

OBJET ZAC II DE MOUFIA
CRAC 2013

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)

Rapport n° 14/6-15

Bilan financier général actualisé au 31/12/2013

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

RUBRIQUES	BILAN AU 27-04-2013 (CRAC 2012 validé) (€HT)	BILAN AU 01-01-2014 (CRAC 2013) (€HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales et honoraires	144 981	170 222	25 241	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université revalorisée
Terrains	5 140 979	5 082 428	-58 551	Baisse des taxes foncières suite à une régularisation des affectations
Travaux et honoraires techniciens	8 022 907	8 064 707	41 800	Augmentation des prévisions pour travaux sur l'entrée Ouest de l'Université
Frais financiers	1 921 287	1 835 350	-85 937	Baisse des frais financiers prévus par un meilleur ajustement des cessions/acquisitions
Frais généraux (honoraires Société)	703 367	666 834	-36 533	Diminution des honoraires liés à l'évolution des dépenses.
Autres dépenses	74 332	367 608	293 276	Augmentation du bonii en fin de ZAC
TOTAL DEPENSES	16 007 853	16 187 149	179 296	Légère augmentation des dépenses
RECETTES				
Cessions de terrains	9 703 243	9 846 243	143 000	Cession de la parcelle BH618
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	680 686	716 982	36 296	Augmentation des recettes des loyers et remboursement des études de l'îlot 1bis par le promoteur
TOTAL RECETTES	16 007 853	16 187 149	179 296	Légère augmentation des recettes

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14615-1A-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Rapport n°14/6-15

Par rapport au CRAC 2012 validé, le CRAC 2013 présente un bilan en légère augmentation en dépenses et en recettes.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2013

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 exploiter :

- entrée Ouest du quartier de MOUFIA (îlot 1bis), dont la commercialisation est prévue en 2014.
- entrée Ouest de l'Université, destinée à accueillir un groupe scolaire.

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2013

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2013, s'élèvent à 14 503 703 € HT, soit 89,6% du montant total de dépenses de l'opération de 16.187.149 € HT

LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2013

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2013, s'élèvent à 14 326 805 € HT, soit 88,5% du montant total des recettes de l'opération de 16.187.149 € HT.

Rapport n°14/6-15

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	137 022 €	7/ Cessions de terrains	8 018 242 €
2/Terrains	3 983 928 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 964 707 €	- <i>Subventions</i>	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 823 609 €	- <i>Participations Collectivité</i>	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	556 165 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	38 272 €	9/ Autres recettes	684 639 €
TOTAL DES DEPENSES HT	14 503 703 €	TOTAL DES RECETTES HT	14 326 805 €
TVA SUR DEPENSES	75 556 €	TVA SUR RECETTES	4 089 €
COMPTE DE TIERS	59 696 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	255 191 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	14 638 956 €	TOTAL DES RECETTES TTC	14 638 956 €

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2014

Les perspectives de la ZAC II DE MOUFIA en 2014 se déclinent ainsi :

- commercialisation de l'îlot 1bis
- études pour la réalisation d'un groupe scolaire sur l'entrée Ouest de l'Université.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2014

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2014 sont essentiellement liées aux taxes foncières, aux frais financiers, aux missions de géomètre et aux études de réseaux.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2014

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2014 sont liées à la vente de l'îlot 1bis et de la parcelle BH 618, à la location de l'emplacement sur la parcelle HK171 et au remboursement par l'acquéreur de l'îlot 1bis des études réalisées précédemment par la SEDRE en vue de la commercialisation de la parcelle. (cf la carte)

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2012 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 en 2016, s'élève actuellement à 325 336 € HT.

