

OBJET ZAC I DE MOUFIA
CRAC 2009

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

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 1 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 Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La ZAC 1 MOUFIA a été créée par arrêté préfectoral du 06/04/1978 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal du 20 juin 1978.

Les grandes orientations concernant la ZAC 1 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.

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, de bureaux et d'activités.

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

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION**Bilan financier général actualisé au 31/12/2009****ZAC I MOUFIA
ANALYSE DES ECARTS**

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2009 (CRAC 2008 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2010 (CRAC 2009) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	337 762	181 789	- 155 973	Imputation des honoraires techniciens (en études au CRAC 2008) en travaux et honoraires (CRAC 2009)
Terrains	5 148 015	5 160 216	12 201	Réajustement du montant des acquisitions foncières
Travaux et honoraires	10 413 956	10 104 879	- 309 077	Diminution du montant des travaux de renforcement de la centralité de Moufia (lettre Commune 19/02/2010)
Frais financiers	944 914	944 914	0	Trésorerie positive jusqu'à la clôture
Frais généraux (honoraires Société)	915 045	864 679	- 50 366	Evolution liée aux autres postes du bilan
Autres dépenses	539 161	1 682 738	1 143 577	Augmentation du boni d'opération Suite à l'intégration d'une nouvelle recette foncière et à la diminution des travaux de renforcement renforcement de la centralité
TOTAL DEPENSES	18 298 854	18 939 215	640 361	
RECETTES				
Cessions de terrains	15 798 066	16 569 529	771 463	Augmentation des recettes foncières sur le centre de Moufia
Subventions et participations	1 398 709	1 288 709	- 110 000	Réajustement des montants de subventions
Autres recettes	1 102 077	1 080 977	- 21 100	Diminution de la prévision de produits financiers
TOTAL RECETTES	18 298 852	18 939 215	640 363	

Par rapport au CRAC 2008 validé, le CRAC 2009 présente une augmentation du bilan, en dépenses et en recettes de 640 361 € HT (soit + 6,7 %) liée :

- en dépenses à l'augmentation du boni d'opération suite à l'augmentation des recettes foncières et à la diminution du poste de travaux envisagés sur le Centre de Moufia ;

Rapport n° 10/6-35

- en recettes à l'augmentation des recettes foncières attendues notamment sur le Centre de Moufia.

AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2009

L'avancement de la ZAC 1 MOUFIA a porté sur les points suivants :

- validation des actions et du budget retenus par la Commune pour la requalification urbaine du quartier de MOUFIA :
 - . renforcement de la centralité de Moufia,
 - . études pré-opérationnelles pour la revalorisation du secteur Anjou - Béarn.

LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2009

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2009, s'élèvent à 15 597 210 € HT.

LES RECETTES REALISEES AU 31.12.2009

Les recettes encaissées, en cumulé au 31.12.2009, s'élèvent à 16 122 366 € HT.

PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2010

Les perspectives de la ZAC 1 MOUFIA en 2010 se déclinent ainsi :

Engagement des actions liées aux priorités retenues pour :

- la requalification du centre de MOUFIA (Vente foncier Centre médical/Pharmacie ; boulodrome / Club House / Parc de stationnement de la Poste / Nettoyage Coulée verte...);
- la préparation et le lancement des études pré-opérationnelles sur le secteur Anjou - Béarn.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2010

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2010 sont liées à :

- l'acquisition de l'assiette du Centre médical par la SEDRE à la Commune pour un montant estimé à 30 000 € HT ;
- le lancement des études de maîtrise d'œuvre urbaine sur la Centralité de Moufia, pour 115 000 € HT ;
- le lancement des études pré-opérationnelles sur le secteur Anjou / Béarn pour 3 000 € HT ;
- le tout s'élevant prévisionnellement à 160 592 € HT.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2010

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2010 porteront sur :

- la signature de l'acte de vente du terrain d'assiette de la Médiathèque de Moufia avec la Commune,

Rapport n° 10/6-35

- l'encaissement des produits financiers liés à une trésorerie positive de la ZAC, et s'élèverait à 41 489 € HT.

PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2008 approuvé, soit 416 629 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

Pour 2010, il n'y a pas de participation communale.

EXCEDENT D'OPERATION

L'excédent prévisionnel qui sera reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération, prévue en 2013, s'élève actuellement à 1 571 284 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2009 de la ZAC 1 MOUFIA :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 18 939 215 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2009 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2010,
- les objectifs opérationnels de l'année 2010, les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2010.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



NB Le CRAC 2009 de la ZAC 1 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.

OBJET ZAC I DE MOUFIA
CRAC 2009

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements, et des 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 1 MOUFIA et de ses Avenants successifs ;

Vu la Délibération n° 09/1-09 du Conseil Municipal en séance du 21 février 2009 portant 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 ;

Sur le RAPPORT N° 10/6-35 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**

*9 abstentions
(dont 4 votes par procuration)*

pour

↓
*Madame TROTET Maryse, Madame HOARAU Patricia,
Monsieur BARDIERE Jean-Michel,
Monsieur René-Paul VICTORIA
et Monsieur HOARAU Serge*

↓
autres membres présents et représentés

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2009 de la ZAC 1 MOUFIA notamment les éléments suivants :

le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 18 939 215 € HT,

Délibération n° 10/6-35

- les dépenses et recettes de l'année 2009 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2010,
- les objectifs opérationnels de l'année 2010, les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour l'année 2010.

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 30 NOV 2010

LE MAIRE

