

OBJET ZAC II 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 du cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC II DE MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 15/12/1988 (reçue en Préfecture le 02/03/1989), la SEDRE transmet à la collectivité le compte rendu annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La ZAC II DE MOUFIA a été créée par arrêté préfectoral du 12/08/1989 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal du 15/12/1988.

Les grandes orientations concernant la ZAC II DE MOUFIA sont définies dans le cadre de la convention.

Il s'agit :

- 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 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 poursuivre la structuration du quartier avant la clôture de la ZAC.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

(Confer tableau page suivante)

Bilan financier général actualisé au 31/12/2011

Analyse du bilan financier de la ZAC II
de Moufia Analyse des écarts

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010 validé) (€HT)	BILAN AU 01-01-2012 (CRAC 2011) (€HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales et honoraires	144 982	144 981	-1	
Terrains	5 094 459	5 140 979	46 520	Ajustement taxe foncière
Travaux et honoraires techniciens	8 087 591	8 064 707	-22 884	Ajustement estimé/réalisé
Frais financiers	1 831 743	1 850 743	19 000	Réajustement automatique
Frais généraux (honoraires Société)	732 883	732 111	-772	Réajustement automatique des honoraires
Autres dépenses	116 195	74 332	-41 863	Diminution de l'excédent lié à l'évolution des autres postes de dépenses
TOTAL DEPENSES	16 007 853	16 007 853	0	Evolution globale stable
RECETTES				
Cessions de terrains	9 703 243	9 703 243	0	
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	680 686	680 686	0	
TOTAL RECETTES	16 007 853	16 007 853	0	Evolution globale stable

Rapport n° 12/7-39

Par rapport au CRAC 2010 validé, le CRAC 2011 présente un bilan inchangé, en dépenses et en recettes.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2011

Sur la base du bilan urbain réalisé par la SEDRE sur la ZAC II DE MOUFIA et de l'étude de requalification du quartier de MOUFIA, deux potentialités foncières restent à commercialiser :

- entrée Ouest du quartier de MOUFIA (îlot 1bis),
- entrée Ouest de l'Université.

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	130 166 €	7/ Cessions de terrains	8 018 242 €
2/Terrains	3 969 762 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 964 707 €	- <i>Subventions</i>	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 804 827 €	- <i>Participations Collectivité</i>	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	555 566 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	38 249 €	9/ Autres recettes	680 686 €
TOTAL DES DEPENSES HT	14 463 277 €	TOTAL DES RECETTES HT	14 322 852 €
TVA SUR DEPENSES	74 886 €	TVA SUR RECETTES	3 753 €
COMPTE DE TIERS	59 696 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	218 384 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	14 597 860 €	TOTAL DES RECETTES TTC	14 597 860 €

Rapport n° 12/7-39

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2011

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2011, s'élèvent à 14 463 277 € HT.

LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2011

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2011, s'élèvent à 14 322 852 € HT.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2012

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

- préparer la commercialisation des îlots 1bis et Entrée Ouest de l'Université.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2012

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2012 sont essentiellement liées aux taxes foncières, aux frais financiers, aux missions de géomètre liées aux commercialisations et à l'étude de desserte qui sera réalisée sur l'îlot 1 bis pour un montant de 40 476 € HT.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2012

Aucune recette n'est prévue pour l'année 2012.

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2010 approuvé, soit 5 064 338 € 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 au-delà de 2016, s'élève actuellement à 32 092 € HT.

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

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 007 853 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2011 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2012 ;

Rapport n° 12/7-39

- 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 II 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
974-219740115-20121215-12739-1-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC II 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 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 1988 portant sur l'approbation du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement pour la ZAC II DE MOUFIA et de ses avenants successifs ;

Vu la Délibération n° 09/1-10 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 ;

Vu la Délibération n° 11/8-37 du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2011 approuvant le CRAC 2010 ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-39 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 II DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

Délibération n° 12/7-39

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 007 853 € 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 de participation communale pour 2012.

ARTICLE 2

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12739-2-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



ZAC II MOUFIA

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2011

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12739-3-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012

Gilbert ANNETTE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC)	4
I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC	5
I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS	8
I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION.....	8
I.3-2 : AFFECTATION ET SURFACE DES SECTEURS DEFINIS AU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE :	9
I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION.....	10
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	11
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011	13
II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1 ^{er} JANVIER 2012.....	14
II.3 - ANALYSE DES ECARTS	15
II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	16
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER	18
II.5-1 : ETUDES GENERALES.....	18
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES	19
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS.....	20
II.5-4 : FRAIS FINANCIERS	21
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société)	21
II.5-6 : AUTRES DEPENSES	21
II.5-7 : CESSIONS.....	23
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	25
II.5-9 : AUTRES RECETTES.....	25
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011	27
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011	28
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011	28
ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS	29

I – COMPTE-RENDU GENERAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12739-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC)

La ZAC 2 MOUFIA : un secteur d'extension de Saint-Denis des années 90

Dans la logique du développement urbain de la Commune de Saint-Denis dans les années 70-80, le quartier de Moufia situé à l'Est de l'agglomération, a été l'un des principaux secteurs d'extension de l'urbanisation de la ville.

Dès 1974, pour confirmer sa volonté d'aménager ce secteur, la municipalité a placé l'ensemble de la zone concernée sous le régime d'une zone d'aménagement différé et à partir de 1978, une première tranche d'urbanisation, correspondant à la ZAC n°1 de Moufia, a été lancée.

Une deuxième tranche, correspondant à la **ZAC II de Moufia**, a pris le relais en 1989.

Ces deux opérations d'urbanisme marquent aujourd'hui profondément le tissu urbain de ce secteur où la trame végétale s'est voulue à l'origine importante et a accompagné l'ensemble des différentes opérations immobilières.

