

OBJET    **ZAC I DE MOUFIA**  
          **CRAC 2011**

---

## **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 I DE MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 20 juin 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 I DE 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 I 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 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 la clôture de la ZAC.

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

(confer tableau à la page suivante)

Bilan financier général actualisé au 31/12/2011

ZAC I DE MOUFIA  
ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2012 (CRAC 2011) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	503 312	536 838	33 526	Etude préalable relogement 6 rue du Maine + missions MOE & CSPS Allée de la côte + frais de géomètre et géotechniciens sur les terrains commercialisés
Terrains	5 466 809	5 487 381	20 572	Réajustement du montant des acquisitions foncières et frais de notaire + réévaluation des indemnités liées au contentieux AH HONG
Travaux et honoraires	9 992 100	10 443 300	451 200	Ajustement du montant des travaux sur la base des marchés de travaux (+ avenants) et extension des travaux Allée de la Côte
Frais financiers	944 914	944 914	0	Trésorerie positive jusqu'à la clôture
Frais généraux (honoraires Sté)	871 269	957 626	86 357	Evolution liée aux autres postes du bilan
Autres dépenses	1 159 837	2 045 763	885 926	Augmentation de l'excédent liée à l'augmentation des recettes
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 938 241</b>	<b>20 415 822</b>	<b>1 477 581</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	16 569 529	17 901 353	1 331 824	Vente du terrain pour la station-service et réévaluation du prix du foncier du centre commercial
Subventions et participations	1 288 708	1 424 103	135 394	Obtention de la subvention Plan de Relance Régional pour la réalisation du boulo-drome
Autres recettes	1 080 004	1 090 366	10 362	Ajustement des estimations relatives aux produits financiers
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 938 241</b>	<b>20 415 822</b>	<b>1 477 581</b>	

## Rapport n° 12/7-38

Par rapport au CRAC 2010 validé, le CRAC 2011 présente une augmentation sensible du bilan, en dépenses et en recettes de 1 477 580 € HT.

### III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2011

L'avancement de la ZAC I DE MOUFIA en 2011 a consisté à démarrer les interventions visant à renforcer la Centralité de Moufia, à travers :

- la réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour plusieurs projets (aménagement d'une aire de stationnement et construction d'un boulo-drome associé à un club House) qui déboucheront sur le démarrage de travaux en 2012 ;
- la revalorisation de la Coulée Verte réalisée dans le cadre d'un Atelier Chantier d'Insertion ;
- la préparation de la commercialisation de 4 terrains destinés à :
  - o l'implantation d'un centre médical (projet porté par Monsieur VENAULT) impliquant l'acquisition auprès de la Commune d'une partie de l'emprise du projet ;
  - o un foyer d'accueil socio-médical pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM), impliquant également l'acquisition préalable du terrain auprès de la Commune ;
  - o l'implantation d'une station-service, au carrefour de l'avenue Georges Brassens et la rue du Bosquet ;
  - o la construction d'un centre commercial, sur le terrain voisin de la bibliothèque Alain Peters.

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	374 274 €	7/ Cessions de terrains	14 134 526 €
2/Terrains	4 818 081 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	9 148 300 €	- <i>Subventions</i>	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- <i>Participations Collectivité</i>	416 629 €
5/ Frais Généraux	733 179 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	164 293 €	9/ Autres recettes	1 068 690 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>16 183 041 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>16 491 925 €</b>
TVA SUR DEPENSES	43 469 €	TVA SUR RECETTES	69 431 €
COMPTE DE TIERS	41 358 €	COMPTE DE TIERS	80 341 €
COMPTE DE LIAISON	373 829 €		- €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>16 641 697 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>16 641 697 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-1-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

#### **LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2011**

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2011, s'élèvent à **16 183 041 € HT**.

#### **LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2011**

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2011, s'élèvent à **16 491 925 € HT**.

#### **IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2012**

Les perspectives de la ZAC I DE MOUFIA en 2012 se déclinent ainsi :

- démarrage et achèvement des travaux pour la réalisation de l'aire de stationnement, du boudrome et du club house ;
- concrétisation d'une des commercialisations initiées en 2011, à savoir la revente du terrain destiné au foyer de l'IRSAM.

#### **LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2012**

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2012 sont liées :

- au démarrage des travaux du parking de la poste, du boudrome et du club house, qui impliquent également la réalisation de missions géotechniques, ainsi que l'engagement d'un Coordinateur Santé et Prévention Sécurité et d'un Contrôleur Technique,
- les missions de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux et les études de conception pour l'aménagement de l'allée de la Côte,

le tout s'élevant à titre prévisionnel à **1 174 408 € HT**.

#### **LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2012**

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2012 porteront sur :

- la signature de l'acte de vente du terrain d'assiette du foyer socio-médical à l'IRSAM pour un montant de 1 200 000 € HT,
- l'encaissement de loyers pour l'occupation de divers emplacements et des produits financiers liés à la trésorerie positive de la ZAC,

et s'élèveront à **1 212 176 € HT**.

## LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2010 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 **1 409 678 € HT**.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2011 de la ZAC I DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 20 415 822 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2011, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2012 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2012, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour 2012.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le CRAC 2011 de la ZAC I DE 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-1-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET    ZAC I DE MOUFIA**  
**CRAC 2011**

---

**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 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-38 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 2011 de la ZAC I DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 20 415 822 € HT ;

## Délibération n° 12/7-38

- les dépenses et recettes de l'année 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2011 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2012, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour 2012.

### ARTICLE 2

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-2-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



# ZAC I MOUFIA

\*\*\*\*

**COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT**

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

**ANNÉE 2011**

**SEDRE**

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-3-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>I – COMPTE-RENDU GENERAL</b> .....	<b>3</b>
I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC .....	4
I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION .....	7
<b>II – COMPTE-RENDU FINANCIER</b> .....	<b>10</b>
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011 .....	12
II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2011 .....	13
II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS .....	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 - ACQUISITIONS FONCIERES .....	18
II.5.3 – TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS .....	19
II.5.4 – FRAIS FINANCIERS .....	23
II.5.5 – FRAIS GENERAUX (REMUNERATION DE LA SOCIETE) .....	23
II.5.6 – AUTRES DEPENSES .....	24
II.5.7 – CESSIONS .....	25
II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS .....	27
II.5.9 – AUTRES RECETTES .....	27
<b>III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011</b>	<b>29</b>
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011 .....	30
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011 .....	30
<b>FICHES FINANCIERES DE DETAILS</b> .....	<b>31</b>

# I – COMPTE-RENDU GENERAL

## I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

### - ZAD

- Arrêté Préfectoral du..... 25 avril 1974

### - Convention d'études

- Délibération du Conseil Municipal du ..... 17 mai 1976
- Approuvé le..... 03 Novembre 1976
- Avenant N°1 du..... 06 octobre 1978

