

OBJET ZAC II DE MOUFIA  
CRAC 2008

### CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV du Traité et Cahier des Charges de Concession de la ZAC II de Moufia approuvé en Conseil Municipal du 15 décembre 1988 (reçue en Préfecture le 2 mars 1989), la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concedant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération d'aménagement.

La ZAC II de Moufia a été créée par arrêté préfectoral du 12 août 1989 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 1988.

Les grandes orientations concernant la ZAC II de 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 de les céder ;
- d'assurer l'ensemble des études, tâches et coordination indispensables à la bonne fin de l'opération.

A cet effet, 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 parfaire le quartier avant la clôture de la ZAC.

### BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Bilan financier général actualisé au 31/12/2008

#### ANALYSE DES ECARTS

Rubriques	Bilan au 01/01/2008 CRAC 2007 validé (€ HT)	Bilan au 01/01/2009 CRAC 2008 validé (€ HT)	Ecarts (€ HT)	Commentaires
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales et honoraires	218 198	226 144	7 946	Augmentation des honoraires MOE pour desserte de l'Ilot 1, suite à la modification foncière du projet
Terrains	4 883 211	5 129 003	245 792	Augmentation du coût d'acquisition de l'Ilot 1 bis et intégration des dépenses de géomètre

Rubriques	Bilan au 01/01/2008 CRAC 2007 validé (€ HT)	Bilan au 01/01/2009 CRAC 2008 validé (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Travaux et honoraires de techniciens	7 822 955	7 789 677	- 33 278	Transfert en foncier des dépenses de géomètre
Frais financiers	1 790 422	1 805 328	14 906	Trésorerie négative 2010/ 2011
Frais généraux (honoraires de Société)	669 804	726 998	57 194	Evolution liée aux autres postes
Autres dépenses	493 457	327 452	- 166 005	Diminution de l'excédent liée à l'augmentation des autres postes de dépenses
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>15 878 047</b>	<b>16 004 602</b>	<b>126 555</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	9 163 642	9 288 643	125 001	Augmentation du prix de vente de l'Ilot 1 bis
Subventions et participations	5 628 207	5 628 207	0	
Autres recettes	1 086 198	1 087 753	1 555	Intégration des produits financiers
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>15 878 047</b>	<b>16 004 602</b>	<b>126 555</b>	

Par rapport au CRAC 2007 validé, le CRAC 2008 présente une augmentation du bilan, en dépenses et en recettes de 126 555,00 € HT (soit + 0,8 %) liée :

- en dépenses, au coût d'acquisition de l'Ilot 1 bis ;
- en recettes, à l'augmentation du prix de cession de l'Ilot 1 bis.

### AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2008

L'avancement de la ZAC II de Moufia a porté sur :

- la réalisation et la présentation de l'étude de requalification urbaine du quartier de Moufia, selon cinq axes :
  - un centre pour Moufia,
  - des portes d'entrée dans le quartier,
  - une zone d'activités à revaloriser,
  - une zone d'activités à requalifier,
  - deux polarités à l'interface Ville/ Université ;

cette étude doit permettre de retenir le programme à réaliser sur la ZAC II de Moufia, notamment à l'entrée de la ZAC (Ilot 1 bis) et à l'entrée Ouest de l'université ;

- l'engagement des travaux de desserte de l'Ilot 1, y compris suivi de maîtrise d'œuvre.

### DEPENSES REALISEES AU 31/12/2008

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2008, s'élèvent à 13 624 022,00 € HT.

### RECETTES REALISEES AU 31.12.2008

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2008, s'élèvent à 14 319 601,00 € HT.

## PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2009

Les perspectives de la ZAC II de Moufia en 2009 se déclinent ainsi :

- acquisition auprès de la Commune des parties du terrain d'assiette de l'Ilot 1 (immeuble de bureaux de la SEDRE) ;
- modification de l'assiette foncière des travaux de desserte de l'Ilot 1, en l'absence d'accord avec les riverains ;
- poursuite des travaux de desserte de l'Ilot et du suivi par la maîtrise d'œuvre.

## DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2009

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2009 sont liées principalement à l'Ilot 1 (foncier, travaux de desserte et honoraires de maîtrise d'œuvre) pour un montant de 83 363,00 € HT.

## RECETTES PREVISIONNELLES EN 2009

Aucune recette n'est prévue pour l'année 2009.

## PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2007 approuvé, soit 4 943 384,00 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.


## EXCEDENT D'OPERATION

L'excédent prévisionnel qui sera reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération, prévue en 2012, s'élève actuellement à 282 381,00 € HT.

Au vu des éléments d'information qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2008 de la ZAC II de Moufia :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 004 602,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009, ainsi que les dépenses et les recettes y afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE  
Gilbert ANNETTE

NB Le CRAC 2008 de la ZAC II de Moufia peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 2ème étage (téléphone 0262 40 04 35 / télécopieur 0262 40 05 29).

OBJET ZAC II DE MOUFIA  
CRAC 2008

---

**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 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 1988 portant approbation du Traité et du Cahier des Charges de Concession pour l'aménagement de la ZAC II de Moufia, et ses avenants successifs ;

Vu la Délibération n° 08/9-20 du 13 décembre 2008 portant approbation du CRAC 2007 de la ZAC II de Moufia ;

Vu la Délibération n° 09/1-10 du 21 février 2009 portant prorogation de la Concession de la ZAC II de Moufia jusqu'au 31 décembre 2010 ;

Sur le RAPPORT N° 09/6-33 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, 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**

*2 abstentions*



*Madame HOARAU Patricia  
et Monsieur VICTORIA René-Paul*

*pour*



*autres élus présents et mandaté*

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2008 de la ZAC II de Moufia, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 004 602,00 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2008, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2009 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2009, ainsi que les dépenses et les recettes y afférentes.

Délibération n° 09/6-33

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

**ARTICLE 3**

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous la Fonction 824 et l'Article 2042.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 24 NOV. 2009