Rapport n°14/6-15

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2013 de la ZAC II DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 187 149 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2014 ;
- aucune participation communale pour 2014.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2013 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
974-219740115-20140927-14615-1A-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/10/2014



Gilbert ANNETTE

**OBJET ZAC II DE MOUFIA
 CRAC 2013**

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 ;

Vu la Délibération n° 12/7-39 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012 approuvant le CRAC 2011 ;

Vu la Délibération n° 13/2-44 du Conseil Municipal en séance du 27 avril 2013 approuvant le CRAC 2012 ;

Sur le RAPPORT N° 14/6-15 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 3^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

Délibération n° 14/6-15

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE

10 votes par abstention
(dont 2 votes par procuration)

pour

<p>M. Dominique FOURNEL, Mme HO-SHING Cynthia, M. Richenel HUBERT, Mme Fernande ANILHA, M. Michel LAGOURGUE, M. René-Paul VICTORIA, M. Serge HOARAU, Mme Faouzia VITRY</p>	<p>autres élus présents et mandatés</p>
--	---

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2013 de la ZAC II DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

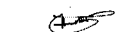
- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 187 149 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2014 ;
- aucune de participation communale pour 2014.

ARTICLE 2

Autorise le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14615-1B-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014











Gilbert ANNETTE





LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.





-  Limite de zone et de secteur
-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé avec espace public à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
-  Numéro de l'emplacement réservé
-  Emprise de voie
-  Règles particulières d'implantation des constructions
-  Périmètre de Z.A.C.

LIMITE DES PAS GEOMETRIQUES






-  Principe de liaison (voirie)
-  Tracé de la Nouvelle Route du Littoral

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES D'INTERDICTION

-  Zone RI
-  Zone R1c
-  Zone rR1
-  Zone R2

ZONES DE PRESCRIPTIONS

-  Zone B2.U
-  Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014
-  Zone rB1
-  Zone R3
Gilbert ANNETTE
-  Zone rB3



ZAC II MOUFIA

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2013

SEDRE

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 2012	13
II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1 ^{er} JANVIER 2013.....	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 2012	27
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012	28
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2012	28
ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS	29

I – COMPTE-RENDU GENERAL

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 2013

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 a réalisé en 2012 une étude de desserte ainsi qu'une étude géotechnique préliminaire, qui permettront de concrétiser la commercialisation du terrain en 2014.

La parcelle HK 171 qui a également fait l'objet d'une étude géotechnique préliminaire en 2012, verra en 2014 la réalisation d'une étude de faisabilité en voies et réseaux et d'une mission de programmation d'un groupe scolaire de classes maternelles et primaires.

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°93-122 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

- 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
- Avenant n°8 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 16 décembre 2013
Dépôt à la légalité le 2 mars 2011
Durée de la concession jusqu'au :31 décembre 2016

• **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
- 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
- CRAC 2011
 Approuvé par DCM du : 15 décembre 2012
 Transmis à la Préfecture le : 26 décembre 2012
- CRAC 2012
 Approuvé par DCM du : 27 avril 2013
 Transmis à la Préfecture le : 5 mai 2013

DPU

• Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, le Droit de Préemption 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.

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 - Ilot 1 - Ilot 1bis - Ilot 2 - Ilot 3b - Ilot 4 - Ilot 5 - Ilot 6 - Ilot 7 - Ilot 8 - Ilot 9 - Ilot 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 m ²	Y compris Rocade et entrée Université

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.

Au 31 décembre 2013, les actions restant à mener sur la ZAC concernent uniquement les îlots suivants :

- **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 un promoteur privé.**
- **L'îlot entrée Ouest de l'Université (îlot 4bis – parcelle HK 171), qui, suite à l'étude de requalification urbaine du quartier de MOUFIA, accueillera un groupe scolaire de classes maternelles et primaires.**
- **La vente de la parcelle BH 618 à un promoteur pour la réalisation d'un accès à un projet immobilier à déployer sur les parcelles voisines.**

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2013

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2014

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DATE : 1er JANVIER 2014

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2013

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	137 022 €	7/ Cessions de terrains	8 018 242 €
2/Terrains	3 983 928 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 964 707 €	- <i>Subventions</i>	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 823 609 €	- <i>Participations Collectivité</i>	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	556 165 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	38 272 €	9/ Autres recettes	684 639 €
TOTAL DES DEPENSES HT	14 503 703 €	TOTAL DES RECETTES HT	14 326 805 €
TVA SUR DEPENSES	75 556 €	TVA SUR RECETTES	4 089 €
COMPTE DE TIERS	59 696 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	255 191 €
TOTAL DES DEPENSES TTC	14 638 956 €	TOTAL DES RECETTES TTC	14 638 956 €