### - Création

- Arrêté Préfectoral du..... 06 avril 1978

### - Modification du périmètre

- Arrêté Préfectoral du..... 31 juillet 1978

### - Dossier de réalisation :

- Délibération du Conseil Municipal du..... 20 juin 1978
- PAZ - Arrêté Préfectoral du ..... 18 septembre 1978
- 1ère Modification du PAZ  
Délibération du Conseil Municipal du ..... 18 mars 1981  
Arrêté Préfectoral du ..... 12 octobre 1981
- 2ème Modification du PAZ  
Délibération du Conseil Municipal du..... 29 mars 1985  
Décidée par Arrêté Préfectoral du..... 10 février 1986  
Approuvée par Arrêté Préfectoral du..... 03 juin 1986
- 3ème Modification du PAZ  
Enquête publique (du 16 décembre 1987 au 21 janvier 1988)  
Décidée par Arrêté Municipal du..... 18 novembre 1987  
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du ..... 24 mars 1988
- 4ème Modification du PAZ  
Décidée par délibération du Conseil Municipal du..... 06 octobre 1990  
Enquête publique du 3/11/1993 au 3/12/1993  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal du..... 29 mars 1994  
reçu en Préfecture le 22 avril 1994 / dossier modifié suite à  
la demande de Monsieur le Préfet de la Réunion - courrier du ..... 17 juin 1994  
Dossier en date de Juillet 1994 et reçu en Préfecture le ..... 11 janvier 1995

### - Concession SEDRE

- Délibération du Conseil Municipal en date du..... 20 juin 1978
- Le Conseil d'Administration de la SEDRE a accepté le traité de concession d'aménagement proposé par la Commune de Saint-Denis par délibération du 30 juin 1978
- Le Cahier des Charges destiné à fixer les droits et obligations respectif du concédant et du concessionnaire et notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission sous le contrôle du concédant, a été approuvé par arrêté de M. le  
Préfet de la Réunion en date du..... 19 septembre 1978

- . Avenant N°1 au traité de concession  
relatif à l'imputation de la rémunération, approuvé le ..... 16 novembre 1984  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans - DCM du ..... 24 septembre 1986
- . Avenant N°2 au traité de concession- DCM du .. ..... 19 septembre 1989  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 19 septembre 1985, soit jusqu'au ..... 19 septembre 1992
- . Avenant N°3 au traité de Concession  
approuvé par D.C.M. N°93/2-26 du ..... 24 avril 1993  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 19 septembre 1992, soit jusqu'au ..... 19 septembre 1995
- . Avenant N°4 au traité de Concession  
approuvé par D.C.M. n°95/5 19 du ..... 6 Octobre 1995  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 19 septembre 1995 soit jusqu'au ..... 19 septembre 1998
- . Avenant N°5 au traité de Concession  
approuvé par D.C.M. n°98/6-20 du ..... 30 octobre 1998  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 19 septembre 1998, soit jusqu'au ..... 19 septembre 2001
- . Avenant N°6 au traité de Concession  
approuvé par D.C.M. n°01/7-34 du ..... 17 décembre 2001  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 19 septembre 2001, soit jusqu'au ..... 31 octobre 2004
- . Avenant N°7 au traité de Concession  
approuvé par D.C.M. n° 11/33-05 du ..... 23 mai 2005  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2004, soit jusqu'au ..... 31 octobre 2007
- . Avenant N°8 au traité de Concession  
approuvé par D.C.M. n° 11/33-05 du ..... 23 mai 2005  
Proroge la validité de la concession pour une durée de  
3 ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2004, soit jusqu'au ..... 31 décembre 2008
- . Avenant n°9 au traité de concession  
approuvé par D.C.M. n°09/1-10 du ..... 21 février 2009  
Proroge la validité de la concession jusqu'au ..... 31 décembre 2010
- . Avenant n°10 au traité de concession  
approuvé par DCM n°10/6-36 du ..... 20 novembre 2010  
Proroger la validité de la concession jusqu'au ..... **31 décembre 2013.**

**- Cahier des charges de cessions ou de location des terrains :**

En conformité des dispositions du Cahier des Charges de concession susvisé il a été établi le Cahier des Charges de Cessions ou de locations des terrains sous lesquelles seront consenties les cessions ou locations des terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté.

Après modification, ce Cahier des Charges qui sera annexé à tous les actes de mutation des terrains ou constitutif de droits réels immobiliers dans le périmètre de ladite ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal par délibération du ..... 15 avril 1983

## **- CRAC**

### **- Précédent Compte-Rendu Annuel au Concédant**

. Année 2010 approuvé par délibération du Conseil Municipal du ..... 17 décembre 2011

## **- 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 depuis la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004.

## **- Participation des constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur**

• La SEDRE a proposé à la Commune d'appliquer aux constructeurs qui n'auraient pas acquis leur terrain de l'aménageur, une participation qui a été instaurée par DCM du 28/12/2006. La participation est directement versée à la Commune par les pétitionnaires de permis de construire dans les conditions de perception.

## I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Cette **opération d'urbanisme**, sous forme de ZAC, fait partie des grandes extensions de la Commune de Saint-Denis de la fin des années 70 et des années 80. Le programme, réalisé sur environ 70 hectares, marque aujourd'hui durablement le paysage dyonisien :

- **246** logements **très sociaux** dont 90 (Mambolos et Bilimbis) et 147 PLR et PSR (SHLMR)
- **353 HLM**
- **1 200** logements collectifs **privés**
- **35 parcelles** individuelles
- **200** chambres d'étudiants
  
- une zone **d'activités** achevée de **7 hectares**, soit 54 lots dont la commercialisation.
- une zone de **bureaux** de **3 hectares**.
  
- divers **équipements publics** réalisés par les maîtres d'ouvrages compétents :
  - . Groupe scolaire
  - . Mairie annexe
  - . Collège
  - . Coulée verte et équipements sportifs
  - . CASE
  - . Gendarmerie
  - . Agence postale
  - . Gymnase
  - . Piscine
  - . Terrain de football
  
- et une **Coulée Verte** conçue comme l'élément d'aménagement fondamental de tout le quartier, assurant la cohérence piétonne et la mise en relation de tous les pôles d'activités des deux ZAC de Moufia depuis le haut (Mairie annexe, PTT), jusqu'au mail du Chaudron. A cet effet, sa vocation a voulu être multiple : promenade, loisirs, sports grand public et équipements sportifs permettant de répondre en partie aux besoins de l'Université et du Lycée.

Par ailleurs, la présence **d'équipements publics de proximité** : allées, aires de jeux, kiosques, etc. donne à cette ZAC un caractère alliant le minéral et le végétal.

Enfin, en 30 ans d'existence, de multiples initiatives privées sont venues accompagner le programme de la ZAC. Il est aussi apparu nécessaire de faire un bilan urbain pour statuer sur le cadre de vie actuel offert par la ZAC.

C'est pourquoi, la Commune de Saint-Denis a confirmé à la SEDRE le lancement en 2008 d'une **étude de requalification urbaine du quartier de MOUFIA** sur le périmètre des ZAC 1 et 2 MOUFIA), portant sur les thèmes suivants :

- affirmer un véritable centre autour du futur pôle de services de MOUFIA,
- accompagner et anticiper les évolutions sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 MOUFIA,
- marquer les entrées dans le quartier,
- valoriser les espaces publics actuels.

