

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2015			2016 HT	2017 HT	2018 HT	2019 HT	2020 HT	au delà HT
			à nouveau	mouvement	solde						
Total Frais Annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais de géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2015			2016 HT	2017 HT	2018 HT	2019 HT	2020 HT	au delà HT
			à nouveau	mouvement	solde						
Total Frais de géo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Honoraires Bureau foncier

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2015			2016 HT	2017 HT	2018 HT	2019 HT	2020 HT	au delà HT
			à nouveau	mouvement	solde						
Total Honoraires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Mise en état des sols

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016 HT	Réalisation 2015			2016 HT	2017 HT	2018 HT	2019 HT	2020 HT	au delà HT
			à nouveau	mouvement	solde						
Total Mise en état	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial juin 2015	Bilan Révisé janvier 2016	Réalisation 2015			2016	2017	2018	2019	2020	au delà
Total Travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

en date du 04/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16430

COMMUNE DE SAINT-DENIS

ZAC II MOUFIA

AVENANT N° 9

**AUX TRAITE ET CAHIER DES CHARGES
DE CONCESSION APPROUVES LE 28/02/1989**

• mai 2016 •

ENTRE

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE en vertu d'une délibération n° 16/4-30 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 :

Par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 1988, la Commune de Saint Denis a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC II MOUFIA à la SEDRE par le biais d'un Traité et d'un Cahier des charges de concession. Ces documents ont été signés en date du 28 février 1989.

Par avenant n° 1 présenté au Conseil Municipal du 06 octobre 1995, il a été pris en compte la mise en conformité de la concession à la Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, dite "Loi Sapin".

Par avenant n° 2 présenté au Conseil Municipal du 1^{er} août 1997, la durée de la concession a été prorogée de cinq ans, soit jusqu'au 28 février 2002.

Par avenant n° 3 présenté au Conseil Municipal du 1^{er} mars 2002, il a été pris en compte la transformation de la concession d'aménagement en Convention Publique d'Aménagement et la prorogation de celle-ci jusqu'au 28 février 2005.

Par avenant n° 4 présenté au Conseil Municipal du 17 novembre 2004, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 28 février 2007, l'établissement d'un bilan de clôture a été intégré dans l'article relatif à la mission du concessionnaire, une rémunération forfaitaire de clôture a été instaurée pour l'établissement de cette nouvelle mission.

Par avenant n° 5 présenté au Conseil Municipal du 22 mars 2007, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2008.

Par avenant n° 6 présenté au Conseil Municipal du 21 février 2009, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010.

Par avenant n° 7 présenté au Conseil Municipal du 20 novembre 2010, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2013.

Par avenant n° 8 présenté au Conseil Municipal du 16 décembre 2013, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2016.

Le présent avenant n° 9 a pour objet la prorogation de la durée de validité de la Concession jusqu'au 31 décembre 2019. Cette durée permettra de finaliser les dernières régularisations foncières et les commercialisations et enfin de dresser le bilan de clôture de l'opération.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DUREE

L'alinéa 3 de l'article 5 du Traité de concession du 28 février 1989 est modifié comme suit :

"La durée du Traité de concession est prorogée jusqu'au 31 décembre 2019. "

ARTICLE 2 - AUTRES ARTICLES

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 3 pour chacune des parties.

**Pour la SEDRE
Le Directeur Général**

**Pour la Commune de Saint-Denis
Le Maire**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 25 juin 2016
et annexé à la Délibération n° 16/4-30



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