L'enjeu de ce projet urbain a été la création d'un véritable quartier de ville multi fonctionnel, où d'importants équipements ont été mis en place :

- la Clinique Sainte- Clotilde,
- le campus et la cité universitaire,
- les bureaux de la Région et ceux du Rectorat,
- un secteur d'équipement scolaire avec un L.E.P. et un lycée,
- des équipements de loisirs dont "la coulée verte et ses équipements sportifs",
- des infrastructures routières dont la Rocade (avenue Georges Brassens), qui se raccorde au Boulevard Sud.

Sur ces deux opérations d'aménagement, ce sont plus de **3 000 logements** qui ont été programmés et réalisés dont :

- près de 1 000 logements très sociaux en individuels et collectifs,
- plus de 1 000 logements HLM-ILM et PSI,
- plus de 1 200 logements privés dont certains sur parcelles individuelles,
- des logements étudiants.

A l'occasion d'une modification du PAZ de la **Z.A.C. II de Moufia** en 1996, une réflexion qualitative de l'image urbaine de la **Z.A.C.** a été initiée dans l'objectif de prendre en compte la nouvelle conception plus urbaine du Boulevard Sud et la nécessité d'aménager, au travers de la **Z.A.C.**, un accès pour une ouverture à l'ouest du Campus Universitaire.

Le parti urbain de la **Z.A.C.II de Moufia** est dense et traduit une ambition de valorisation du quartier au travers de sa position stratégique parfaitement irriguée par le Boulevard Sud et l'avenue Georges Brassens.

La réorganisation de la desserte urbaine de la zone est privilégiée avec une trame viaire hiérarchisée entre les grands axes structurants et les voies à usage résidentiel. L'aménagement d'espaces publics de qualité dont un espace paysager à l'entrée de l'université est venu compléter les espaces publics du site.

En 2009, l'îlot 1 (immeuble de bureaux LE QUARTZ) et sa desserte réalisée dans le cadre de la concession ont été terminés.

La situation en 2011

Sur la base du bilan urbain réalisé par la SEDRE sur la ZAC 2 MOUFIA et de l'étude de requalification du quartier de MOUFIA, deux potentialités foncières restent à commercialiser :

- entrée Ouest du quartier de MOUFIA (îlot 1bis),
- entrée Ouest de l'Université.

L'îlot 1 bis, en vis-à-vis du QUARTZ, doit accueillir un immeuble de bureaux. Dans cette optique, la SEDRE prévoit de réaliser une étude de desserte ainsi qu'une étude géotechnique préliminaire, qui devraient permettre de concrétiser la commercialisation du terrain en 2013.

La parcelle HK 171 devra également faire l'objet d'une étude géotechnique préliminaire, qui permettra de préciser la programmation souhaitée par la Commune sur ce terrain, où pourraient s'implanter un équipement scolaire et/ou une résidence de logements étudiants.

Accuse de réception en préfecture
Date de réception préfecture : 26/12/2012

I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

• ETUDES PREALABLES :

- **Convention d'études approuvée le :**11 juillet 1983
DCM du 23 juin 1983
déposée à la légalité le 17 juillet 1983
- **Avenant N°1 à la Convention d'études** relatif à
la mise en œuvre des acquisitions foncières approuvé le :08 juillet 1986
DCM du 25 juin 1986
déposé à la légalité le 09 juillet 1986

• DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

- **Déclaration d'Utilité Publique** pour acquisitions
foncières approuvée le :08 décembre 1986
AP n°86-3850 DAGR 1
- **Prorogation pour une durée de 5 ans** à compter du :08 décembre 1991
Arrêté préfectoral du 07 novembre 1991

• CREATION DE LA ZAC

- **Dossier de création :**
DCM du 24 mars 1988 sur les modalités de la concertation
Concertation-Information : 1er au 30 septembre 1988
Approbation du dossier de création et du bilan de la
concertation : 12 Août 1989
DCM N°14 du 12 août 1989

• CONCESSION :

- **Traité de Concession et Cahier des Charges**
approuvés le :28 février 1989
DCM du 15 décembre 1988
Dépôt à la légalité le 02 mars 1989
Durée 8 ans soit jusqu'au28 février 1997
- **Avenant n°1 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la mise en conformité à la Loi n°9 3-122 du 29 janvier 1993 et
son décret d'application n°93-584 du 26 mars 1993
Approbation & DCM du :06 octobre 1995
Dépôt à la légalité le 16 octobre 1995
- **Avenant n°2 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 1er Août 1997
Dépôt à la légalité le 12 août 1997
Durée 5 ans, soit jusqu'au :28 février 2002
- **Avenant n°3 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la transformation de la concession d'aménagement
en convention publique d'aménagement et la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 1er Mars 2002
Dépôt à la légalité le 12 Mars 2002
Durée 3 ans, soit jusqu'au :28 février 2005
- **Avenant n°4 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 17 décembre 2004
Dépôt à la légalité le 29 décembre 2004
Durée 2 ans, soit jusqu'au :28 février 2007
- **Avenant n°5 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 22 mars 2007
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Dépôt à la légalité le 4 avril 2007
Durée jusqu'au :31 décembre 2008

- Avenant n°6 au Traité de Concession et au Cahier des Charges

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 21 février 2009

Dépôt à la légalité le 2 mars 2009

Durée de la concession jusqu'au :31 décembre 2010

- Avenant n°7 au Traité de Concession et au Cahier des Charges

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 20 novembre 2010

Dépôt à la légalité le 2 mars 2011

Durée de la concession jusqu'au : **31 décembre 2013.**

• REALISATION DE LA ZAC :

- Cahier des Charges de Cessions de Terrain

approuvé le :28 février 1989

DCM du 15 décembre 1988

- Dossier de Réalisation - Plan d'Aménagement de Zone

Enquête publique : du 03 janvier 1990 au 07 février 1990

Approbation et DCM le : 02 juin 1990

- Première modification du Plan d'Aménagement de Zone

DCM du :25 septembre 1993

Enquête publique du 24 juin au 26 juillet 1996

Approbation et DCM du :4 octobre 1996

• R.H.I.