Les résultats de cette étude ont été validés par la Commune de Saint-Denis fin 2008 : un programme d'intervention a été retenu en 2009 et un certain nombre d'action sont entrées en phase opérationnelle en 2010.

## I.3- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les actions retenues par la Commune ont été :

⇒ **la mise en œuvre d'interventions visant à renforcer la Centralité de Moufia**, à travers l'aménagement de nouveaux espaces publics et équipements de proximité : boulodrome, Club House, parc de stationnement, nettoyage Coulée verte, commercialisation de foncier pour la réalisation de bâtiments d'intérêt collectif...

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en 2009 et a élaboré un schéma d'orientations d'aménagement, précisant le secteur d'intervention et le programme (cf ci-dessous).

Pour un certain nombre d'opérations, les études de maîtrise d'œuvre se sont achevées en 2011 et les consultations pour les marchés travaux ont été lancées fin 2011 pour un démarrage début 2012 :

- Réalisation d'une aire de stationnement entre la Poste et le futur centre médical, rue du Bosquet
- Réalisation d'un boulodrome associé à une aire de stationnement et un club House, dans la partie haute de la Coulée Verte, rue Roger Guichard.

Parallèlement, le programme d'intervention inclut quatre projets privés, dont deux pour lesquels la commercialisation des terrains devrait se concrétiser début 2012 :

- un centre médical associé à une pharmacie, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque
- un foyer d'accueil occupationnel et médicalisé pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM), sur la portion de la Coulée verte en contre-bas du terrain de football, rue Roger Guichard.

Le troisième projet porte sur la parcelle vacante voisine du parking de la médiathèque, propriété de la SEDRE, sur laquelle est programmé un équipement commercial. Pour ce faire, la Commune a voté en 2011 la modification du PLU qui prévoit le déclassement de cette portion de la Coulée Verte, avec la création d'une zone Uvac autorisant l'implantation d'activités commerciales.

Cette modification a également permis d'envisager le quatrième projet, proposant la construction d'une station-service sur l'emplacement de l'actuel boulodrome, au croisement de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens. La Commune a été approchée par un porteur de projet, qui a reçu un avis favorable pour l'acquisition de ce terrain, qui devrait se concrétiser en 2012.

⇒ **préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 MOUFIA** (secteur ANJOU / BEARN) à travers une étude pré-opérationnelle.



**Centalité de Moufia - Saint-Denis**  
**Avril 2012**

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20121215-12738-4-DE  
 Date de réception préfecture : 26/12/2012



## **II – COMPTE-RENDU FINANCIER**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Le compte-rendu financier s'articule autour des documents suivants :

**II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011**

**II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2012**

**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 2011

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	374 274 €	7/ Cessions de terrains	14 134 526 €
2/Terrains	4 818 081 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	9 148 300 €	- <i>Subventions</i>	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- <i>Participations Collectivité</i>	416 629 €
5/ Frais Généraux	733 179 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	164 293 €	9/ Autres recettes	1 068 690 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>16 183 041 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>16 491 925 €</b>
TVA SUR DEPENSES	43 469 €	TVA SUR RECETTES	69 431 €
COMPTE DE TIERS	41 358 €	COMPTE DE TIERS	80 341 €
COMPTE DE LIAISON	373 829 €		- €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>16 641 697 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>16 641 697 €</b>

## II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2011

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE déc-11	BILAN ACTUALISE janv-12	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2011	PREVISIONS
--	-----------------------------	-------------------------------	---	------------

### DEPENSES

1/ FRAIS D'ETUDES	503 312 €	536 838 €	374 274 €	162 564 €
2/ TERRAINS	5 466 809 €	5 487 381 €	4 818 081 €	669 300 €
3/ TRAVAUX	9 992 100 €	10 443 300 €	9 148 300 €	1 295 000 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	871 269 €	957 626 €	733 179 €	224 447 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 159 837 €	2 045 763 €	164 293 €	1 881 471 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>18 938 241 €</b>	<b>20 415 822 €</b>	<b>16 183 041 €</b>	<b>4 232 781 €</b>

### RECETTES

7/ CESSIONS TERRAINS	16 569 529 €	17 901 353 €	14 134 526 €	3 766 827 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 288 709 €	1 424 103 €	1 288 709 €	135 394 €
<i>Subventions</i>	<i>872 080 €</i>	<i>872 080 €</i>	<i>872 080 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>416 629 €</i>	<i>416 629 €</i>	<i>416 629 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Autres partici.</i>	<i>0 €</i>	<i>135 394 €</i>	<i>0 €</i>	<i>135 394 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	1 080 004 €	1 090 366 €	1 068 690 €	21 676 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>18 938 242 €</b>	<b>20 415 822 €</b>	<b>16 491 925 €</b>	<b>3 788 503 €</b>

## II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2012 (CRAC 2011)(€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales	503 312	536 838	33 526	Etude préalable relogement 6 rue du Maine + missions MOE & CSPP Allée de la côte + frais de géomètre et géotechniciens sur les terrains commercialisés
Terrains	5 466 809	5 487 381	20 572	Réajustement du montant des acquisitions foncières et frais de notaire + réévaluation des indemnités liées au contentieux AH HONG
Travaux et honoraires	9 992 100	10 443 300	451 200	Ajustement du montant des travaux sur la base des marchés de travaux (+ avenants) et extension des travaux Allée de la Côte
Frais financiers	944 914	944 914	0	Trésorerie positive jusqu'à la clôture
Frais généraux (honoraires Société)	871 269	957 626	86 358	Evolution liée aux autres postes du bilan
Autres dépenses	1 159 837	2 045 763	885 926	Augmentation de l'excédent liée à l'augmentation des recettes
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 938 241</b>	<b>20 415 822</b>	<b>1 477 582</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	16 569 529	17 901 353	1 331 824	Vente du terrain pour la station-service et réévaluation du prix du foncier du centre commercial
Subventions et participations	1 288 709	1 424 103	135 394	Obtention de la subvention Plan de Relance Régional pour la réalisation du boulodrome
Autres recettes	1 080 004	1 090 366	10 362	Ajustement des estimations relatives aux produits financiers
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 938 242</b>	<b>20 415 822</b>	<b>1 477 580</b>	

