

OBJET ZAC I DE MOUFIA
CRAC 2013

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à la ZAC I DE MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 20/06/1978 (reçue en Préfecture le 19 septembre 1978), la SEDRE transmet à la collectivité le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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

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

Il s'agissait :

- d'acquérir des terrains à l'amiable ou par voie d'expropriation ;
- de réaliser les équipements d'infrastructures primaires, secondaires et tertiaires nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC ;
- de promouvoir la vente des terrains et les céder ;
- d'assurer l'ensemble des études, tâches et coordination indispensables à la bonne fin de l'opération.

A cet effet, le programme initial de la ZAC a été réalisé, que ce soit en termes d'infrastructures ou de construction de logements, de commerces, de bureaux et d'activités.

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

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

(cf. tableau à la page suivante)

Bilan financier général actualisé au 31/12/2013
ZAC I DE MOUFIA
ANALYSE DES ECARTS

01-01-2013 (validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2014 (CRAC 2013)(€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
589 752	584 159	-5 594	<i>Révision des missions de Maîtrise d'Œuvre pour l'aménagement urbain lié à la centralité</i>
5 506 903	5 520 088	13 185	<i>Ajustement prévisions taxes foncières et révision des indemnités pour la résolution de l'affaire AH-HONG</i>
11 146 971	11 206 945	59 974	<i>Révision des travaux pour l'aménagement urbain lié à la centralité (boulodrome et Club House, allée de la Côte)</i>
944 914	944 914	0	
982 421	986 328	3 907	<i>Proportionnel aux dépenses et aux recettes</i>
2 424 927	1 874 565	-550 362	<i>Diminution du boni d'opération consécutif à la baisse des recettes prévisionnelles jusqu'à la fin de la concession</i>
595 889	21 116 998	-478 891	
9 062 730	18 586 470	-476 259	<i>Baisse des prévisions de cession</i>
1 435 612	1 435 612	0	
1 097 548	1 094 916	-2 632	<i>Ajustement des produits financiers prévisionnels</i>
595 889	21 116 998	-478 891	

Rapport n°14/7-36

Par rapport au CRAC 2012 validé, le CRAC 2013 présente une baisse sensible du bilan, en dépenses et en recettes de **478 891 € HT**, consécutive en grande partie à la diminution des recettes prévisionnelles jusqu'à la fin de la concession sur les cessions foncières potentielles et aux dépenses d'études (maîtrise d'œuvre).

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2013

Dans le cadre du renforcement de la centralité de Moufia, les travaux suivants ont été réalisés en 2013 :

- Réalisation d'une aire de stationnement attenante à la Poste, entre la rue du Bosquet et l'allée de la Côte ;
- Réalisation d'un boulodrome associé à une aire de stationnement et un Club House, dans la partie haute de la Coulée Verte, rue Roger Guichard ;
- Rénovation des parties communes de la résidence « La Rocade » dans le cadre d'un Atelier Chantier d'Insertion (ACI), démarré en décembre 2012 et achevé mi-2013.

Parallèlement, une cession de foncier a eu lieu et des démarches de commercialisations de terrains se sont concrétisées pour la réalisation de projets privés inclus dans le programme d'intervention :

- Cession du terrain pour la réalisation d'une station service à l'angle de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens ;
- Préparation des commercialisations des terrains destinés à :
 - Un équipement commercial sur la parcelle vacante voisine du parking de la médiathèque, dont la SEDRE est propriétaire ;
 - Une station de lavage de véhicules sur un emplacement adjacent à la station service de la rue du Bosquet ;
 - Un second centre médical, à proximité du futur centre commercial ;

Enfin, le contentieux en cours sur la parcelle HT33 a été réglé.