- Convention d'étude :07 décembre 1987

- Approbation du programme de la RHI - DCM du :10 décembre 1987

- Décision du C.I.V. :18 mars 1988

• CRAC

- CRAC 1998

Approuvé par DCM du :15 Octobre 1999

Transmis à la Préfecture le :25 Octobre 1999

- CRAC 1999

Approuvé par DCM du :24 Juillet 2000

Transmis à la Préfecture le :31 Juillet 2000

- CRAC 2000

Approuvé par DCM du :1^{er} Mars 2002

Transmis à la Préfecture le :12 Mars 2002

- CRAC 2002

Approuvé par DCM du :30 septembre 2003

Transmis à la Préfecture le :15 octobre 2003

- CRAC 2003

Approuvé par DCM du :17 décembre 2004

Transmis à la Préfecture le :29 décembre 2004

- CRAC 2004

Approuvé par DCM du :3 novembre 2005

Transmis à la Préfecture le :

- CRAC 2005

Approuvé par DCM du :22 juin 2006

Transmis à la Préfecture le :4 juillet 2006

- CRAC 2006

Approuvé par DCM du :14 décembre 2007

Transmis à la Préfecture le :28 décembre 2007

974-219740115-20121215-12739-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

- CRAC 2007
Approuvé par DCM du :13 décembre 2008
Transmis à la Préfecture le :23 décembre 2008

- CRAC 2008
Approuvé par DCM du :14 novembre 2009
Transmis à la Préfecture le :25 novembre 2009

- CRAC 2009
Approuvé par DCM du :20 novembre 2010
Transmis à la Préfecture le :3 décembre 2010

- CRAC 2010
Approuvé par DCM du :17 décembre 2011
Transmis à la Préfecture le :28 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 le 17 décembre 2004.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12739-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS

I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION

Le périmètre de la **ZAC II de Moufia** délimite une superficie totale de **24,5 hectares** et a englobé un périmètre de résorption d'habitat insalubre.

Sur le plan immobilier, le programme de la **ZAC** prévoyait de l'ordre de **1 500 logements** dont des logements étudiants, environ **4 700m²** de **surfaces commerciales** ou bureaux/activités et **19 000m²** d'**équipements** divers.

I.3-2 : AFFECTATION ET SURFACE DES SECTEURS DEFINIS AU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE :

SECTEUR PAZ	SURFACES	AFFECTATION
• SECTEUR A - llot 1 - llot 1bis - llot 2 - llot 3b - llot 4 - llot 5 - llot 6 - llot 7 - llot 8 - llot 9 - llot 10	4 620 m ² 1 740 m ² 3 608 m ² 7 532 m ² 5 040 m ² 4 372 m ² 1 700 m ² 5 635 m ² 11 511 m ² 3 021 m ² 1 000 m ²	3 000 m ² activités (SEDRE) et 105 logements (BATIPRO) SHON : 2 000 m ² 270 m ² de commerces/activités - 87 logements étudiants - 43 logements en accession (BATIPRO) 4 300 m ² ETAT (Université) 5 625 m ² logements soit 42 logements Etudiants en accession - 65 LLS et 300 m ² de surfaces commerciales (SEDRE) 2 000 m ² de SHON (55 logements) Secteur d'habitat existant maintenu 90 ILM - 32 PSI (SEMPRO) 139 Accession (BATIPRO) 1 000 m ² destinés à l'extension de la Clinique Logements secteur libre (24) et commerces
SOUS-TOTAL SUPERFICIE DES ILOTS – SECTEUR A	49 717 m² arrondi à 49 700 m²	652 logements
• SECTEUR B - ZS1 - ZS2 - ZS3 - ZS4 - ZS5 - ZS7 - ZC - La Rocade LLS - ZH1 - ZH2 - ZH3 Sud - ZE1 - ZE2 - ZE6 - ZE8 - ZE11 - ZE10	5 457 m ² 4 626 m ² 4 220 m ² 3 409 m ² 3 179 m ² 6 658 m ² 10 029 m ² 8 995 m ² 5 914 m ² 3 738 m ² 2 143 m ² 3 400 m ² 3 341 m ² 3 920 m ² 6 066 m ² 25 636 m ² 4 353 m ²	Logements : 80 LLS (SIDR) Logements : 57 PSI (BATIPRO) Logements : 52 LLS (SEMPRO) Logements : 48 ILM (BATIPRO) Logements : 52 LLS (SEMPRO) + 12 ILM (BATIPRO) Logements : 104 LLS (SEMPRO) Logements : 244 ILM (BATIPRO) + 1 212m ² SHON commerces Logements : 104 LLS (SEDRE) Logements : 75 LLS (SEDRE) Logements : 41 LLS (SODIAC) 46 Logements acc. BATIPRO Equipement de loisirs (Commune de St-Denis) Ecole Primaire (Commune de St-Denis) Ecole maternelle (Commune de St-Denis) Extension clinique privée (+ 646 m ² hors ZAC) Lycée professionnel (Région) Extension clinique privée
SOUS-TOTAL SURF. CONSTRUCT SECTEUR B	105 084 m² arrondi à 105 000 m²	
TOTAL ZAC/ILOTS CONSTRUCTIBLES	154 700 m²	
Secteurs non opérationnels ZI	30 000 m ²	Secteur d'habitat individuel existant et maintenu
Z.D.	16 000 m ²	Espace nature / Espace libre
Emprise voirie	64 000 m²	Y compris Rocade et entrée Université

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20121215-12739-4-DE
 Date de réception préfecture : 26/12/2012

I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Le programme initial de la **ZAC II MOUFIA** est quasi terminé.