## II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

date : 1er JANVIER 2012

opération: 009

### II -4 PLAN DE FINANCEMENT ZAC I MOUFIA

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE déc-11	BILAN ACTUALISE janv-12	Total des réalisations au 31 déc 2011	PREVISIONS 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS au delà	
<b>DEPENSES</b>										
En euros HT										
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>										
Etudes Générales	181 813	186 933	113 813	11 120	37 000	25 000	0	0	0	
Honoraires techniciens	207 007	234 726	162 283	68 944	3 500	0	0	0	0	
Géomètre		22 620	13 620	3 000	2 000	2 000	0	0	2 000	
Reports		92 559	84 559	4 000	4 000	0	0	0	0	
<b>S-total Etudes</b>	<b>503 312</b>	<b>536 838</b>	<b>374 274</b>	<b>87 064</b>	<b>46 500</b>	<b>27 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	
<b>2/ TERRAINS</b>										
Acquisitions	4 768 084	4 775 500	4 774 200	0	1 300	0	0	0	0	
Frais Notaires / Taxe foncière	90 854	61 881	43 881	7 000	3 000	3 000	0	0	5 000	
Indemnités	607 871	650 000	0	0	650 000	0	0	0	0	
<b>S-total Terrains</b>	<b>5 466 809</b>	<b>5 487 381</b>	<b>4 818 081</b>	<b>7 000</b>	<b>654 300</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>	
<b>3/ TRAVAUX</b>										
Travaux	9 992 100	10 393 300	9 148 300	1 002 250	242 750	0	0	0	0	
Honoraires techniciens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Travaux</b>	<b>9 992 100</b>	<b>10 443 300</b>	<b>9 148 300</b>	<b>1 002 250</b>	<b>242 750</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>	
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>										
Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	0	0	0	0	0	
Court terme	194 269	194 269	194 269	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>944 914</b>	<b>944 914</b>	<b>944 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>										
Rémunération SEDRE	871 269	957 626	733 179	52 671	46 384	71 039	18 054	0	36 300	
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>871 269</b>	<b>957 626</b>	<b>733 179</b>	<b>52 671</b>	<b>46 384</b>	<b>71 039</b>	<b>18 054</b>	<b>0</b>	<b>36 300</b>	
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>										
Frais divers	111 575	131 191	108 293	12 898	8 000	2 000	0	0	0	
Boni - Excédent	978 262	1 409 678	0	0	0	0	1 409 678	0	0	
Participations de la ZAC	70 000	504 895	56 000	12 526	346 277	90 092	0	0	0	
Provision	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>1 159 837</b>	<b>2 045 763</b>	<b>164 293</b>	<b>25 424</b>	<b>354 277</b>	<b>92 092</b>	<b>1 409 678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL DES DEPENSES (H.T.)</b>	<b>18 938 241</b>	<b>20 415 822 €</b>	<b>16 183 041 €</b>	<b>1 174 408 €</b>	<b>1 364 211 €</b>	<b>208 131 €</b>	<b>1 427 732 €</b>	<b>0 €</b>	<b>58 300 €</b>	
<b>RECETTES</b>										
En euros HT										
<b>7/ CESSIONS TERRAINS</b>										
Cessions constructeurs	15 834 526 €	17 166 350	14 134 526	1 200 000	0	1 431 824	400 000	0	0	
Autres cessions	700 000 €	700 000	0	0	700 000	0	0	0	0	
Cessions Commune	35 003 €	35 003	0	0	35 000	3	0	0	0	
<b>S-total Cessions Terrains</b>	<b>16 569 529</b>	<b>17 901 353</b>	<b>14 134 526</b>	<b>1 200 000</b>	<b>735 000</b>	<b>1 431 827</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS</b>										
Subventions	872 080 €	1 007 474	872 080	0	135 394	0	0	0	0	
Part. Collectivité au déficit (prévisionn)	- €	0	0	0	0	0	0	0	0	
Part. Collectivité au déficit	416 629 €	416 629	416 629	0	0	0	0	0	0	
Autres partici.	- €	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>S-total Subventions/participations</b>	<b>1 288 709</b>	<b>1 424 103</b>	<b>1 288 709</b>	<b>0</b>	<b>135 394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>										
Produits financiers	875 195 €	884 881	869 381	6 000	2 500	5 000	0	0	2 000	
Produits divers	204 809 €	205 385	199 209	6 176	0	0	0	0	0	
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>1 080 004</b>	<b>1 090 366</b>	<b>1 068 690</b>	<b>12 176</b>	<b>2 500</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	
<b>TOTAL DES RECETTES (H.T.)</b>	<b>18 938 242 €</b>	<b>20 415 822 €</b>	<b>16 491 925 €</b>	<b>1 212 176 €</b>	<b>872 894 €</b>	<b>1 436 827 €</b>	<b>400 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 000 €</b>	
<b>RESULTATS (H.T.)</b>				2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
Solde annuel			308 884	37 768	-491 317	-1 228 696	-1 027 732	0	-56 300	
Solde cumulé			308 884	346 652	-144 665	-1 084 031	56 300	56 300	0	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012  
CRAC 2011 ZAC I MOUFIA

DATE : 1er JANVIER 2012

opération:009

**PLAN DE TRESORERIE  
ZAC I MOUFIA**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2011	PREVISIONS 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS au delà
Solde annuel (H.T.)		308 884	37 768	-491 317	1 228 696	-1 027 732	0	-56 300
Solde cumulé (H.T.)		308 884	346 652	-144 665	1 084 031	56 300	56 300	0
<b>TVA sur Dépenses</b>		43 469	99 230	60 342	17 436	1 535	0	4 531
<b>TVA sur Recettes</b>		69 431	102 525	62 475	121 705	34 000	0	0
<b>Différentiel TVA</b>								<b>-163 595</b>
<b>Emprunts obtenus</b>								
Encaissements:								
Remboursements:								
Endettement (Capital restant dû)								
<b>Trésorerie après emprunts (T.T.C.)</b>								
Solde annuel		334 847	41 063	-489 184	1 332 965	-995 266	0	-60 831
Solde cumulé		334 847	375 910	-113 274	1 219 691	224 425	0	-224 425
Compte de Tiers		38 982	-38 982	0	0	0	0	0
<b>TRESORERIE REELLE (TTC)</b>		<b>373 829 €</b>	<b>336 928 €</b>	<b>-113 274 €</b>	<b>1 219 691 €</b>	<b>224 425 €</b>	<b>224 425 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Trésorerie après emprunts (H.T.)</b>								
Solde annuel (H.T.)		308 884	37 768	-491 317	1 228 696	-1 027 732	0	-56 300
Solde cumulé (H.T.)		308 884	346 652	-144 665	1 084 031	56 300	56 300	0

## II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

### DEPENSES

#### II.5-1 : ETUDES GENERALES

##### II.5-1-1 : Etudes

###### A. PHASE INITIALE

Celles-ci ont été menées au titre d'une Convention d'études approuvée le 3 novembre 1976 et modifiée par avenant N°1 du 6 octobre 1978.

Ces études se sont traduites par l'élaboration dans un premier temps du dossier de création de la ZAC et par la définition des conditions techniques, financières et administratives de réalisation de la ZAC.

###### B. PHASE DE REQUALIFICATION URBAINE

Le bilan urbain réalisé par la SEDRE en 2007 a débouché en 2008 sur « l'étude de requalification du quartier de MOUFIA » dont le coût a été réparti par moitié entre la ZAC 1 et la ZAC 2 MOUFIA.

Cette étude a permis à la Commune de valider le principe d'une démarche opérationnelle à mener sur deux secteurs clés de la ZAC 1 MOUFIA :

- le **centre**, pour son renforcement sur Moufia. Outre les études de maîtrise d'œuvre urbaine intégrées au poste Honoraires et Techniciens, ce poste intègre les études géotechniques (programmées sur les différents terrains commercialisés ou aménagés) pour un montant de 17 144 € HT, ainsi qu'une provision pour d'éventuelles missions d'assistance à la commercialisation du secteur (études préalables de faisabilité ou de programmation) pour 10 000 € HT.
- le **secteur ANJOU-BEARN** où l'étude de requalification du quartier de MOUFIA a démontré la nécessité de lancer une étude pré-opérationnelle fine destinée à définir le programme précis à engager sur le secteur au regard des contraintes foncières urbaines, sociales, techniques, financières... Cette étude a été provisionnée à hauteur de 50 000 € HT avec un démarrage en 2013.