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	451 269 €	7/ Cessions de terrains	16 261 926 €
2/Terrains	5 489 788 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	10 440 358 €	- <i>Subventions</i>	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- <i>Participations Collectivité</i>	416 629 €
5/ Frais Généraux	833 584 €	- <i>Autres participations</i>	- €
6/ Autres dépenses	246 184 €	9/ Autres recettes	1 078 316 €
TOTAL DES DEPENSES HT	18 406 097 €	TOTAL DES RECETTES HT	18 628 951 €
TVA SUR DEPENSES	85 834 €	TVA SUR RECETTES	170 682 €
COMPTE DE TIERS	39 612 €	COMPTE DE TIERS	141 679 €
COMPTE DE LIAISON	409 768 €		- €
TOTAL DES DEPENSES TTC	18 941 311 €	TOTAL DES RECETTES TTC	18 941 311 €

LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2013

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2013, s'élèvent à **18 406 097 € HT**

LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2013

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2013, s'élèvent à **18 628 951 € HT**

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2014

Les principales interventions prévues en 2014 concernent la fin des travaux et des études engagées en 2013, la commercialisation d'une parcelle et du bâtiment rue du Maine, ainsi que le subventionnement des travaux d'aménagement du talus sur la parcelle acquise par l'IRSAM et d'un ACI.

En termes d'études, l'objectif est de préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC I DE MOUFIA à travers le lancement d'une étude pré-opérationnelle.

LES DEPENSES PREVISIONNELLES EN 2014

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2014 sont liées :

- A la fin des travaux et études liés à la réalisation de l'aire de stationnement, du boulodrome et du club house, ainsi que des marchés afférents (contrôleur technique, coordonnateur Santé Prévention Santé) ;
- Au paiement de la subvention à l'IRSAM pour l'intégration paysagère du talus amont au terrain ;
- Au paiement d'une subvention dans le cadre d'un ACI pour l'amélioration et l'entretien de l'espace public sur la place de la Convivialité.

le tout s'élevant à titre prévisionnel à **342 387 € HT**.

LES RECETTES PREVISIONNELLES EN 2014

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2014 portent sur :

- la vente du bâtiment situé rue du Maine (HT 33) pour un montant de **730 000 € HT**,
- La vente de la parcelle BH 618 (ex-HM 294) dans le cadre d'une opération immobilière étendue aux parcelles adjacentes, pour un montant **34 542 € HT**.

et s'élèvent à **766 142 € HT**.

LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2012 approuvé, soit **416 629 € HT** et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

EXCEDENT D'OPERATION

L'excédent prévisionnel qui sera transférer en actions opérationnelles ou reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération s'élève actuellement à **1 219 515€ HT**.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2013 au 31/12/2013 de la ZAC I DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 116 998 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2014, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour 2014.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2013 de la ZAC I DE MOUFIA peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141129-14736-1A-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
08/12/2014



Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC I 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 n° 04/3-30. du Conseil Municipal en séance du 20 juin 1978 portant sur l'approbation du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement pour la ZAC I DE MOUFIA et de ses avenants successifs ;

Vu la Délibération n° 09/1-09 du Conseil Municipal en séance du 21 février 2009 portant sur la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2010 ;

Vu la Délibération n°08/9-20 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008 ;

Vu la Délibération n° 10/6-35 du Conseil Municipal en séance du 20 novembre 2010 approuvant le CRAC 2009 ;

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

Vu la Délibération n° 12/7-38 du Conseil Municipal en séance du 15 décembre 2012 approuvant le CRAC 2011 ;

Vu la Délibération n° 13/7-26 du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2013 approuvant le CRAC 2012 ;

Sur le RAPPORT N° 14/7-36 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 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 2013 au 31/12/2013 de la ZAC I DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 11 998 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2013 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2014, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune 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
974-219740115-20141129-14736-1B-DE
Date de réception préfecture : 09/12/2014

Signé électroniquement par :

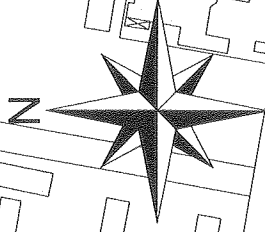
Le Maire
08/12/2014



Gilbert ANNETTE

BH 618

1 / 3000

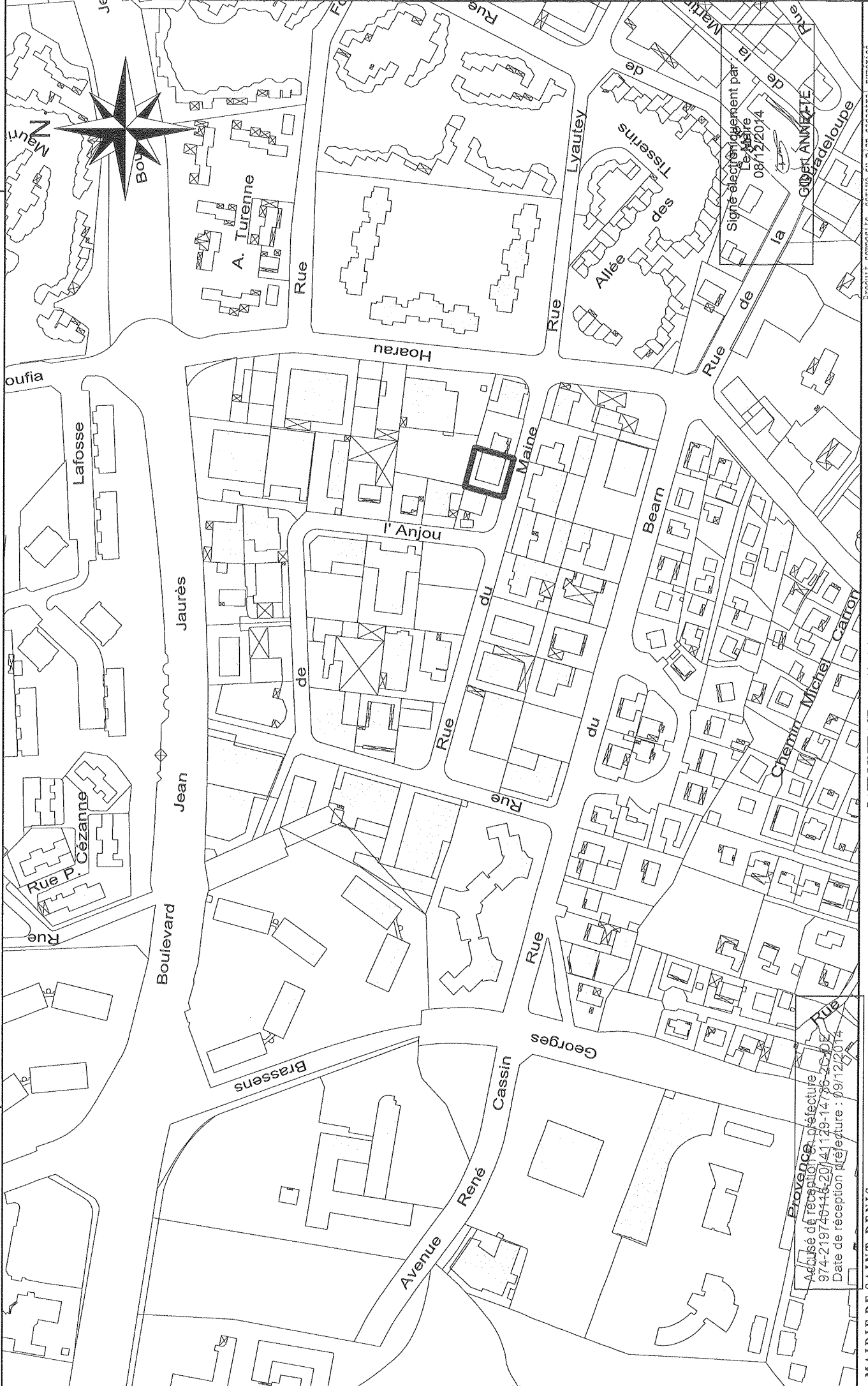
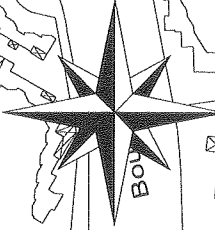


Signé électroniquement par :
Le Maire
08/12/2014
Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-21974076-20141129-74736-2B-DE
Date de réception préfecture : 08/12/2014

HT 33

1 / 3000



Provence
Adressé de réception de la préfecture
974-21974044620141129-14796-20-DE
Date de réception de la préfecture : 09/12/2014

Signe électronique par
Le Maire
08/12/2014
GODIN ANNETTE
de la
Godeloupe