DATE : 1er JANVIER 2014

II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2014

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE	BILAN ACTUALISE	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2013	PREVISIONS
	avr-13	janv-14		
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	144 981 €	170 222 €	137 022 €	33 200 €
2/ TERRAINS	5 140 979 €	5 082 428 €	3 983 928 €	1 098 500 €
3/ TRAVAUX	8 022 907 €	8 064 707 €	7 964 707 €	100 000 €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 921 287 €	1 835 350 €	1 823 609 €	11 741 €
5/ FRAIS GENERAUX	703 367 €	666 834 €	556 165 €	110 669 €
6/ AUTRES DEPENSES	74 332 €	367 608 €	38 272 €	329 336 €
TOTAL DES DEPENSES	16 007 853 €	16 187 149 €	14 503 703 €	1 683 446 €
RECETTES				
7/ CESSIONS DE TERRAIN	9 703 243 €	9 846 243 €	8 018 242 €	1 828 001 €
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 €	716 982 €	684 639 €	32 343 €
TOTAL DES RECETTES	16 007 853 €	16 187 149 €	14 326 805 €	1 860 344 €

II.3 - ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 27-04-2013 (CRAC 2012 validé) (€HT)	BILAN AU 01-01-2014 (CRAC 2013) (€HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales et honoraires	144 981	170 222	25 241	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université revalorisée
Terrains	5 140 979	5 082 428	-58 551	Baisse des taxes foncières suite à une régularisation des affectations
Travaux et honoraires techniciens	8 022 907	8 064 707	41 800	Augmentation des prévisions pour travaux sur l'entrée Ouest de l'Université
Frais financiers	1 921 287	1 835 350	-85 937	Baisse des frais financiers prévus par un meilleur ajustement des cessions/acquisitions
Frais généraux (honoraires Société)	703 367	666 834	-36 533	Diminution des honoraires liés à l'évolution des dépenses.
Autres dépenses	74 332	367 608	293 276	Augmentation du bonii en fin de ZAC
TOTAL DEPENSES	16 007 853	16 187 149	179 296	Légère augmentation des dépenses
RECETTES				
Cessions de terrains	9 703 243	9 846 243	143 000	Cession de la parcelle BH618
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	680 686	716 982	36 296	Augmentation des recettes des loyers et remboursement des études de l'îlot 1bis par le promoteur
TOTAL RECETTES	16 007 853	16 187 149	179 296	Légère augmentation des recettes

