

RAPPORT N° 94/2-14  
Au Conseil Municipal

OBJET

Z.A.C. I MOUFIA  
EXAMEN DU BILAN ARRÊTE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 1993  
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT (C.R.A.C.)

La Z.A.C. I de Moufia créée par arrêté préfectoral du 6 avril 1978, dont le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 septembre 1978, a fait l'objet d'une convention de concession auprès de la SEDRE. Cette convention a été reconduite pour trois ans par décision du Conseil Municipal du 24 avril 1993.

La SEDRE nous présente :

- le bilan comptable au 31 décembre 1992,
- le bilan financier mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 1993,
- le plan de financement prévisionnel jusqu'en 1996.

Les travaux réalisés et devant être réalisés sur la Coulée Verte s'élèvent à 17 557 000 F. Ce coût a été diminué par rapport au projet initial (26 650 000 F), afin de ne pas augmenter la participation de la Ville. Les aménagements correspondants pourront être réalisés ultérieurement dans le cadre des investissements de la Ville.

De même, les terrains d'assiette des voies primaires et secondaires déjà réalisées feront l'objet d'une rétrocession gratuite à la Ville.

Il reste à réaliser un local vestiaire lié au fonctionnement des équipements sportifs de la Coulée Verte.

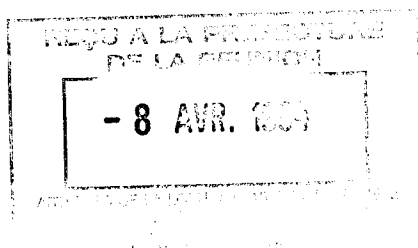
Le bilan comptable s'équilibre à hauteur de 99 062 000 F et fait apparaître une recette supplémentaire de 3 165 000 F au poste "cessions aux constructeurs" par rapport au dernier bilan du 31 décembre 1989.

La participation de la Commune au déficit de l'opération reste au niveau de celle prévue à ce précédent bilan. Son montant s'élève à 2 733 000 F et a déjà été versé sur des budgets antérieurs.

Le rapport avec les commentaires du bilan peut être consulté en Mairie.

Je vous propose d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concedant, présenté par la SEDRE et arrêté au 1<sup>er</sup> janvier 1993.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE  
Michel TAMAYA

DELIBERATION N° 94/2-14  
du Conseil Municipal  
En séance du mardi 29 mars 1994

OBJET

Z.A.C. I MOUFIA  
EXAMEN DU BILAN ARRÊTE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 1993  
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT (C.R.A.C.)

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le code des communes ;

Sur le RAPPORT n° 94/2-14 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, présenté au nom des commissions, Habitat, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(dont 3 Abstentions et 2 Oppositions)

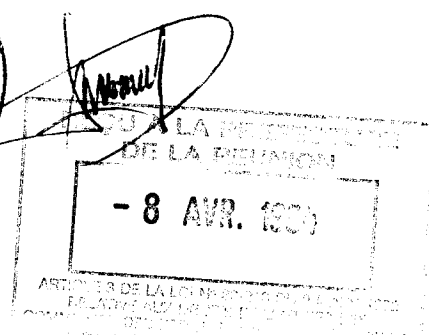
ARTICLE UNIQUE

Approuve le Compte-Rendu Annuel au Concédant de la Z.A.C. I de Moufia arrêté au 1<sup>er</sup> janvier 1993.

Pour extrait certifié conforme  
Saint-Denis, le

05 AVR. 1994

LE MAIRE  
Michel TAMAYA



S.E.D.R.E.  
VILLE DE SAINT-DENIS

**Z.A.C. I MOUFIA**

Compte-Rendu Annuel au Concédant  
(C.R.A.C.)

**ANNEE 1989**

**JANVIER 1990**

ZAC I MOUFIA

Opération 009

**BILAN COMPTABLE AU 31/12/1989**

En Millions de Francs)