Ainsi, les travaux d'aménagement ont permis de réaliser plus de 1500 logements, des surfaces commerciales, des équipements publics (école) ou de santé (extension Clinique de Sainte-Clotilde).

- **Secteur B :**

La commercialisation de cette partie haute de la ZAC a été terminée en premier sur ce secteur.

- **Secteur A :**

L'aménagement de cette partie basse de la ZAC est également terminé.

Des travaux d'aménagement des abords de la rue **Gaston Deferre** ont débuté en 2005 et ont été terminés en **2006**.

La dernière cession immobilière a été celle engagée en **2008** avec la **SEDRE**, pour la réalisation de l'immeuble de bureau « **Le Quartz** ». La desserte de cet îlot a ensuite été réalisée dans le cadre de la ZAC 2 MOUFIA et s'est achevée en 2009.

En 2011 :

Au 31 décembre 2011, les actions restant à mener sur la ZAC concernent uniquement les îlots suivants :

- **Les îlots 3b et 4 ont été cédés à l'Etat qui y a réalisé un bâtiment administratif de l'Université (signature de l'acte effectuée le 20 mai 2011).**
- **L'îlot 1 bis, qui a été identifié dans le bilan urbain de la ZAC, est prévu d'être commercialisé pour de l'immobilier de bureaux qui sera réalisé par la SEDRE, en tant que promoteur.**
- **L'îlot entrée Ouest de l'Université (îlot 4bis), dont le devenir a été appréhendé dans le cadre de l'étude de requalification urbaine du quartier de MOUFIA : il doit faire l'objet d'études préalables pour préciser la programmation (groupe scolaire et/ou logement étudiant).**

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2012

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DATE : 1er JANVIER 2012

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2011

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	130 166 €	7/ Cessions de terrains	8 018 242 €
2/Terrains	3 969 762 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 964 707 €	- <i>Subventions</i>	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 804 827 €	- <i>Participations Collectivité</i>	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	555 566 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	38 249 €	9/ Autres recettes	680 686 €
TOTAL DES DEPENSES HT	14 463 277 €	TOTAL DES RECETTES HT	14 322 852 €
TVA SUR DEPENSES	74 886 €	TVA SUR RECETTES	3 753 €
COMPTE DE TIERS	59 696 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	218 384 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	14 597 860 €	TOTAL DES RECETTES TTC	14 597 860 €

DATE : 1er JANVIER 2012

II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2012

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	144 982 €	144 981 €	130 166 €	14 815 €
2/ TERRAINS	5 094 459 €	5 140 979 €	3 969 762 €	1 171 217 €
3/ TRAVAUX	8 087 591 €	8 064 707 €	7 964 707 €	100 000 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 831 743 €	1 850 743 €	1 804 827 €	45 916 €
5/ FRAIS GENERAUX	732 883 €	732 111 €	555 566 €	176 545 €
6/ AUTRES DEPENSES	116 195 €	74 332 €	38 249 €	36 083 €
TOTAL DES DEPENSES	16 007 853 €	16 007 853 €	14 463 277 €	1 544 576 €

RECETTES

7/ CESSIONS DE TERRAIN	9 703 243 €	9 703 243 €	8 018 242 €	1 685 001 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	5 623 924 €	5 623 924 €	5 623 924 €	- €
Subventions	559 586 €	559 586 €	559 586 €	0 €
Participations Collectivité	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	0 €
Participations de la Collectivité	0 €	0 €	0 €	0 €
9/ AUTRES RECETTES	680 686 €	680 686 €	680 686 €	- €
TOTAL DES RECETTES	16 007 853 €	16 007 853 €	14 322 852 €	1 685 001 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12739-4-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2012

II.3 - ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 01-01-2011 (CRAC 2010 validé) (€HT)	BILAN AU 01-01-2012 (CRAC 2011) (€HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales et honoraires	144 982	144 981	-1	
Terrains	5 094 459	5 140 979	46 520	Ajustement taxe foncière
Travaux et honoraires techniciens	8 087 591	8 064 707	-22 884	Ajustement estimé/réalisé
Frais financiers	1 831 743	1 852 735	20 992	Réajustement automatique
Frais généraux (honoraires Société)	732 883	732 114	-769	Réajustement automatique des honoraires
Autres dépenses	116 195	72 337	-43 858	Diminution de l'excédent lié à l'évolution des autres postes de dépenses
TOTAL DEPENSES	16 007 853	16 007 853	0	Evolution globale stable
RECETTES				
Cessions de terrains	9 703 243	9 703 243	0	
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	680 686	680 686	0	
TOTAL RECETTES	16 007 853	16 007 853	0	Evolution globale stable