##### II.5-1-2 : Géomètre

Les cessions à la Commune de Saint-Denis des espaces publics et délaissés, ainsi que les cessions d'emprises foncières immobilières aux promoteurs publics et privés impliquent l'intervention de géomètres.

La commercialisation de la parcelle destinée au projet de l'IRSAM a nécessité une mission de géomètre d'un montant de 12 640 € HT en 2011.

Une provision de 9 000 € HT est intégrée au bilan, répartie sur 2012, 2013 et 2014.

De même, une provision de 8 000 € HT est prévue pour d'autres honoraires éventuels.

<b>Coût total des études :</b> .....	<b>296 305 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>211 992 € HT</b>
<b>Reste à réaliser</b> .....	<b>84 313 € HT</b>



## II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES

### II.5.2.1 – Acquisitions

Les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet opérationnel initial ont été réalisées. La SEDRE a ainsi procédé à l'acquisition de plus de 50 ha de terrains.

**La phase actuelle de requalification du quartier de MOUFIA a généré en 2011 les acquisitions complémentaires suivantes auprès de la Commune :**

- Centre médical - pharmacie pour un montant de 22 346 € HT.
- Portion de la Coulée Verte destinée au projet de l'IRSAM pour un montant de 267 770 € HT.

**Ce dernier projet nécessitera d'opérer une régularisation foncière en 2012 afin de compléter l'emprise destinée à l'IRSAM, en acquérant une petite portion de parcelle actuellement empiétée par l'opération voisine Pierre et Sable (BATIPRO) estimée à 1 300 € HT.**

### II.5.2.2 - Frais annexes

Ce poste correspond aux frais des acquisitions réalisées ou à réaliser, et aux taxes foncières et impôts des terrains acquis et toujours intégrés dans le patrimoine de la ZAC.

### II.5.2.3 -Honoraires du bureau foncier

Il s'agit de la rémunération de l'opérateur foncier au regard des acquisitions réalisées conformément à l'avenant n° 1 au traité et cahier des charges du 1 9/9/78 qui prévoit qu'une rémunération foncière de 2 % HT de la valeur vénale des acquisitions est imputée en dépenses au bilan de l'opération. Cette rémunération n'est pas perçue sur les acquisitions de terrains appartenant à la Commune.

### II.5.2.4 - Indemnités

En sus du coût des acquisitions, l'acquéreur a l'obligation de verser aux propriétaires des cases et aux locataires des indemnités pour les constructions et le emploi. Elles ont été versées aux propriétaires ou locataires résidant au départ de l'opération dans les secteurs à aménager. Ces indemnités ont favorisé le décasement d'un certain nombre d'îlots insalubres et aider à l'accession dans de nouveaux logements des habitants.

Enfin, il conviendra de régulariser les indemnités dues à l'acquéreur initial de la parcelle HT 33, dans le cadre de la résolution de la vente réalisée en 1986, mais dont le montant n'a jamais été arrêté entre la SEDRE et les anciens propriétaires. Une provision maximale de 650 000 € HT pour l'indemnisation de l'ancien propriétaire est intégrée (valeur du bien estimé par un expert mandaté par l'ex-proprétaire) ; le procès en cours viendra préciser le montant éventuel à lui reverser.

<b>Coût total du poste « Acquisitions foncières » :</b>	<b>5 487 381 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 :</b>	<b>4 818 081 € HT</b>
<b>Reste à réaliser</b>	<b>669 300 € HT</b>

## II.5.3 – TRAVAUX ET HONORAIRES DES TECHNICIENS

### II.5.3.1 - Travaux

#### II.5.3.1-1 - Travaux secondaires et tertiaires

Les travaux nécessaires à la desserte générale de la totalité de la zone ont été réalisés conformément au plan d'aménagement initial.

➤ VRD de desserte de l'opération :

Les travaux de VRD de desserte de la ZAC comprennent la réalisation de toutes les voies principales de la ZAC et sont complètement terminés.

➤ Aménagements divers secondaires dont entretien :

Sur ce poste, sont comptabilisées l'ensemble des prestations diverses et d'entretien liées aux travaux secondaires.

➤ VRD Tertiaires :

Les VRD Tertiaires de l'opération concernent principalement la viabilité des secteurs d'habitations dont :

- le Panoramique,
- les VRD villa Terre Créole/Château d'eau/Colibri, etc.

Ces travaux intègrent également les branchements France Télécom et EDF ainsi que les aménagements des espaces extérieurs et travaux divers.

➤ Travaux d'électrification :

Il s'agit des travaux d'électricité moyenne et basse tension réalisés par EDF.

➤ Signalétique et finitions :

Sur ce poste sont comptabilisés tous les travaux relatifs aux finitions générales ainsi que les prestations relevant du marquage et de la signalétique des voies.

➤ Aménagement de l'allée des Bancouliers :

Liaison piétonne directe entre les logements Pierre et Sable, les équipements sportifs (gymnase, piscine) et éducatifs, et la cité des Flibustiers, la Mairie annexe, la salle polyvalente, le chemin piéton des Bancouliers permet également la desserte des écoles primaire et maternelle de Moufia.

Le Chemin longe à l'amont le terrain de football et à l'aval l'école maternelle, situé sur le haut du talus du stade de football des Bancouliers.

Un débouché de ce chemin se poursuit dans la Coulée verte de Moufia et devrait contribuer à assurer, par le biais des espaces verts, la continuité urbaine entre les quartiers Moufia I, Moufia II et du Chaudron.

La venelle longue de 148 ml a pour largeur constante 2.00 ml ; l'accès matérialisé par l'existence de deux kiosques donne directement sur une aire de jeux pour enfants.

### II.5.3.1-2 - Travaux d'aménagement de la Coulée verte

◆ Ce projet d'aménagement de la Coulée Verte a beaucoup évolué depuis l'élaboration de ce dossier en juillet 1990, à la suite d'une consultation de concepteurs. Il comporte notamment en supplément :

→ des équipements sportifs dont la conception a été revue et validée par la Région et le service des sports de la Mairie de Saint-Denis.

→ un local vestiaire,

→ un aménagement paysager dont le coût estimé n'est pas intégralement reporté au présent bilan.

◆ L'ensemble de ces travaux de la Coulée Verte est divisé en trois phases :

Phase 1 : Terrains compris entre l'avenue Georges Brassens et l'Université.

Il s'agit en priorité des équipements sportifs pour le grand public et indispensables au fonctionnement du lycée. L'éclairage des terrains, les réseaux nécessaires à leur bon usage, les réseaux secondaires envisagés pour l'installation du vestiaire, ont également été mis en oeuvre. Cette 1ère phase comprend également la circulation piétonne reliant l'avenue Georges Brassens à l'entrée du campus Universitaire.

Les équipements sportifs comprennent :

- une piste d'athlétisme de 130 ml en revêtement synthétique
- une aire de lancer et un sautoir collectif
- trois plateaux multi-activités de 40 x 20 mètres en enrobé
- un plateau mini-foot stabilisé de 65 x 40 mètres
- un parcours de jogging avec équipement et agrès.

Ces aménagements ont été réalisés en 1992-1993 et ont fait l'objet d'une remise à la Collectivité par procès-verbal du 12 novembre 1993.

Des compléments ont été mis en oeuvre en 1994 - 1995 et en 1996 a été livré un vestiaire.

Phase 1 bis : Terrains situés à l'angle de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens.

Réalisation d'un belvédère qui comprend un ensemble de placettes à différents niveaux, un local pouvant être aménagé, des orgues d'eau et un bassin-fontaine.

Équipement réalisé et livré le 21 février et le 10 mars 1994.

Phase 2 : Comprend l'aménagement des espaces compris entre la rue Roger Guichard, la rue Bosquet et le rond point de la Rode. Le projet défini suite à la consultation des concepteurs prévoyait une promenade suspendue et des jardins à thème.

Une nouvelle programmation de ce secteur a conduit à la réalisation en 2001 d'un boulodrome, d'aires de détente, de cheminements et de parkings paysagers.

Phases 3 et 3 bis : Celle-ci concerne l'aménagement de deux zones distinctes, l'une qui comprend tous les aménagements situés au-dessus de la voie R. GUICHARD, l'autre qui assure la continuité entre la Coulée verte et le mail du Chaudron.

Cette phase est incluse dans l'étude menée par la SEDRE sur l'insertion du CAMPUS de Moufia et ses quartiers limitrophes.

Enfin, la requalification des espaces extérieurs et la remise en état de la fontainerie sont venus en 2006 accompagner l'installation de la nouvelle agence postale du quartier dans le bâtiment existant (coût des travaux: 302 525 € HT).

### II.5.3.1-3 - Travaux liés au renforcement de la centralité de MOUFIA

Les travaux à réaliser portent sur les actions complémentaires aux cessions foncières envisagées :

- **Aménagement de l'aire de stationnement** du Centre médical / Pharmacie et de la Poste : Elle sera réalisée par la SEDRE dans le cadre de sa mission de concessionnaire, et financée sur la ZAC, via la participation pour non réalisation de places de stationnement sur l'emprise foncière du projet de Centre médical / Pharmacie.
- **La reconstruction du boulodrome** en partie haute de cette portion de coulée verte, permettant, d'une part, de dégager du foncier commercialisable dans un site stratégique à l'angle de l'Avenue

Georges Brassens et de la rue du Bosquet, et d'autre part d'envisager la réalisation d'un équipement de meilleur standing susceptible d'accueillir des rencontres sportives, tout en servant de lieu d'animation de proximité pour le quartier. Le boulodrome intégrera des places de stationnement et un Club House.

Le montant des travaux d'infrastructure regroupant l'aménagement de l'aire de stationnement et la réalisation du boulodrome a été estimé à 830 000 € par la maîtrise d'œuvre, à l'issue des études de conception réalisées en 2011.

Le montant des travaux de bâtiment pour la construction du Club House est estimé à 225 000 €.

A noter que la Commune a sollicitée en 2011 une subvention auprès de la Région au titre du Plan de Relance pour l'Activité Economique pour la construction du boulodrome, qui a été validée pour un montant de 135 394 € HT.

- **Le réaménagement de la Coulée verte** entre le Boulevard de l'Horizon et l'avenue Georges Brassens permettant de parfaire l'aménagement du secteur. A la demande de la Commune, ces travaux ont été réalisés dans le cadre d'un Atelier-Chantier d'Insertion. C'est pourquoi les crédits (70 000 € HT) ont été transférés dans le poste « Autres dépenses », puisqu'ils prendront la forme d'une participation de la SEDRE au budget de l'ACI porté par l'Association Locale pour l'Insertion par l'Economie (ALIE).
- **Le nettoyage et la préparation du terrain destiné à être cédé à l'IRSAM** pour la construction d'un foyer socio-médical. Outre l'intervention du géomètre et géotechnicien, la SEDRE a réalisé en 2011 le débroussaillage de cette parcelle implantée dans la Coulée Verte, pour un montant de 13 980 € HT.
- Enfin **la requalification de l'allée de la Côte** devrait être engagée en 2012 dans le prolongement de l'aménagement du parking de la Poste. En effet, la création de ce dernier a pour effet d'ouvrir la circulation automobile vers cette voie privée, initialement sans issue. Cette modification pose des questions de sécurité pour les riverains, compte tenu de l'état dégradé de la voie. C'est pourquoi la Commune a décidé de prolonger l'aménagement du parking par la requalification de l'allée, qui comprendra le classement dans le Domaine Public, l'élargissement, la rénovation et la sécurisation de la voirie. La maîtrise d'œuvre a estimé le montant de ces travaux à 190 000 € HT

**C'est donc un investissement prévisionnel d'aménagement total de 1 245 000 € HT qui est envisagé pour créer un véritable centre au quartier de MOUFIA.**

#### **II.5.3.1-4 - Travaux de requalification du secteur ANJOU-BEARN**

Sur ce secteur sont engagés les travaux suivants :

- **Le nettoyage de la parcelle et du bâtiment situés 6 rue du Maine (HT 33)** a été réalisé pour un montant de 3100 €. Ce bien appartient actuellement à la SEDRE, qui a décidé de s'en séparer au bénéfice de la Concession : la commercialisation a été initiée en 2010 et nécessitait une petite remise en état pour effectuer les visites avec les acquéreurs potentiels.

<b>Le montant total du poste « Travaux » est estimé à .....</b>	<b>10 423 300 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 : .....</b>	<b>9 148 300 € HT</b>
<b>Reste à réaliser : .....</b>	<b>1 295 000 € HT</b>

#### **II.5.3.2 – Honoraires des techniciens**

En 2011, le secteur « Centre de Moufia » a vu la réalisation des études de maîtrise d'œuvre du parc de stationnement Centre médical / Poste, du Boulodrome et du Club house ainsi que de la requalification de la Coulée verte, avec des livraisons des équipements à la Commune prévus fin 2012. Un avenant sera également passé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour l'extension des travaux à l'allée de la Côte en 2012.

Un Coordinateur Santé et Prévention Sécurité ainsi qu'un Contrôleur Technique ont été missionnés pour le suivi de ces travaux, respectivement pour un montant de 8 458 € HT et 4 140 € HT.

Pour la commercialisation de l'immeuble 6 rue du Maine (parcelle HT 33), les diagnostics amiante et termites ont été réalisés pour un montant de 300 € HT.

Ainsi pour l'ensemble de ces missions, les prestations réalisées en 2011 s'élèvent à 68 668 € HT et une provision de 72 444 € HT est intégrée au bilan financier de la ZAC 1 MOUFIA.

<b>Le montant total du poste « Honoraires des techniciens » est estimé à</b>	<b>234 726 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 :</b>	<b>162 283 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b>	<b>72 444 € HT</b>

<b>L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires des Techniciens » représente ainsi un montant de :</b>	<b>10 678 026 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 :</b>	<b>9 310 583 € HT</b>
<b>Reste à réaliser</b>	<b>1 367 444 € HT</b>

## II.5.4 – FRAIS FINANCIERS

### II.5.4.1 - Frais financiers sur emprunts

Pour la mise en oeuvre de la ZAC, cinq emprunts ont été contractés :

- 2,6 MF en 1979 pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement.
- 3 MF en 1981 pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement.
- 2,3 MF en 1981 pour une durée de 3 ans dont 2 ans de différé d'amortissement.
- 7,5 MF en 1982 pour une durée de 5 ans dont 2 ans de différé d'amortissement.
- 3,5 MF en 1982 pour une durée de 4 ans

Les frais financiers générés s'élèvent à 750 645 €.

### II.5.4.2 - Frais financiers court terme

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

En 2011, la trésorerie a été positive et n'a pas généré de frais financiers à court terme.

Le montant des frais financiers à court terme s'élève à : ..... 194 269 €.

La trésorerie devrait rester positive jusqu'à la fin de la concession.

<b>Total du poste « Frais Financiers »</b> .....	<b>944 914 €</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>944 914 €</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>0 €</b>

## II.5.5 – FRAIS GENERAUX (REMUNERATION DE LA SOCIETE)

### II.5.5.1 - Rémunération de gestion de l'opération

Conformément au traité de concession et à son cahier des charges du 19 septembre 1978, la rémunération de la société est calculée en appliquant un taux fixé à 4,5 % appliqué à la demi-somme des dépenses (à l'exception des frais des techniciens et spécialistes, indemnités etc.) et des recettes (hors subventions et participations) toutes taxes comprises.

**Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à ..... 957 626 € HT**  
**dont réalisé au 31/12/2010 : 733 179 € HT**

### II.5.5.2 - Rémunération de clôture

Conformément à l'avenant n°5, une rémunération de clôture est prévue au-delà de 2016,

d'un montant forfaitaire de : ..... 35 127 € HT

<b>Total poste « Frais généraux »</b> .....	<b>957 626 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>733 179 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>224 447 € HT</b>

## II.5.6 – AUTRES DEPENSES

Ce poste comprend des frais divers (reprographie, frais d'appel d'offres ...) ainsi que les honoraires d'avocat pour le traitement des affaires contentieuses (AH-HONG) en cours pour un montant prévisionnel de 131 191 € HT, dont 108 293 € réalisés au 31/12/11 et 22 898 € HT provisionnés (2012 à 2015).

Il inclut également les crédits affectés au nettoyage de la Coulée Verte réalisé dans le cadre d'un Atelier-Chantier Insertion (ACI), auquel la SEDRE a versé en 2011 une participation de 56 000 € HT et versera en 2012 un solde de 12 526 € HT.

Un nouvel ACI devrait se monter en 2012 sur le secteur de la Rocade, en partenariat avec la Direction de la Politique de la Ville et la Direction de l'Insertion de la Commune. Il permettra de rénover le LCR de la résidence et d'améliorer la qualité des espaces collectifs. La SEDRE a accepté de participer au budget de l'ACI sur les crédits de l'opération d'aménagement : la ZAC I MOUFIA cofinancera cette action qui se concrétisera en 2013 à hauteur de 76 000 € HT.

Parallèlement, la Commune a décidé de participer à hauteur de 360 369 € HT à l'aménagement du talus séparatif du terrain de l'IRSAM, qui nécessite des travaux de confortement. La ZAC I MOUFIA versera ainsi une participation financière de 360 369 € HT intégrée au bilan 2011. Une convention de financement définira les modalités de versement qui seront adossées à la réalisation des travaux programmés en 2013-2014.

**Ce poste intègre enfin l'excédent prévisionnel de l'opération d'aménagement (1 409 678 €) qui sera versé à la Commune à la clôture de celle-ci, sauf affectation préalable (ex. : travaux complémentaires).**

<b>Total poste « Autres dépenses »</b> .....	<b>2 045 763 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 :</b> .....	<b>164 293 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>1 881 470 € HT</b>

<b>Sur ces bases, l'ensemble des dépenses prévisionnelles de l'opération est de</b> .....	<b>20 415 822 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 (soit 79,3 %) :</b> .....	<b>16 183 041 € HT</b>
<b>Reste à réaliser :</b> .....	<b>4 232 781 € HT</b>

# RECETTES

## II.5.7 – CESSIONS

### II.5.7.1 - Cessions de terrains aux constructeurs

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.

Sur la ZAC I de Moufia, les constructeurs suivants ont réalisé les opérations de construction ci-après :

#### ⇒ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

- Programme "Pierre et Sable" : 600 logements - Acte du 6/3/85
- Programme "Les Longanis" : 90 logements CFL- Acte du 23/3/84
- 1ère tranche du programme "Les Olympiades" : 161 logements - Acte du 14/12/87
- Programme rue de Bourgogne: surfaces commerciales et logements.  
Acte du 1 et 2 octobre 1996
- 2ème tranche du programme Place Centrale en liaison avec l'opération ARKEA  
Cession à BATIPRO d'un terrain pour la réalisation du programme SILÈNE  
Acte de cession du 18 septembre 1997.

#### ⇒ S. H. L. M. R.

- Programme "La Marianne"  
Construction de 120 logements type maison de ville (financement PLR)
- Logements "Moulin à vent" : 27 PSR
- Programme "Place centrale"  
Construction de logements et de commerces mais projet différé actuellement. Acte du 11/12/87
- Programme "MOKA" - (6 015 m2 x 340 F/m2) - Acte du 27/11/89
- Programme "Les Flibustiers" : 352 logements HLM + 700 m2 commerces
- Programme "Les Coteaux de Moufia" - Acte du 17/07/87

#### ⇒ Autres constructeurs

- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires  
Programme de construction "Les Mousquetaires" 120 logements  
Acte du 24/08/86 modifié le 25/05/87
- La Société SOCOMIR  
Programme "Les Colibris" 8 maisons individuelles  
Acte du /04/89 dont complément de 280 000 F versé en 1990.  
  
Programme "Château d'Eau" 5 logements - Acte du 29/9/88
- SCI Réunionnaise d'habitations locatives  
Programme de logements étudiants 194 chambres "La Résidence des Facs"
- GEPIC PROMO SCI  
Programme de logements "Le Panoramique" 47 logements - Acte du 28/11/85
- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires  
  
· Réalisation de LTS
- Programme "Les Mambolos" - 65 logements
- Programme "Les Bilimbis" - 34 logements



### II.5.7.2 - Cessions lots individuels

⇒ *Opération Moulin à vent – SEDRE*

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, la SEDRE a procédé à la viabilisation de 23 parcelles dont 17 ont été revendues et 6 remises en échanges de parcelles à des propriétaires par ailleurs "expropriés".

⇒ *Opération Terre Créole - SEDRE*

7 lots ont été viabilisés et commercialisés par la SEDRE à l'angle de la rue du Limousin et de la rue Bourgogne.