D E P E N S E S		R E C E T T E S	
ETUDES GENERALES	441	CESSIONS AUX CONSTRUCTEURS	78 621
ACQUISITIONS FONCIERES	27 485	CESSIONS AUX COLLECTIVITES	3 374
TRAVAUX	33 961	SUBVENTION FIR FIDOM	1 997
TRAVAUX DE TOPOGRAPHIE	854	PRODUITS FINANCIERS	2 389
REMUNERATIONS DE TECHNICIENS	2 800	PARTICIPATION COLLECTIVITE	2 733
FRAIS FINANCIERS	6 193		
FRAIS DE SOCIETE	3 617		
DEPENSES DIVERSES	358		
<b>TOTAL DEPENSES . . . . .</b>	<b>75 689</b>	<b>TOTAL RECETTES . . . . .</b>	<b>89 114</b>
COMPTE DE TIERS	2 210	EMPRUNTS	-
TVA	3 980	COMPTE DE TIERS	2 825
COMPTE DE LIAISON	10 059	TVA	3 079
AVANCE TERRAIN MOUFIA !!	3 080		
<b>TOTAL . . . . .</b>	<b>95 018</b>	<b>TOTAL . . . . .</b>	<b>95 018</b>

**BILAN FINANCIER MIS A JOUR AU 1/1/1990**  
 En Milliers de Francs

RUBRIQUES	SITUATION COMPTABLE		BILAN AU 1/1/90	BILAN APPROUVE 1/1/89
	REALISE AU 31/12/89	RESTE A REALISER		
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	4411	0	4411	4411
Terrains	27 485	1 485	28 970	27 684
Travaux secondaires	33 961	4 200	38 161	38 161
Travaux place centrale et coulée verte	0	12 500	12 500	10 813
Travaux de topographie	834	200	1 034	925
Frais financiers				
Moyen Terme	4 924	0	4 924	4 924
Court Terme	1 269	0	1 269	1 269
Frais de société	3 617	645	4 262	3 933
Rémunération techniciens	2 800	2 086	4 886	3 700
Différentiel TVA (Provisoire)	0	400	400	0
Dépenses diverses : Imprevu et aléas	358	142	500	500
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>75 689</b>	<b>21 658</b>	<b>97 347</b>	<b>92 350</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions aux constructeurs : Logements & commerces Bureaux, activités	78 621	7 845	86 466	82 143
Cessions aux collectivités	3 374	0	3 374	3 374
Produits de gestion	2 389	200	2 589	1 915
Subventions				
FIR	563	187	750	750
FIDOM	1 435	0	1 435	1 435
Participation de la collectivité	2 733	0	2 733	2 733
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>89 115</b>	<b>8 232</b>	<b>97 347</b>	<b>92 350</b>

**ANALYSE ET COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER AU 1/1/90**

<b>RUBRIQUES</b>	<b>BILAN MIS A JOUR AU 1/1/90</b>	<b>DERNIER BILAN AU 1/1/89</b>	<b>COMMENTAIRES</b>
<b>DEPENSES</b>			
Etudes générales	441	441	Inchangé.
Terrains	29 970	27 684	Cette augmentation de 1 286 KF provient du rachat à EDF des terrains excédentaires non utilisés.
Travaux Secondaires	38 161	38 161	Inchange
	12 500	10 813	La provision pour travaux Coulee Verte et place centrale a ete augmentee grace à l'amélioration du poste recette et programmée pour une réalisation sur deux ans de la Coulee Verte et des aménagements de la place centrale en 1991 et 1992. Les etudes sont a réaliser en 1990.
Travaux de Topographie	1034	925	Une augmentation de 109 KF à été budgétisée pour mettre au point un plan de récolement de la ZAC en fin d'opération.
Frais financiers			
. Moyen terme	4 924	4 924	Inchangé.
. Court terme	1 269	1 269	Inchangé.
Honoraires de société	4 262	3 933	Réajusté suivant la variation des autres postes
Remunération techniciens	4 886	3 700	Une provision complémentaire a été prévue pour les etudes de la coulée verte, de l'aménagement de la place centrale et des délaisés de la ZAC Moufia de 1 186 KF.
Dépenses diverses	500	500	Inchange

## ANALYSE ET COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER AU 1/1/90

RUBRIQUES	BILAN MIS A JOUR AU 1/1/90	DERNIER BILAN AU 1/1/89	COMMENTAIRES
<b>RECETTES</b>			
Cessions aux constructeurs	86467	82143	L'augmentation des recettes provient essentiellement du prix de vente du terrain situé face à la Région, du terrain en cours de vente à la Région à l'arrière, et de la parcelle vendue à AKHOUN (SCI Campus Center).
Cessions aux collectivités	3374	3374	Les cessions complémentaires ont été prévues au franc symbolique pour ne pas faire apparaître un excédent trop important.
Produits de gestion	2569	1915	Le montant provient des excédents de trésorerie avec une provision de + 200 KF pour l'année 1990.
Suvention			
FIR	1435	1435	Inchangé.
FIDOM	750	750	Inchangé.
Participation de la collectivité	2733	2733	Inchangé.