II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

date : 1er JANVIER 2012

opération: 25

II- 4 - PLAN DE FINANCEMENT
ZAC II MOUFIA

25/10/2012

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE déc-11 en euros HT	NOUVEAU BILAN ACTUALISE janv-12 en euros HT	Total des réalisations au 31 déc 2011	PREVISIONS 2012	PREVISIONS 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS au delà
DEPENSES									
1/ FRAIS D'ETUDES									
Etudes	144 982 €	129 818	115 003	4 748	10 067	0	0	0	0
Honoraires techniciens		15 163	15 163	0	0	0	0	0	0
S-total Etudes	144 982 €	144 981	130 166	4 748	10 067	0	0	0	0
2/ TERRAINS									
Acquisitions	4 702 850 €	4 706 321	3 621 321	0	0	1 085 000	0	0	0
Frais Annexes - Taxes foncières	268 826 €	309 358	231 658	17 000	17 000	43 700	0	0	0
Frais de géomètre	11 755 €	14 272	5 755	4 517	4 000	0	0	0	0
Honoraires Bureau foncier	111 028 €	111 028	111 028	0	0	0	0	0	0
S-total Terrains	5 094 459 €	5 140 979	3 969 762	21 517	21 000	1 128 700	0	0	0
3/ TRAVAUX									
Travaux secondaires	6 642 527 €	6 635 324	6 635 324	0	0	0	0	0	0
Travaux tertiaires	100 000 €	100 000	0	0	100 000	0	0	0	0
Projet partie basse	534 763 €	519 082	519 082	0	0	0	0	0	0
Honoraires de techniciens	810 301 €	810 301	810 301	0	0	0	0	0	0
S-total Travaux	8 087 591 €	8 064 707	7 964 707	0	100 000	0	0	0	0
4/ FRAIS FINANCIERS									
Moyen terme	1 329 724 €	1 329 724	1 329 724	0	0	0	0	0	0
Court terme	500 591 €	519 591	473 675	11 356	13 139	21 421	0	0	0
Frais divers		1 428	1 428	0	0	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	1 831 743 €	1 850 743	1 804 827	11 356	13 139	21 421	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX									
Rémunération SEDRE	732 883 €	732 111	555 566	864	3 247	137 309	0	0	35 126
S-total Frais généraux	732 883 €	732 111	555 566	864	3 247	137 309	0	0	35 126
6/ AUTRES DEPENSES									
Frais divers	42 240 €	42 240	38 249	1 991	2 000	0	0	0	0
Bonus - Excédent	73 955 €	32 092	0	0	0	0	0	0	32 092
S-total Autres dépenses	116 195 €	74 332	38 249	1 991	2 000	0	0	0	32 092
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	16 007 853 €	16 007 853 €	14 463 277 €	40 476 €	149 453 €	1 287 429 €	0 €	0 €	67 218 €
RECETTES	En euros HT								
7/ CESSIONS DE TERRAIN									
Cessions constructeurs	8 234 992 €	8 234 992	7 634 992	0	0	600 000	0	0	0
Cessions à Collectivité	1 €	1	0	0	1	0	0	0	0
Cessions autres	1 468 250 €	1 468 250	383 250	0	0	1 085 000	0	0	0
S-total Cessions Terrains	9 703 243	9 703 243	8 018 242	0	1	1 685 000	0	0	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTIIPATI									
Subventions	559 586 €	559 586	559 586	0	0	0	0	0	0
Autres Part. Coll.au déficit (prévision)	- €	0	0	0	0	0	0	0	0
Part.de la Coll. au déficit	5 064 338 €	5 064 338	5 064 338	0	0	0	0	0	0
Participations de la Collectivité									
S-total Subventions/participations	5 623 924 €	5 623 924	5 623 924	0	0	0	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES									
Produits financiers	69 235 €	69 235	69 235	0	0	0	0	0	0
Produits divers	611 451 €	611 451	611 451	0	0	0	0	0	0
S-total Autres recettes	680 686 €	680 686	680 686	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	16 007 853 €	16 007 853 €	14 322 852 €	0 €	1 €	1 685 000 €	0 €	0 €	0 €
RESULTATS (H.T.)	Déposé de réception en préfecture		2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
Solde annuel	Date de réception en préfecture : 25/10/2012		-140 425	-40 476	-149 452	397 571	0	0	-67 218
Solde cumulé			-140 425	-180 901	-330 354	67 217	67 217	67 217	-1

DATE : 1er JANVIER 2012

opération: 25

PLAN DE TRESORERIE ZAC II 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.)	-140 425	-40 476	-149 452	397 571	-67 218	0	-67 218
Solde cumulé (H.T.)	-140 425	-180 901	-330 354	67 217	-1	67 217	-1
TVA sur Dépenses	74 886	646	9 802	11 671	0	0	2 986
TVA sur Recettes	3 753	0	0	143 225	0	0	0
Différentiel TVA				-49 973	0		
Emprunts obtenus							
Encaissements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel	-140 425	-40 476	-149 452	397 571	0	0	-67 218
Solde cumulé	-140 425	-180 901	-330 354	67 217	67 217	67 217	-1

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20121215-12739-4-DE Date de réception préfecture : 26/12/2012

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DEPENSES

II.5-1 : ETUDES GENERALES

Celles-ci ont été menées au titre d'une convention d'études approuvée le 11 juillet 1983 et modifiée par avenant N°1 du 8 juillet 1986.

Ces études se sont traduites par l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la **ZAC**. Elles ont été complétées en 2002 et 2003 par les études de programmation du pôle de services.

Une provision d'un montant de **14 815 €** a été intégrée pour la réalisation des études suivantes :

- Ilot 1 bis : bureaux
 - Etude de desserte, d'un montant de 4 748 € HT prévu en 2012 ;
- HK 171 (ex-HK 87) : logement étudiants et/ou groupe scolaire
 - Etude de programmation, d'un montant de 10 067 € HT prévu en 2013.