⇒ *Autres secteurs – SEDRE*

Diverses parcelles ont fait l'objet de cessions à des particuliers notamment dans le cadre d'échanges réalisés lors de la définition des secteurs constructibles pour les collectifs.

### II.5.7.3 - Cessions pour activités tertiaires

⇒ *Immeuble de la Région*

Pour la réalisation de celui-ci, la Région Réunion a acquis un terrain viabilisé dans le cadre de la ZAC. Deux terrains jouxtant cette opération ont également été commercialisés à cette collectivité territoriale.

. Acte du 24 mars 1992 relatif aux terrains BI 941, 938, 936 et 655

⇒ *Terrain EDF*

Pour ses bureaux, Electricité de France a procédé à l'acquisition d'un terrain destiné à ses activités.

⇒ *Opération Campus Center*

⇒ *Divers dont Mosquée.*

**Sur la base des résultats de l'étude de requalification du quartier de MOUFIA, sont intégrées au bilan financier les ventes de charges foncières pour :**

- le centre médical et la pharmacie pour un montant de 360 000 € HT réalisé en 2011 ;
- le potentiel commercial identifié dans l'étude de requalification du quartier de MOUFIA (environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente), pour un potentiel de 800 000 € HT prévu en 2014 ;
- la parcelle cédée à l'IRSAM pour la construction de son foyer socio-médical pour un montant de 1 200 000 € HT prévu en 2012.

**A cela s'ajoute la vente du terrain de l'actuel boudrome destiné à l'implantation de la station-service, dont le prix est évalué à 1 030 824 € HT pour une cession prévue en 2014.**

### II.5.7.4 - Cessions Zone d'Activités de Moufia

Sur la Zone d'Activités de Moufia, 56 parcelles à vocation artisanales ont été commercialisées. Soit la totalité de l'opération qui est achevée.

**La SEDRE, propriétaire de la parcelle HT 33 après résolution de la vente en 1986, a lancé la commercialisation du bien. Un prix de vente de 700 000 € HT est prévu en recettes pour 2013.**

### II.5.7.5 - Cessions pour équipements publics et voiries

⇒ *Cessions pour emprises des voiries et des équipements de la Coulée verte (6 ha 13 a 40 ca)*

⇒ *Cessions prévues*

➢ Coulée Verte et espaces libres: 40 000m<sup>2</sup> environ

➢ Voirie : 42 000m<sup>2</sup>

➢ Divers boulevard de l'Horizon

terrain de foot, case Moufia, etc. : 30 000m<sup>2</sup>

Ces cessions à la Commune seront effectuées à titre gratuit.

Par contre, l'assiette foncière de la Médiathèque (équipement de compétence CINOR) sera cédée à la Commune au prix de l'estimation du Domaine (35 000 € HT).

La rétrocession du boudrome, du Club House, du parc de stationnement et de la Coulée verte est proposée à l'euro symbolique.

<b>Total des cessions .....</b>	<b>17 901 353 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 : .....</b>	<b>14 134 526 € HT</b>
<b>Reste à réaliser : .....</b>	<b>3 766 827 € HT</b>

Accuse de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12738-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012  
CRAC 2011 ZAC I MOUFIA

## II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

### II.5.8.1 - Subvention FIR

Par décision du Conseil Général de la Réunion du 8 août 1984 une subvention a été attribuée à la Commune de Saint-Denis pour la réalisation de la voirie secondaire de la ZAC I de Moufia.

### II.5.8.2 - Subventions FIDOM

- > Arrêté préfectoral N°3911 SG/DEC/1 du 31 décembre 1985  
Objet : viabilité secondaire de Zone d' Activité
- > Arrêté préfectoral N°3464 SGAE/DAE/3 du 7 septembre 1989  
Objet : viabilité secondaire de Zone d' Activité
- > Arrêté préfectoral N°5573 SGAE/OP/3 du 20 novembre 1980  
Objet : viabilité secondaire de ZAC I de Moufia

### II.5.8.3 – Subventions

- >Subvention Région pour les équipements sportifs : Arrêté DACS N°92/0056 du 12/02/1992
- >Subventions FEDER- Etat- Département (Politique de la Ville) : des subventions pour 200 000 € TTC (184 332 € HT) pour la requalification des espaces extérieurs du Belvédère en vue de l'installation de la nouvelle agence postale du quartier ont été accordées en 2005. La subvention FEDER (145 356 € HT) a été versée en 2008. Les subventions Etat et Département en 2009.
- >Subvention Région au titre du Plan de Relance Régional en faveur des Communes pour la réalisation du nouveau boulodrome de Moufia, d'un montant de 135 394 € HT, qui sera versée en fonction de l'avancement des travaux soit en 2013.

**Total poste « Subventions » ..... 1 007 474 € HT**  
**Dont réalisées au 31/12/2011 : 872 080 € HT**

### II.5.8.4 - Participations

Il s'agit des participations versées précédemment par la collectivité.

**Elles sont comptabilisées à hauteur de ..... 416 629 € HT**  
**Inchangé par rapport au bilan précédent.**  
**dont réalisées au 31-12-2011 : 416 629 € HT**

<b>Total des subventions et participations ..... 1 424 103 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 : ..... 1 288 709 € HT</b>
<b>Reste à réaliser : ..... 135 394 € HT</b>

## II.5.9 – AUTRES RECETTES

Sur ce poste sont comptabilisés les **produits financiers** de l'opération résultant de la trésorerie de l'opération, à hauteur de 884 881 € (dont 869 381 € réalisés au 31/12/2011 et 15 500 € HT provisionnés sur les années 2012-2013-2014 et au-delà).

D'autre part, 205 385 € HT de produits divers sont prévus au bilan dont 199 209 € HT comptabilisés au 31/12/2011.

La régularisation en 2010 de l'installation d'un snack-bar près du boulodrome actuel a généré 5 600 € de recette en 2011 et générera le même montant en 2012.

<b>Total Poste « Autres recettes » ..... 1 090 366 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31/12/2011 : ..... 1 068 690 € HT</b>
<b>Reste à réaliser : ..... 21 676 € HT</b>

<b>Sur ces bases, l'ensemble des recettes prévues au bilan</b>	
<b>est de .....</b>	<b>20 415 822 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31/12/2011 (soit 80,8 %) : .....</b>	<b>16 491 925 € HT</b>
<b>Reste à réaliser : .....</b>	<b>3 923 897 € HT</b>

### **III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011**

### III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Propriétaire	Prix d'acquisition	
					€ HT	€ TTC
29/06/2011	Rue du Bosquet	HK 194	Centre médical	Commune de Saint-Denis	22 000 €	22 346 €
31/12/2011	1 rue Roger Guichard	HM 223	Foyer IRSAM	Commune de Saint-Denis	262 000 €	267 770 €

### III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix d'acquisition	
					€ HT	€ TTC
07/10/2011	Rue du Bosquet	HK 194 HK 197	Centre médical	SARL Le Bosquet	360 000 €	389 736,51 €

# ANNEXE :

## FICHES FINANCIERES DE DETAILS