**S. E. D. R. E**

**VILLE DE SAINT-DENIS**

**Z. A. C. I MOUFIA**

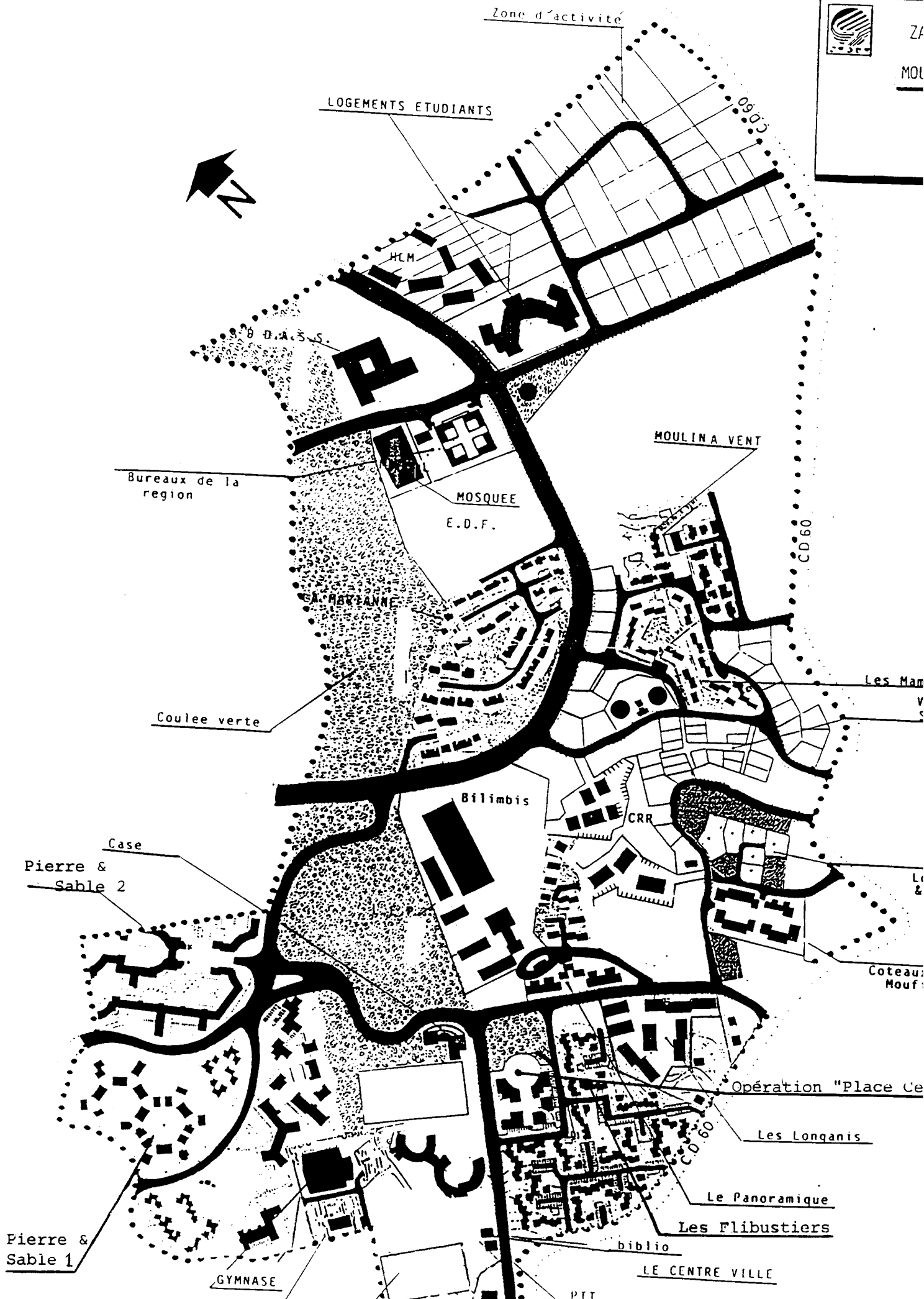
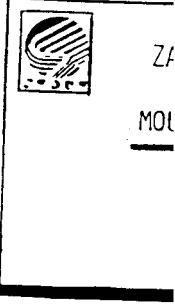
**Compte-Rendu Annuel**

**Au Concédant**

**(C.R.A.C.)**

**ANNEE 1992**

**JUIN - DECEMBRE 1993**



LOGEMENTS ETUDIANTS

Zone d'activité

HLM

MOULIN A VENT

Bureaux de la region

MOSQUEE

E.D.F.