Total du poste « Etudes générales »	129 818 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2011.....	115 003 € HT
dont reste à réaliser.....	14 815 € HT

II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES

II.5-2.1) Acquisitions

La **SEDRE** a procédé à ce jour à l'acquisition de près de 200 000 m² de terrains dont :

☞ 11 237 m² directement auprès de la Commune (parcelles BT 457, 330, 328, 329, 30 et BH 17, 330)
 ☞ de l'ordre de 12 000 m² par régularisation d'acquisitions foncières réalisées par la **SEDRE** dans le cadre de la ZAC I de Moufia. Il s'agit des parcelles :

- BI 7 : 33 677m² x 14F/m²
- BT 53 (pour partie) 85 396m² x 25 F/m²
- BT 57 : 853m² x 54,88 F/m²

pré-financées, avant le démarrage de l'opération **ZAC 2 Moufia** par la ZAC I de Moufia.

☞ et 13 107 m² auprès de la SIDR

☞ La plupart des autres acquisitions ont été réalisées directement auprès des particuliers,

☞ L'acquisition de 11 500 m² a été effectuée par voie d'expropriation (jugement en 1^{ère} instance du 23/10/91) pour les parcelles suivantes :

BT 35.	1349 m ²
BT 36.	1238 m ²
BT 37.	1130 m ²
BT 38.	1344 m ²
BT 40.	1060 m ²
BT 41.	1359 m ²
BT 42.	1271 m ²
BT 34 et BT 39	2080 m ² .

☞ En 2009, La SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis auprès de la Commune de Saint-Denis, le foncier communal restant pour la constitution de l'îlot 1, pour un montant de 190 000 € HT.

☞ En 2011, La SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis un certain nombre de parcelles à titre gratuit dans le cadre de l'échange opéré avec l'Etat qui est devenu propriétaire des îlots 3b et 4 destinés à la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf détail des parcelles en partie III. – Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).

Enfin, la SEDRE a proposé à la Commune de Saint-Denis, propriétaire de l'îlot 1bis, l'acquisition de ce terrain en 2014. Le prix d'acquisition prévisionnel retenu dans le CRAC, est de 1 085 000 € HT.

Acquisitions prévues jusqu'à la clôture 1 085 000 € HT

A noter que diverses régularisations foncières d'espaces publics seront également opérées dans le cadre de la clôture d'opération.

II.5-2.2) Frais annexes liés aux acquisitions

Il s'agit des frais de notaires relatifs à la rédaction et à la publication des actes, et également des frais divers dont les taxes et impôts pour un montant prévisionnel de 309 358 € HT, dont 231 658 € HT déjà engagés au 31/12/2011.

Prévisions 56 000 € HT

II.5-2.3) Frais de géomètre

Le montant des dépenses de géomètre est, depuis 2001 jusqu'au 31/12/2011, de 5 755 € HT (les frais de géomètre antérieurs à 2001 sont comptabilisés en frais annexes).

Les interventions jusqu'à la clôture doivent permettre de régulariser les rétrocessions foncières auprès de la Commune et les éventuels documents d'arpentage sur les cessions foncières à opérer dans la ZAC.

Prévisions 8 517 € HT

L'ensemble du poste « Terrains et frais annexes » représente un montant de :	
.....	5 140 979 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2011 :	3 949 762 € HT
dont reste à réaliser	1 171 217 € HT

II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS

II.5-3.1) Travaux secondaires Phase 1 & Phase 2

Les travaux réalisés à ce jour sont :

- les terrassements et la réalisation des principaux VRD de la partie haute de la ZAC
- la mise en oeuvre des enrobés de chaussée de la première phase de la ZAC II de Moufia, soit la partie haute de l'opération.
- la réalisation de la voie de desserte dite "voie nouvelle" ou rue Gaston Deferre desservant les programmes réalisés en partie basse (VRD + Enrobés + Eclairage public).
- la mise en oeuvre de l'éclairage public sur la partie haute.
- la voie de desserte des opérations de logements "Les Mascarines" et "L'Orient".
- la voie de desserte du groupe scolaire de Moufia.
- les trottoirs et espaces verts de la partie haute de Moufia.

Ces travaux concernent :

- ◆ La rue de l'école ou rue de la Savoie
- ◆ La voie de desserte des opérations "L'Orient" et "Mascarines"
- ◆ La rue P. de Coubertin
- ◆ Les VRD de la partie Haute de la ZAC - phase 1 -
- ◆ La voie nouvelle de la partie basse - phase 2 - ou rue Gaston Deferre
- ◆ Les travaux d'électrification
- ◆ Autres et divers travaux
- ◆ Carrefour CD49/Raccordement de la ZAC

II.5-3.2) Travaux tertiaires

- ◆ En partie haute de la ZAC, ces travaux ont concerné l'aménagement des espaces extérieurs et publics de deux programmes de logements très sociaux, les 106 LLS "La Rocade" et les 75 LLS "Toucouleur", réalisés sous maîtrise d'ouvrage **SEDRE** dans le cadre de la RHI, ainsi que la Place de la Convivialité.

II.5-3.3) Travaux VRD partie basse :

Ces travaux concernent :

- L'aménagement d'une voie d'accès à l'université, desservant également pour partie l'îlot 3,
- La réalisation d'un réseau E.U. gravitaire entre la rue G. Deferre et la rue Nantier Didier,
- La réalisation d'une voie de desserte entre la Rocade et la rue G. Deferre,
- La réalisation d'une voie d'accès entre les îlots 5 & 8 de la partie basse de la ZAC,
- Divers travaux de raccordements et reprises,
- La desserte de l'îlot 1 livrée fin 2009.

Une provision de 100 000 € HT est prévue dans le bilan, dans l'hypothèse de travaux nécessaires à la commercialisation de la parcelle HK 171, à l'entrée ouest de l'Université.

Le montant total des travaux réalisés sur la ZAC est, au 31/12/2011, de : **7 154 406 € HT**

II.5-3.4) Honoraires de techniciens

Ce poste intègre l'intervention des différents B.E.T. pour notamment les missions de maîtrise d'œuvre des différentes tranches de travaux.