II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au 31 déc 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS au delà
	avr-13	janv-14					
DEPENSES	en euros HT	en euros HT					
1/ FRAIS D'ETUDES							
Etudes	144 981 €	152 579	119 379	33 200	0	0	0
Honoraires techniciens		15 163	15 163	0	0	0	0
S-total Etudes	144 981 €	170 222	137 022	33 200	0	0	0
2/ TERRAINS							
Acquisitions	4 706 321 €	4 689 321	3 621 321	1 068 000	0	0	0
Frais Annexes - Taxes foncières	303 453 €	266 004	243 504	22 500	0	0	0
Frais de géomètre	20 177 €	16 075	8 075	4 000	4 000	0	0
Honoraires Bureau foncier	111 028 €	111 028	111 028	0	0	0	0
S-total Terrains	5 140 979 €	5 082 428	3 983 928	1 094 500	4 000	0	0
3/ TRAVAUX							
Travaux secondaires	6 635 324 €	6 635 324	6 635 324	0	0	0	0
Travaux tertiaires	58 200 €	100 000	0	0	100 000	0	0
Projet partie basse	519 082 €	519 082	519 082	0	0	0	0
Honoraires de techniciens	810 301 €	810 301	810 301	0	0	0	0
S-total Travaux	8 022 907 €	8 064 707	7 964 707	0	100 000	0	0
4/ FRAIS FINANCIERS							
Moyen terme	1 329 724 €	1 329 724	1 329 724	0	0	0	0
Court terme	590 135 €	504 197	492 457	8 506	3 234	0	0
Frais divers	1 428 €	1 428	1 428	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	1 921 287 €	1 835 350	1 823 609	8 506	3 234	0	0
5/ FRAIS GENERAUX							
Rémunération SEDRE	703 367 €	666 834	556 165	58 048	17 495	35 126	0
S-total Frais généraux	703 367 €	666 834	556 165	58 048	17 495	35 126	0
6/ AUTRES DEPENSES							
Frais divers	42 240 €	42 272	38 272	2 000	2 000	0	0
Bonus - Excédent	32 092 €	325 336	0	0	0	325 336	0
S-total Autres dépenses	74 332 €	367 608	38 272	2 000	2 000	325 336	0
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	16 007 853 €	16 187 149 €	14 503 703 €	1 196 255 €	126 729 €	360 462 €	0 €
RECETTES	En euros HT						
7/ CESSIONS DE TERRAIN							
Cessions constructeurs	8 234 992 €	8 234 992	7 634 992	0	600 000	0	0
Cessions à Collectivité	1 €	1	0	0	1	0	0
Cessions autres	1 468 250 €	1 611 250	383 250	1 228 000	0	0	0
S-total Cessions Terrains	9 703 243	9 846 243	8 018 242	1 228 000	600 001	0	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS							
Subventions	559 586 €	559 586	559 586	0	0	0	0
Autres Part. Coll au déficit (prévisions)	- €	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
Participations de la Collectivité							
S-total Subventions/participations	5 623 924 €	5 623 924	5 623 924	0	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES							
Produits financiers	69 235 €	69 235	69 235	0	0	0	0
Produits divers	611 451 €	647 747	615 404	21 327	11 016	0	0
S-total Autres recettes	680 686 €	716 982	684 639	21 327	11 016	0	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	16 007 853 €	16 187 149 €	14 326 805 €	1 249 327 €	611 017 €	0 €	0 €

Accompagné de	2 013	2 014	2 015	2 016	au delà
Accompagné de	-176 899	53 073	484 288	-360 462	10
Date de validité	-176 899	-123 826	360 462	0	0

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2013	PREVISIONS 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS au delà
Solde annuel (H.T.)	-176 899	53 073	484 288	-360 462	0	0
Solde cumulé (H.T.)	-176 899	-123 826	360 462	0	0	0
TVA sur Dépenses	75 556	7 926	10 157	2 986	0	0
TVA sur Recettes	4 089	106 193	51 936	0	0	0
Différentiel TVA				-65 593	0	
Emprunts obtenus						
Encaissements:						
Remboursements:						
Endettement (Capital restant dû)						
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)						
Solde annuel	-248 366	151 339	526 067	-363 448	0	0
Solde cumulé	-248 366	-103 852	429 041	0	0	0
Compte de Tiers	-6 826	6 826	0	0	0	0
TRESORERIE REELLE (TTC)	-255 191 €	-97 026 €	429 041 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)						
Solde annuel	-176 899	53 073	484 288	-360 462	0	0
Solde cumulé	-176 899	-123 826	360 462	0	0	0

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 **15 000 € HT** a été intégrée pour la réalisation d'une étude de programmation prévue en 2014 sur la parcelle HK 171 (entrée Ouest de l'université) qui permettra de préciser le programme d'un groupe scolaire de classes maternelles et primaires. D'autre part une étude de réseaux de la même parcelle sera réalisée en 2014.

Total du poste « Etudes générales »	170 222 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2013.....	137 022 € HT
dont reste à réaliser.....	33 200 € 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 1 044 000 € HT. D'autre part, la SEDRE doit également acquérir une partie de la parcelle BH 807 appartenant à La Région Réunion et faisant partie de l'îlot 1bis pour un montant de 24 000 € HT.

Acquisitions prévues jusqu'à la clôture 1 068 000 € 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 266 004€ HT, dont 243 504 € HT déjà engagés au 31/12/2013.

Prévisions 22 500 € HT

II.5-2.3) Frais de géomètre

Le montant des dépenses de géomètre est, depuis 2001 jusqu'au 31/12/2013, de 8 075 € 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 16 075 € HT

L'ensemble du poste « Terrains et frais annexes » représente un montant de :	
.....	5 082 428 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2013 :	3 983 928 € HT
dont reste à réaliser :	1 098 500 € 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 Rocado" 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 Rocado 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.

Le montant total des travaux réalisés sur la ZAC est, au 31/12/2013, de : **7 154 406 € HT**

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

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 31/12/2013 à : **810 301 € HT**

L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires Techniciens » est estimé à :

.....	8 064 707 € HT
dont réalisé au 31 décembre 2013 :	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 2013.

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..... **504 197 € HT**

Sont réalisés au 31 décembre 2013 492 457 € HT

En 2013, la trésorerie de l'opération a été négative (- 176 899 € au 31/12/2013) et a généré 11 741 € de frais financiers.

En 2014, la trésorerie négative liée aux rentrées de recettes en 2015 engendrera 8 506 € HT de frais financiers prévisionnels.

Total du poste FRAIS FINANCIERS :	1 835 350 € HT
dont réalisés au 31.12.2013 :	1 823 609 € HT
dont reste à réaliser :	11 741 € 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 :..... 666 834 € HT

dont réalisé au 31/12/2013 :

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 2016.

L'ensemble du poste « Frais généraux » est estimé à :	666 834 € HT
dont réalisé au 31.12.2013 :	556 165 € HT
dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture)	110 669 € HT

II.5-6 : AUTRES DEPENSES

Ce poste intègre les dépenses diverses (reprographie, frais d'appels d'offres...) pour un montant prévisionnel de 15 863 € HT dont 11 840 € HT réalisés au 31/12/2013, 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 **352 671 €** à reverser à la Commune à la clôture de l'opération, sauf dans l'hypothèse d'une affectation préalable dans la concession d'aménagement.

L'ensemble du poste « Autres dépenses » est estimé à :	367 608 € HT
dont réalisé au 31.12.2013 :	38 272 € HT
dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération)	329 336 € HT

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2013 : 14 503 703 € HT
soit 89.6 % du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (10,4%): 1 683 446 € HT

TOTAL DES DEPENSES 16 187 149 € 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 Jacquiérs"	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 2015.**
 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, 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 dès 2014 pour la réalisation de cet équipement.
- **l'îlot 1 bis pour un montant prévisionnel estimé de 1 068 000 € HT en 2014 (immeuble de bureaux qui sera réalisé par un promoteur privé).**
- **La parcelle BH 618 pour un montant prévisionnel de 160 000 € HT en 2014 qui permettra à son acquéreur de réaliser un accès à des parcelles adjacentes depuis la voie principale.**

II.5-7.3) Cessions à la Collectivité

La rétrocession des voiries et délaissés se fera pour l'Euro symbolique en 2014.

L'ensemble du poste « Cessions » est estimé à :	9 846 243 € HT
dont réalisé au 31.12.2013 :	8 018 242 € HT
dont reste à réaliser :	1 828 001 € HT

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 2013 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 31/12/2013, 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 31.12.2013 :	5 623 924 € HT
dont reste à réaliser :	0 € HT

II.5-9 : AUTRES RECETTES

Montant du poste : **705 966 € HT**

dont : 69 235 € HT de produits financiers
et : 636 731 € HT de produits divers

Le remboursement par le futur acquéreur du terrain, des études menées par la SEDRE sur l'îlot 1 Bis apportera une recette de 10 311 € HT au moment de la cession.

D'autre part, la location d'un emplacement destinée à une activité de restauration rapide sur la parcelle HK 171 rapporte un loyer 11 016 € HT en 2014 et autant en 2015. La convention d'occupation temporaire de l'emplacement sera renouvelée en fonction de l'avancée de du projet de construction d'un groupe scolaire sur cette emprise.

L'ensemble du poste « Autres recettes » est estimé à :716 982 € HT
dont réalisé au 31.12.2013 :684 639 € HT
dont reste à réaliser :32 343 € HT

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2013 : 14 326 805 € HT
soit 88.5 % du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER : 1 860 344 € HT

TOTAL DES RECETTES 16 187 149 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Propriétaires	Prix d'acquisition	
					€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-	-

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2013

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix de cession	
					€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-	-

ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14615-3-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014



Gilbert ANNETTE