SA. MARIE ANNE

Coulee verte

Bilimbis

CRR

Case

Pierre & Sable 2

Opération "Place Ce"

Les Longanis

Le Panoramique

Les Flibustiers

biblio

LE CENTRE VILLE

PTT

GYMNASE

Pierre & Sable 1

Les Man...

Coteau...

Le...

Z.A.C.

MOU...

SAINT DENIS - ZAC 1 DE MOUFIA

4 - BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 1992  
(En Milliers de Francs)

DEPENSES		RECETTES	
ETUDES GENERALES	441	CESSIONS AUX CONSTRUCTEURS :	
ACQUISITIONS FONCIERES ET FRAIS ANNEXES	31 839	. collectifs . . . . .	55 638
TRAVAUX DE VIABILITE	43 267	. Individuels . . . . .	3 812
REMUNERATIONS TECHNICIENS	4 070	. Tertiaires . . . . .	12 711
FRAIS FINANCIERS	6 198	. Zone d'activité . . . . .	9 625
FRAIS DE SOCIETE	3 984	. Cessions collectivités . . . . .	3 658
DEPENSES DIVERSES	69	Produits Financiers	4 192
		Autres Recettes	255
		SUBVENTIONS : FIDOM - FIR	1 997
		SUBVENTIONS : REGION	
		PARTICIPATION DU CONCEDANT	2 733
<b>TOTAL DEPENSES . . . . .</b>	<b>89 868</b>	<b>TOTAL RECETTES . . . . .</b>	<b>94 621</b>
COMPTE DE TIERS		EMPRUNTS	
T.V.A	4 441	COMPTE DE TIERS + C.D	935
COMPTE DE LIAISON	4 753	T.V.A	3 506
		COMPTE DE LIAISON	
<b>TOTAL . . . . .</b>	<b>99 062</b>	<b>TOTAL . . . . .</b>	<b>99 062</b>

SAINT DENIS - ZAC 1 DE MOUFIA

5 - BILAN FINANCIER MIS A JOUR AU 1 JANVIER 1993

en milliers Francs

RUBRIQUES	SITUATION COMPTABLE		BILAN MIS A JOUR AU 1/01/93	BILAN APPROUVE 1/1/90
	REALISE AU 31/12/92	RESTE A REALISER		
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	441	0	441	441
Terrains	31 839	-2 287	29 552	28 970
Travaux secondaires	43 267	14 680	57 947	51 695
Frais financiers (moyen et court terme)	6 198	0	6 198	6 193
Frais de société	3 984	508	4 492	4 262
Rémunération techniciens	4 070	995	5 065	4 886
Dépenses diverses	69	431	500	500
T.V.A (provisoire)	0	960	960	400
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>89 868</b>	<b>15 287</b>	<b>105 155</b>	<b>97 347</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions aux constructeurs Logements, commerces, bureaux activités	81 786	7 696	89 482	86 467
Cessions aux collectivités	3 658	0	3 658	3 373
Produits de gestion	4 447	50	4 497	2 589
Subventions FIDOM - FIR -REGION	1 997	2 788	4 785	2 185
Participation de la collectivité	2 733	0	2 733	2 733
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>94 621</b>	<b>10 534</b>	<b>105 155</b>	<b>97 347</b>

**PLAN DE FINANCEMENT**  
**ZAC 1 MOUFIA**

en francs (F)

DATE : Janvier 1993

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Bilan Prévisionnel Initial Janvier 1990	Bilan Actualisé approuvé par le concédant Janvier 1993	Total des Réalizations au Décembre 1992	Prévisions				Prévisions Au-dela
				1993	1994	1995	1996	
<b>1. FRAIS D'ETUDES</b>	<b>441 422</b>	<b>441 422</b>	<b>441 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. TERRAINS</b>								
· Acquisitions	24 969 000	25 158 483	27 825 175	-2 666 692				
· Frais annexes et divers frais foncier	3 687 000	1 623 762	1 243 762	210 000	110 000	60 000		
Honoraires bureau foncier	314 000	313 718	313 718					
INDEMNITES		2 456 270	2 456 270					
Total Terrains	<b>28 970 000</b>	<b>29 552 233</b>	<b>31 838 925</b>	<b>-2 456 692</b>	<b>110 000</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. TRAVAUX</b>								
· VRD Secondaires et Tertiaires	38 161 000	37 447 324	36 437 324	860 000	150 000			
Coulée verte	12 500 000	17 557 000	4 458 936	8 655 579	1 605 485	1 837 000	1 000 000	
· Géométrie	1 034 000	1 446 910	1 146 910	100 000	200 000			
· Mise en état des sols		761 451	761 451					
· Travaux de reprographie et divers		734 639	462 384	101 932	90 000	80 323		
Total Travaux	<b>51 695 000</b>	<b>57 947 324</b>	<b>43 267 005</b>	<b>9 717 511</b>	<b>2 045 485</b>	<b>1 917 323</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>4. FRAIS FINANCIERS</b>								
· Moyen terme	4 924 000	4 923 907	4 923 907					
· Court terme	1 269 000	1 274 319	1 274 319					
Total Frais Financiers	<b>6 193 000</b>	<b>6 198 226</b>	<b>6 198 226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. FRAIS GENERAUX</b>								
· Rémunération société	4 262 000	4 491 874	3 983 504	262 164	149 882	61 092	35 232	
· Rémunération techniciens	4 886 000	5 065 119	4 070 118	495 001	300 000	150 000	50 000	
Total Frais Généraux	<b>9 148 000</b>	<b>9 556 993</b>	<b>8 053 622</b>	<b>757 165</b>	<b>449 882</b>	<b>211 092</b>	<b>85 232</b>	<b>0</b>
<b>6. AUTRES DEPENSES</b>								
Imprévus et actualisation	500 000	500 000	68 563	150 000	150 000	100 000	31 438	
· complément de TVA	400 000	959 495				479 747	479 747	
Total Autres Dépenses	<b>900 000</b>	<b>1 459 495</b>	<b>68 563</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>579 747</b>	<b>511 185</b>	<b>0</b>
<b>7 - TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>97 347 422</b>	<b>105 155 693</b>	<b>89 867 763</b>	<b>8 167 984</b>	<b>2 755 367</b>	<b>2 768 162</b>	<b>1 596 417</b>	<b>0</b>







SAINT DENIS - ZAC 1 DE MOUFIA

8 - ANALYSE ET COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER AU 1 JANVIER 1993

En milliers de francs.

RUBRIQUES	BILAN MIS A JOUR AU 31/12/92	DERNIER BILAN AU 1/1/90	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>			
Etudes générales	441	441	Inchangé
Terrains	29 552	28 970	Augmentation de 582 MF provenant essentiellement d'un rachat à EDF de terrains excédentaires revendus à la SCI akhoun
Travaux secondaires VRD	37 447	38 161	ce poste comprenait précédemment les travaux de mise en état des sols.
Coulée Verte	17 557	12 500	La provision pour travaux de la Coulée Verte est augmentée en provisionnel de plus de 5 MF sans toutefois prendre en compte l'intégralité du projet de l'aménagement des phases futures dont la partie haute et la liaison avec le quartier du Chaudron.
Géomètre	1 447	1 034	Une augmentation de 413 F est portée au bilan pour les levés Coulée Verte et les plans de recolement
Mise en état des sols	762		Ce poste était précédemment englobé avec les travaux divers secondaires
Travaux de reprographie	735		Ce poste était précédemment englobé avec les travaux divers secondaires
Frais financier . Moyen Terme	4 924	4 924	Inchangé
. Court Terme Frais généraux	1 274	1 269	Augmentation liée à la trésorerie de l'opération
Honoraires société	4 492	4 262	Evolution liée à l'augmentation des principaux postes du bilan
Rémunération techniciens	5 065	4 886	Une provision complémentaire est prévue pour la rémunération des études relatives à l'aménagement de la Coulée Verte et autres.
Dépenses diverses	500	500	Inchangé
différentiel T.V.A	959	400	Evolution liée à l'augmentation des principaux postes du bilan
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>105 155</b>	<b>97 347</b>	