Le poste s'élève donc au 31/12/2011 à : **810 301 € HT**

L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires Techniciens » est estimé à :	
.....	8 064 707 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2011 :	7 964 707 € HT
dont reste à réaliser :	100 000 € HT

II.5-4 : FRAIS FINANCIERS**II.5-4.1) Frais financiers sur emprunt**

Dans le cadre de la ZAC, deux emprunts ont été contractés :

- ◆ l'un en 1988, pour une durée de 10 ans dont 4 ans de différé d'amortissement produisant des frais financiers
- ◆ l'autre en 1991, pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement produisant des frais financiers

Total du poste : 1 329 724 € HT
entièrement réalisé au 31 décembre 2011.

II.5-4.1) Frais financiers court-terme

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

Montant prévisionnel de **521 583 € HT**

Sont réalisés au 31 décembre 2011 473 675 € HT

En 2011, la trésorerie de l'opération a été négative (- 140 486 € au 31/12/2011) et a généré 7 821 € de frais financiers.

En 2012 et 2013, la trésorerie négative liée aux rentrées de recettes en 2014 engendrera 47 908 € HT de frais financiers prévisionnels.

Total du poste FRAIS FINANCIERS :	1 852 735 € HT
dont réalisés au 31.12.2011 :	1 804 827 € HT
dont reste à réaliser :	47 908 € HT

II.5-5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société)**II.5-5.1) Rémunération de gestion de l'opération**

Conformément au traité de concession et à son cahier des charges du 28 février 1989, la rémunération de la société est calculée en appliquant un coefficient de 4,5 % à la demi-somme des dépenses (hors frais financiers, frais d'études, frais de commercialisation, indemnités... etc.) et des recettes (hors participation et subventions...), toutes taxes comprises.

Pour les missions de commercialisation, le taux de rémunération est fixé à 2 % de l'ensemble des ventes de terrains.

Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à : 732 883 € HT

dont réalisé au 31/12/2011 : 555 566 € HT.

II.5-5.2) Rémunération de clôture

L'avenant n° 4 au traité et au cahier des charges de concession a permis d'instaurer l'établissement du bilan de clôture de l'opération et une rémunération forfaitaire de **35 126 € HT**, prévue en 2014.

L'ensemble du poste « Frais généraux » est estimé à :	732 114 € HT
dont réalisé au 31.12.2011 :	555 566 € HT
dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture)	176 549 € HT

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

Ce poste intègre les dépenses diverses (reprographie, frais d'appels d'offres...) pour un montant prévisionnel de 15 831 € HT dont 11 840 € HT réalisés au 31/12/2011, auxquels s'ajoutent 26 409 € de participation de la ZAC aux travaux d'aménagement des abords du Quartz, ainsi que l'excédent d'opération de **32 092 €** à reverser à la Commune à la clôture de l'opération, sauf dans l'hypothèse d'une affectation préalable.

L'ensemble du poste « Autres dépenses » est estimé à :	74 319 € HT
dont réalisé au 31.12.2011 :	38 249 € HT
dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération)	36 083 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-21
Date de réception préfecture : 26/12/2012

SUR CES BASES, L'ENSEMBLE DES DEPENSES D'OPERATION S'ELEVE A :

REALISE AU 31 DECEMBRE 2011 : 14 463 277 € HT
soit 90 % du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (10%): 1 544 576 € HT

TOTAL DES DEPENSES 16 007 853 € HT

RECETTES

II.5-7 : CESSIONS

II.5-7.1) Cessions de terrains aux constructeurs pour la partie haute.

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 prévue sur chaque secteur du plan d'aménagement de zone, soit :

◆ Logements locatifs sociaux :

→ <u>Groupe APAVOU - Société SEMPRO</u>		
✓ Secteur ZS5 -	Op. "Les Olympiades II"	52 LLS
✓ Secteur ZS3 -	Op. "Astrolabre"	52 LLS
✓ Secteur ZS7 -	Op. "Les Parallèles"	104 LLS
→ <u>SEDRE :</u>		
✓ Opération "La Rocade"		104 LLS
✓ Opération "Toucouleur"		75 LLS
→ <u>SIDR :</u>		
✓ Secteur ZS1 -	Op. "Les Orientales"	80 LLS
→ <u>SODIAC :</u>		
✓ Secteur ZH2 Sud -	Op. "L'Orient"	40 LLS

◆ Logements ILM ou moyen standing :

→ <u>Groupe APAVOU - Société BATIPRO</u>		
✓ Secteur ZS4 -	Op. "Les Contemporaines"	48 ILM
✓ Secteur ZC -	Op. "Les Olympiades"	244 ILM
✓ Secteur ZS2 -	Op. "Les Coloniades"	57 PSI
✓ Secteur ZS5 -	Op. "Les Contemporaines"	12 ILM
✓ Secteur ZS6 -	Op. "Les Jacquiers"	139 ACC
✓ Secteur ZS6 -	Op. "Les Manguiers" :	
	prévus :	122 LLS
	réalisés	90 ILM
		32 PSI
✓ Secteur ZH3 Sud-	Op. "les Mascarines"	46 ACC

II.5-7.2) Cessions aux constructeurs pour la partie basse

Celles-ci concernent :

- ◆ L'îlot 1 pour partie à la Société BATIPRO
- ◆ L'îlot 2 commercialisé au Groupe APAVOU sur la base du programme suivant :
 - 87 logements étudiants
 - 43 logements famille en accession
 - 270m2 de commerces ou équipement
- ◆ L'îlot 3 pour un équipement de service administratif

