

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
	<b>ARRIVÉES</b>	
KICHENIN Virgile	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01
NAILLET Philippe	à 10 h 26	au Rapport n° 11/8-01
	<b>DÉPARTS</b>	
ASSABY Maximilien	à 10 h 05	au Rapport n° 11/8-01 (procurator à ORPHÉ Monique)
CHÉFIARÉ Claudine	à 10 h 34	au Rapport n° 11/8-03 (procurator à LOCATE Raziah)
ALBANY Christian	à 10 h 50	au Rapport n° 11/8-14
TROTET Maryse	à 11 h 01	au Rapport n° 11/8-20
LAURET Edmond	à 11 h 02	au Rapport n° 11/8-20 (procurator à PESTEL René Louis)
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	à 11 h 22	au Rapport n° 11/8-22
LOCATE Raziah	à 11 h 27	au Rapport n° 11/8-23

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le  
 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 46 sur 55.

26 DEC. 2011

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE  
 LE MAIRE - (MUNICIPALITÉ)

RECU À LA MAIRIE DE SAINT-DENIS  
 28 DEC. 2011  
 APPLIQUÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 1221 AL. 1 DE LA LOI N° 102  
 RELATIVE AUX TRAVAUX DE LA MAIRIE DES  
 COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

**OBJET**     **ZAC 1 MOUFIA**  
                  **CRAC 2010**

---

## **CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

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

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC 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 à la Collectivité (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 découlé, ont identifié des opportunités qui doivent permettre de parfaire le quartier avant clôture de la ZAC.

### **II - BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

**(Confer tableau page suivante)**

## Rapport n° 11/8-37

Bilan financier général actualisé au 31/12/2010 :

### ZAC I MOUFIA ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2010 (CRAC 2009 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010)(€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	181 789	281 605	99 816	Etude Pôle de service de Moufia (80 872€) Frais de géomètre et géotechniciens sur les terrains commercialisés
Terrains	5 160 216	5 466 809	306 593	Réajustement du montant des acquisitions foncières (acquisitions à la Commune préalable à la revente des terrains VENAULT et IRSAM)
Travaux et honoraires	10 104 879	10 213 807	108 928	Ajustement du montant des travaux de renforcement de la centralité de Moufia sur la base des études de maîtrise d'œuvre
Frais financiers	944 914	944 914	0	Trésorerie positive jusqu'à la clôture
Frais généraux (honoraires Société)	864 679	871 269	6 590	Evolution liée aux autres postes du bilan
Autres dépenses	1 682 738	1 159 837	-522 901	Diminution de l'exédent pour financer l'augmentation des travaux de la centralité
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 939 215</b>	<b>18 938 241</b>	<b>-974</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	16 569 529	16 569 529	0	
Subventions et participations	1 288 709	1 288 709	0	
Autres recettes	1 080 977	1 080 004	-973	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 939 215</b>	<b>18 938 241</b>	<b>-974</b>	

Par rapport au CRAC 2009 validé, le CRAC 2010 présente une diminution mineure du bilan, en dépenses et en recettes de - 974 € HT.

### III - AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2010

L'avancement de la **ZAC 1 MOUFIA** en 2010 a consisté à démarrer les **interventions visant à renforcer la Centralité de Moufia**, à travers :

- la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre et l'élaboration d'un schéma d'orientations d'aménagement précisant le programme d'actions ;
- le démarrage des études de maîtrise d'œuvre pour plusieurs projets : la réalisation d'une aire de stationnement, la construction d'un boulodrome associé à un club House et la revalorisation de la Coulée Verte ;

## Rapport n° 11/8-37

- la préparation de la commercialisation de 2 terrains destinés à l'implantation d'un centre médical (projet porté par M. VENAULT) et d'un foyer d'accueil socio-médical pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM).

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	191 821 €	7/ Cessions de terrains	13 774 526 €
2/Terrains	4 519 740 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	9 224 835 €	- Subventions	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- Participations Collectivité	416 629 €
5/ Frais Généraux	713 062 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	101 246 €	9/ Autres recettes	1 060 804 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>15 695 619 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>16 124 038 €</b>
TVA SUR DEPENSES	6 397 €	TVA SUR RECETTES	40 655 €
COMPTE DE TIERS	40 901 €	COMPTE DE TIERS	66 887 €
COMPTE DE LIAISON	488 663 €		- €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>16 231 580 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>16 231 580 €</b>

### LES DEPENSES REALISEES AU 31.12.2010

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à **15 695 619 € HT**.

### LES RECETTES REALISEES AU 31.12.2010

Les recettes encaissées, en cumulé au 31.12.2010, s'élèvent à **16 124 038 € HT**.

### IV - PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2011

Les perspectives de la ZAC 1 MOUFIA en 2011 se déclinent ainsi :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre et consultation des entreprises pour la réalisation de l'aire de stationnement, du boulodrome et du Club House, le nettoyage de la Coulée Verte.
- Concrétisation des 2 commercialisations initiées en 2010.

## LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2011

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2011 sont liées à :

- l'acquisition de l'assiette du Centre médical et du projet de l'IRSAM par la SEDRE à la Commune, pour un montant estimé respectivement à 22 000 € HT et 262 000 € HT auxquels s'ajoutent les frais de notaires ;
- la préparation du terrain destiné à l'IRSAM, incluant le débroussaillage de la parcelle, une étude de sol et l'intervention du géomètre ;
- le démarrage des travaux de nettoyage de la Coulée Verte dans le cadre d'un Atelier-Chantier d'Insertion ;
- les études de maîtrise d'œuvre urbaine sur la Centralité de Moufia, pour 62 589 € HT ; le tout s'élevant prévisionnellement à un montant de **544 158 € HT**.

## LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2011

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2011 porteraient sur :

- la signature de l'acte de vente des terrains d'assiette de la médiathèque à la Commune, du centre médical à M. VENAULT et du foyer socio-médical à l'IRSAM ;
- l'encaissement des produits financiers liés à une trésorerie positive de la ZAC. et s'élèveraient à **1 602 600 € HT**.

## LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2009 approuvé, soit **416 629 € 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 s'élève actuellement à **978 262 € HT**.

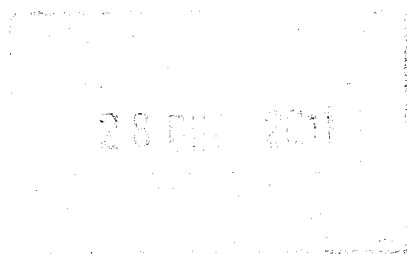
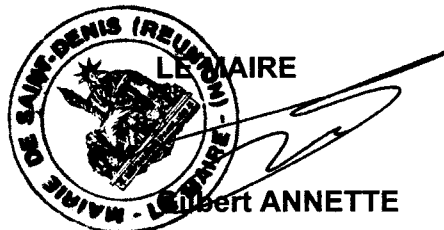
Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2010 de la ZAC 1 MOUFIA :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 18 938 241 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011,

**Rapport n° 11/8-37**

- les objectifs opérationnels de l'année 2011, les dépenses et les recettes afférentes,
- aucune participation communale pour 2011.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**NB Le CRAC 2010 de la ZAC MOUFIA 1 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 1 MOUFIA**  
                  **CRAC 2010**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 311-1 et R. 311-2, 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 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

Sur le RAPPORT N° 11/8-37 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1<sup>ère</sup> 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 DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2010 de la ZAC 1 MOUFIA notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 18 938 241 € HT,
- les dépenses et recettes de l'année 2010 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011,

**Délibération n° 11/8-37**

- les objectifs opérationnels de l'année 2011, les dépenses et les recettes afférentes,

**ARTICLE 2**

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

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 26 DEC. 2011