- ◆ L'îlot 5 – G. Brassens -
 - 65 logements Locatifs Sociaux à 40 000 F/logement,
 - 44 logements étudiants à 20 000 F/Logement,
 - 354m² de surfaces commerciales à 700F/m²,
- ◆ L'îlot 6 – Opération « Le Parvis »
 - 55 logements en accession
- ◆ L'îlot 9 commercialisé à la Clinique de Ste-Clotilde, pour des besoins de service
- ◆ L'îlot 10 commercialisé à Mr VITRY pour la réalisation d'une opération de logements en collectif avec rez-de-chaussée à usage de commerces (revendu depuis par M. VITRY à un promoteur).
- ◆ La parcelle BH 533, secteur libre, vendue pour 40 800 € HT à la résidence « les Jacquiers ».
- ◆ L'îlot 1 cédé en 2008 à la SEDRE pour un montant de 383 250 € HT (immeuble de bureaux Le Quartz).
- ◆ Les îlots 3b et 4 cédés à l'Etat à titre gratuit en 2011 pour la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf détail des parcelles concernées en partie III. – Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).

Il reste à commercialiser :

- **l'îlot proche de l'entrée Ouest de l'Université (cession parcelle HK 171 estimée à 600 000 € HT) en 2014.**

L'étude de requalification du quartier de MOUFIA avait identifié ce potentiel foncier comme stratégique pour marquer l'entrée Ouest de l'Université. La proposition développée par l'équipe d'études était celle, dans un premier temps, d'un « square avec cafétéria – librairie », avec possibilité d'évolution, dans un second temps, vers une structure commerciale plus marquée.

Cependant compte tenu de l'évolution du contexte économique et de la nécessité de maintenir la charge foncière prévue sur cette parcelle, un créneau plus porteur a été proposé pour la destination de l'opération : la programmation de logements étudiants.

La commune a également exprimé le besoin d'implanter un nouveau groupe scolaire sur ce secteur de Moufia et le site semble répondre aux contraintes d'un tel équipement. C'est pourquoi une étude de programmation sera lancée préalablement pour étudier la faisabilité d'une opération mixte sur ce terrain.

- **l'îlot 1 bis pour un montant prévisionnel estimé de 1 085 000 € HT en 2014 (immeuble de bureaux qui sera réalisé par la SEDRE).**

Une petite enquête auprès des agences immobilières commercialisant les bureaux voisins du Quartz permettra de préciser préalablement la programmation et le type de produits envisageables dans le cadre de cette opération, eut égard au contexte économique et à l'offre déjà existante en matière de bureaux sur la Commune, et en particulier sur le Boulevard Sud.

II.5-7.3) Cessions à la Collectivité

La rétrocession des voiries et délaissés se fera pour l'Euro symbolique en 2013 au plus tard.

L'ensemble du poste « Cessions » est estimé à :.....	9 703 243 € HT
dont réalisé au 31.12.2011 :.....	8 018 242 € HT
dont reste à réaliser.....	1 685 001 € HT

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20121215-12739-4-DE
 Date de réception préfecture : 26/12/2012

II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS**II.5-8.1) Subventions**

Une subvention a été obtenue au bilan pour le compte de la RHI.
→ Arrêté de subvention n°3837 du 24 Novembre 1988.

Celle-ci a été complétée par une subvention pour la mise en place et le fonctionnement d'une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale dans le quartier de Moufia.
→ Arrêté de subvention N°3977 du 18 décembre 1990.

L'opération a également bénéficié de subvention Contrat de Ville pour l'aménagement de l'espace de convivialité La Rocade à hauteur de :

- 40 % de l'Etat soit : 83 228 € HT
par arrêté n°031152 DDE/SG-CCP du 31 octobre 2003
versés en totalité au 31/12/2009.

- 40 % du Département soit : 83 228 € HT
par arrêté n°452/CG/Arr. Nord/DL du 20 février 2004.

L'ensemble des subventions perçues au 31 décembre 2011 porte sur un montant de : 559 586 € HT.

II.5-8.2) Participations

Il s'agit de la participation de la collectivité aux dépenses de viabilité de l'opération.
Celle-ci est la résultante de l'ensemble des dépenses et des recettes.

Au 31/12/2011, la participation communale versée s'élève à 5 064 338 € HT

L'ensemble du poste « Subventions et Participations » est estimé à :	
.....	5 623 924 € HT
dont réalisé au 31.12.2011 :	5 623 924 € HT
dont reste à réaliser :	0 € HT

II.5-9 : AUTRES RECETTES

Montant du poste : **680 686 € HT**

dont : 69 235 € HT de produits financiers
et : 611 451 € HT de produits divers

L'ensemble du poste « Autres recettes » est estimé à :	680 686 € HT
dont réalisé au 31.12.2011 :	680 625 € HT
dont reste à réaliser :	0 € HT

SUR CES BASES, L'ENSEMBLE DES RECETTES D'OPERATION S'ELEVE A:

**REALISE AU 31 DECEMBRE 2011 : 14 322 852 € HT
soit 90 % du montant total de l'opération**

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER : 1 685 001 € HT

TOTAL DES RECETTES 16 007 853 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Propriétaires	Prix d'acquisition	
					€ HT	€ TTC
20/05/2011	350 avenue René Cassin	HL 24	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00
20/05/2011	6 Chemin Bancoul	HK 177	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2011

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix de cession	
					€ HT	€ TTC
20/05/2011	19 rue Lory les Hauts	HK 169 HK170	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00
20/05/2011	11 Chemin des géraniums	HK 173 HK 181	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00
20/05/2011	6 Chemin Bancoul	HK 174 HK 175	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00
20/05/2011	Route de Bois de Nêfles	HK 179	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00
20/05/2011	17 Chemin des géraniums	HK 183 HK 184	Immeuble de l'Université	Etat	0,00	0,00

ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS