

**OBJET    ZAC II MOUFIA**  
**CRAC 2014**

---

## **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 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 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.

La convention prévoit :

### **OBJECTIFS DE L'OPERATION**

Les grandes orientations concernant la ZAC II 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.

### **PROGRAMME REALISE A CE JOUR**

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.

### **PROGRAMME PREVISIONNEL**

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- en 2015, la commercialisation de l'îlot 1 bis pour la réalisation d'une opération de bureaux ;
- en 2016, la clôture de la ZAC.

## Rapport n°15/4-07

### II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan Année 2013 validé (€ HT)	Bilan Année 2014 actualisé (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	170 222 €	140 222 €	- 30 000 €	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université supprimée
Terrains et frais annexes	5 082 428 €	4 927 614 €	- 154 814 €	Baisse du montant d'acquisition des parcelles de l'îlot 1 bis
Travaux et honoraires	8 064 707 €	7 964 707 €	-100 000 €	Retrait de la provision pour travaux sur l'entrée Ouest de l'Université, parcelle HK 171
Frais financiers	1 835 350 €	1 839 576 €	4 226 €	Frais financier sur opération en trésorerie négative
Frais généraux	666 834 €	659 552 €	- 7 282 €	Diminution des honoraires liée à l'évolution des dépenses d'acquisition et de travaux
Autres dépenses	367 608 €	505 765 €	138 157 €	Augmentation du boni en fin de ZA
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>- 149 713 €</b>	<b>Légère baisse des dépenses</b>

RECETTES	Bilan Année 2013 validé (€ HT)	Bilan Année 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	9 846 243 €	9 682 243 €	- 164 000 €	Diminution du montant de la cession des parcelles de l'îlot 1 bis
Subventions et participations	5 623 924 €	5 623 924 €	0 €	
Autres recettes	716 982 €	731 269 €	14 287 €	Augmentation des recettes des loyers et remboursement des études de l'îlot 1 bis par le promoteur
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>- 149 713 €</b>	<b>Légère baisse des recettes</b>

Par rapport au CRAC 2013 validé, le CRAC 2014 présente un bilan financier prévisionnel en diminution, en dépenses et en recettes (soit - 0,9 %) dû principalement :

- en dépenses, à la diminution :
  - o du montant d'achat des parcelles de l'îlot 1 bis,
  - o du montant des études prévues sur la parcelle HK 171.
- en recettes, à la diminution des :
  - o recettes de la vente des parcelles de l'îlot 1 bis.

De ce fait, la participation communale reste inchangée : 5 064 338 € (déjà versés).

- Bilan 2013 : 16 187 149 €.
- Bilan 2014 : 16 037 436 €.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2014

	Réalisé au 31/12/2013	Bilan prévisionnel 2014	Réalisé au 31/12/2014	%
<b>DEPENSES</b>				
Frais d'études	137 022 €	140 222 €	138 942 €	99,1 %
Acquisitions et frais sur acquisitions	3 983 928 €	4 927 614 €	3 993 114 €	81,0 %
Participations et taxes	26 409 €	26 409 €	26 409 €	100 %
Travaux principaux	7 964 707 €	7 964 707 €	7 964 707 €	100 %
Frais financiers sur emprunt	1 331 152 €	1 331 152 €	1 331 152 €	100 %
Frais et Produits fin CT	492 457 €	508 423 €	501 984 €	98,7 %
Autres dépenses rémunérées	11 863 €	479 356 €	13 374 €	2,8 %
<b>Sous-total</b>	<b>13 947 538 €</b>	<b>15 377 883 €</b>	<b>13 969 682 €</b>	<b>90,8 %</b>
Rémunération prestataire	556 165 €	624 426 €	563 816 €	90,3 %
Honoraires société clôture opération	0 €	35 126 €	0 €	0 %
<b>Sous-total honoraires</b>	<b>556 165 €</b>	<b>659 552 €</b>	<b>563 816 €</b>	<b>85,5 %</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>14 503 703 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 533 498 €</b>	<b>90,6 %</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions à la collectivité	0 €	1 €	0 €	0 %
Cessions	8 018 242 €	9 682 242 €	8 178 242 €	84,5 %
Apport en nature foncier Ville	0 €	0 €	0 €	100 %
Participation Ville	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	100 %
Subventions Etat	83 228 €	83 228 €	83 228 €	100 %
Subventions	476 358 €	476 358 €	476 358 €	100 %
Autres participations	0 €	0 €	0 €	100 %
Produits financiers	69 235 €	69 235 €	69 235 €	100 %
Produits divers	615 404 €	662 034 €	626 225 €	94,6 %
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>14 326 805 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 497 626 €</b>	<b>90,4 %</b>

Les principales interventions menées en 2014 sur la ZAC II MOUFIA ont concerné :

- o la vente de la parcelle BH 618 ;
- o les études nécessaires à la commercialisation de l'îlot 1 bis ;
- o la location de l'emplacement sur la parcelle HK 171 à l'entrée ouest de l'Université.

#### IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2015

	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
<b>DEPENSES</b>					
Frais d'études	1 280 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acquisitions et frais sur acquisitions	930 500 €	4 000 €	0 €	0 €	0 €
Participations et taxes			0 €	0 €	0 €
Travaux principaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers sur emprunt	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais et Produits fin CT	3 604 €	2 836 €	0 €	0 €	0 €
Autres dépenses rémunérées	6 450 €	459 532 €	0 €	0 €	0 €
<b>Sous Total</b>	<b>941 834 €</b>	<b>466 368 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Rémunération prestataire	45 556 €	15 055 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires société clôture opération	0 €	35 126 €	0 €	0 €	0 €
<b>Sous Total honoraires</b>	<b>45 556 €</b>	<b>50 181 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>987 389 €</b>	<b>516 549 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RECETTES</b>					
Cessions à la collectivité	0 €	1 €	0 €	0 €	0 €
Cessions	904 000 €	600 000 €	0 €	0 €	0 €
Apport en nature foncier Ville	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation Ville	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subventions Etat	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subventions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres participations	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits financiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits divers	24 808 €	11 000 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>928 808 €</b>	<b>611 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

#### Les dépenses prévisionnelles en 2015

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2015 sont principalement liées à la réalisation de :

- la commercialisation de l'îlot 1 bis ;
- le début des travaux de clôture de l'opération.

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élevant à 987 389 € HT.

#### Les recettes prévisionnelles en 2015

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2015 sont principalement liées à la réalisation de :

- la commercialisation de l'îlot 1 bis ;
- au remboursement par l'acquéreur de l'îlot 1bis des études réalisées précédemment par la SEDRE en vue de la commercialisation de la parcelle ;
- à la location de l'emplacement sur la parcelle HK 171.

## Rapport n° 15/4-07

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à 928 808 € HT.

### Participation de la Commune

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2013 approuvé, soit 5 064 338 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

### Excédent d'opération

L'excédent prévisionnel qui sera reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération, prévue en 2016, s'élève actuellement à 457 532 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver le CRAC 2014 de la ZAC II MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 037 436 € HT ;
- aucune participation de la Commune pour 2015 ;
- les dépenses et recettes de l'année 2014, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2015 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015, les dépenses et les recettes y afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le CRAC 2014 de la ZAC II MOUFIA peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction Aménagement/ Grands Projets/ Mobilité en l'Hôtel de Ville (1er étage) - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150828-15407-1A-DE  
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/09/2015

  
Gilbert ANNETTE

OBJET    ZAC II MOUFIA  
          CRAC 2014

**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 la Décision du Conseil Municipal du

Sur le RAPPORT N° 15/4-07 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur EUPHRASIE Didier, 5ème Adjoint de Quartier, 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**

*10 abstentions*

*pour*

<p><i>Monsieur FOURNEL Dominique, Madame ANILHA Fernande, Messieurs VICTORIA René-Paul, LAGOURGUE Michel, Mesdames DINDAR Nassimah, DOKI-THONON Lisianne, Messieurs HUBERT Richenel, MOREL Jean-Jacques, Mesdames VITRY Faouzia et HO-SHING Cynthia</i></p>	<p><i>autres élus présents et mandatés</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

Approuve le CRAC 2014 de la ZAC II MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 037 436 € HT ;
- aucune participation de la Commune pour 2015 ;
- les dépenses et recettes de l'année 2014, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2015 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015, les dépenses et les recettes y afférentes.



# ZAC II MOUFIA

\*\*\*\*

**COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT**

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

**ANNÉE 2014**

**SEDRE**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>I – COMPTE-RENDU GENERAL.....</b>	<b>3</b>
I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC) .....	4
I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC .....	6
I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS .....	9
I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION .....	9
I.3-2 : AFFECTATION ET SURFACE DES SECTEURS DEFINIS AU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE :.....	10
I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	11
<b>II – COMPTE-RENDU FINANCIER.....</b>	<b>12</b>
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014 .....	14
II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2015.....	15
II.3 - ANALYSE DES ECARTS .....	16
II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	17
II.5 – Commentaires du bilan financier.....	19
II.5-1 : ETUDES GENERALES .....	19
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES .....	20
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS.....	22
II.5-4 : FRAIS FINANCIERS .....	23
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société).....	23
II.5-6 : AUTRES DEPENSES .....	23
II.5-7 : CESSIONS .....	25
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS .....	27
II.5-9 : AUTRES RECETTES .....	27
<b>III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014</b> .....	<b>29</b>
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014.....	30
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014 .....	30
<b>ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS .....</b>	<b>31</b>

## 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 2014

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 2015. Ces travaux ont été complétés en 2014 par la recherche de réseaux d'eaux usées et des travaux de géomètres.

**Sur la parcelle HK 171 qui a également fait l'objet d'une étude géotechnique préliminaire en 2012, une étude de faisabilité en voies et réseaux a été réalisée en 2014 en prévision d'une possible mission de programmation d'un groupe scolaire de classes maternelles et primaires réalisée par la Ville.**

**La vente de la parcelle BH 618 à un promoteur privé, pour la création d'un accès à un projet immobilier sur les parcelles voisines, a été réalisée en 2014.**

## 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'au ..... 28 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**

Accusé de réception en préfecture  
974-21974013-2013002516407-2013-0002  
Date d'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 19 décembre 2013  
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<sup>er</sup> 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 : .....

Accusé de réception en Préfecture  
97471971915201450821510721DE  
Date de réception préfecture : 04/09/2015

**- 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

**- CRAC 2013**

Approuvé par DCM du : ..... 27 septembre 2014  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 3 octobre 2014

**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.

## **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 700m<sup>2</sup>** de **surfaces commerciales** ou bureaux/activités et **19 000m<sup>2</sup>** d'équipements divers.

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

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

## 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 2014, 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, pourrait accueillir un groupe scolaire de classes maternelles et primaires.**

**Enfin, les opérations de clôture doivent être réalisées avant fin 2016.**

## **II – COMPTE-RENDU FINANCIER**

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

**II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014**

**II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2015**

**II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS**

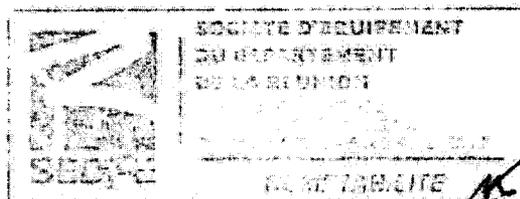
**II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE**

**II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER**

DATE : 1er JANVIER 2015

## II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	138 942 €	7/ Cessions de terrains	8 178 242 €
2/Terrains	3 993 114 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 964 707 €	- Subventions	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 833 136 €	- Participations Collectivité	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	563 816 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	39 783 €	9/ Autres recettes	695 460 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>14 533 498 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>14 497 626 €</b>
TVA SUR DEPENSES	68 825 €	TVA SUR RECETTES	3 781 €
COMPTE DE TIERS	60 063 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	108 107 €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>14 662 386 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>14 662 386 €</b>





## II.3 - ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 27-09-2014 (CRAC 2013 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2014) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales et honoraires	170 222	140 222	-30 000	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université supprimée
Terrains	5 082 428	4 927 614	-154 814	Baisse du montant d'acquisition des parcelles de l'lot 1 bis
Travaux et honoraires techniciens	8 064 707	7 964 707	-100 000	Retrait de la provision pour travaux sur l'entrée Ouest de l'Université, parcelle HK 171
Frais financiers	1 835 350	1 839 576	+ 226	Frais financier sur opération en trésorerie négative
Frais généraux (honoraires Société)	666 834	659 552	-7 282	Diminution des honoraires liée à l'évolution des dépenses d'acquisition et de travaux.
Autres dépenses	367 608	505 765	+138 157	Augmentation du bonii en fin de ZAC
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>16 187 149</b>	<b>16 037 436</b>	<b>-149 713</b>	<b>Légère baisse des dépenses</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	9 846 243	9 682 243	-164 000	Diminution du montant de la cession des parcelles de l'lot 1 bis
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	716 982	731 269	+14 287	Augmentation des recettes des loyers et remboursement des études de l'lot 1 bis par le promoteur
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>16 187 149</b>	<b>16 037 436</b>	<b>-149 713</b>	<b>Légère baisse des recettes</b>

## 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 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS au delà
	sept-14	janv-15					
<b>DEPENSES</b>	en euros HT	en euros HT					
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>							
Etudes	170 222 €	122 579	121 299	1 280	0	0	0
Honoraires techniciens		15 163	15 163	0	0	0	0
<b>S-total Etudes</b>	<b>170 222 €</b>	<b>140 222</b>	<b>136 942</b>	<b>1 280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2/ TERRAINS</b>							
Acquisitions	4 589 321 €	4 525 321	3 621 321	904 000	0	0	0
Frais Annexes - Taxes foncières	266 004 €	266 990	244 190	22 500	0	0	0
Frais de géomètre	16 075 €	24 575	16 575	4 000	4 000	0	0
Honoraires Bureau foncier	111 028 €	111 028	111 028	0	0	0	0
<b>S-total Terrains</b>	<b>5 082 428 €</b>	<b>4 927 914</b>	<b>3 993 114</b>	<b>930 500</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3/ TRAVAUX</b>							
Travaux secondaires	6 635 324 €	6 635 324	6 635 324	0	0	0	0
Travaux tertiaires	100 000 €	0	0	0	0	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
<b>S-total Travaux</b>	<b>8 064 707 €</b>	<b>7 964 707</b>	<b>7 964 707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>							
Moyen terme	1 329 724 €	1 329 724	1 329 724	0	0	0	0
Court terme	504 198 €	506 423	501 984	3 604	2 836	0	0
Frais divers	1 428 €	1 428	1 428	0	0	0	0
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>1 835 350 €</b>	<b>1 839 576</b>	<b>1 833 136</b>	<b>3 604</b>	<b>2 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>							
Rémunération SEDRE	666 834 €	659 552	563 816	45 556	50 181	0	0
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>666 834 €</b>	<b>659 552</b>	<b>563 816</b>	<b>45 556</b>	<b>50 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>							
Frais divers	42 272 €	48 233	39 783	6 450	2 080	0	0
Bonus - Excédent	325 336 €	457 532	0	0	457 532	0	0
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>367 608 €</b>	<b>505 765</b>	<b>39 783</b>	<b>6 450</b>	<b>459 532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES (M.T.)</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 533 498 €</b>	<b>967 389 €</b>	<b>516 549 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RECETTES</b>	En euros HT						
<b>7/ CESSIONS DE TERRAIN</b>							
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	1 611 250 €	1 447 250	543 250	904 000	0	0	0
<b>S-total Cessions Terrain</b>	<b>9 846 243</b>	<b>9 682 243</b>	<b>8 178 242</b>	<b>904 000</b>	<b>600 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS</b>							
Subventions	559 586 €	559 586	559 586	0	0	0	0
Autres Part. Col au déficit (prévis)	- €	0	0	0	0	0	0
Part. de la Col. au déficit	5 064 338 €	5 064 338	5 064 338	0	0	0	0
Participations de la Collectivité							
<b>S-total Subventions/participations</b>	<b>5 623 924 €</b>	<b>5 623 924</b>	<b>5 623 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>							
Produits financiers	69 235 €	69 235	69 235	0	0	0	0
Produits divers	647 747 €	662 034	626 235	24 808	11 000	0	0
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>716 982 €</b>	<b>731 269</b>	<b>695 460</b>	<b>24 808</b>	<b>11 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES RECETTES (M.T.)</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 497 626 €</b>	<b>928 808 €</b>	<b>611 001 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Acquisition en préfecture			2 014	2 015	2 016	2 017	au delà
97-02-01-15-20150828-1			-35 872	-58 581	94 452	0	0
Date de création préfecture			-35 872	-94 453	0	0	0



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT  
DU DÉPARTEMENT  
DE LA RÉUNION

*[Signature]*



## 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.

La provision intégrée dans le CRAC 2013 pour la réalisation d'une étude de programmation prévue en 2014 sur la parcelle HK 171 (entrée Ouest de l'université) a été supprimée. Seule la première phase de l'étude de réseaux a été réalisée en 2014. La seconde phase, pourrait être réalisée après définition du programme de l'équipement prévu sur l'emprise de HK 171.

<b>Total du poste « Etudes générales » .....</b>	<b>140 222 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31 décembre 2014.....</b>	<b>138 942 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser.....</b>	<b>1 280 € HT</b>

## 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 m<sup>2</sup> de terrains dont :

- 11 237 m<sup>2</sup> directement auprès de la Commune (parcelles BT 457, 330, 328, 329, 30 et BH 17, 330)
- de l'ordre de 12 000 m<sup>2</sup> 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 677m<sup>2</sup> x 14F/m<sup>2</sup>
  - BT 53 (pour partie) 85 396m<sup>2</sup> x 25 F/m<sup>2</sup>
  - BT 57 : 853m<sup>2</sup> x 54,88 F/m<sup>2</sup>

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

- et 13 107 m<sup>2</sup> auprès de la SIDR
- La plupart des autres acquisitions ont été réalisées directement auprès des particuliers,
- L'acquisition de 11 500 m<sup>2</sup> a été effectuée par voie d'expropriation (jugement en 1ère instance du 23/10/91) pour les parcelles suivantes :

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

➤ 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 2015 afin de le commercialiser dans le cadre de la concession d'aménagement. Le prix d'acquisition prévisionnel retenu dans le CRAC, est de 880 000 € HT, suite à la prise en compte de la présence de réseaux d'eaux usées et d'un dalleau pluvial sur la parcelle, réduisant la surface constructible et donc la valeur du bien.

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 estimé à 24 000 € HT.

**Acquisitions prévues jusqu'à la clôture ..... 904 000 € 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 266 690€ HT, dont 244 190 € HT déjà engagés au 31/12/2014.

**Prévisions ..... 22 500 € HT**

### II.5-2.3) Frais de géomètre

Le montant des dépenses de géomètre est, depuis 2001 jusqu'au 31/12/2014, de 10 820 € 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.

<b>L'ensemble du poste « Terrains et frais annexes » représente un montant de :</b>	
.....	<b>4 927 614 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31 décembre 2014 :</b> .....	<b>3 993 114 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser :</b> .....	<b>934 500 € HT</b>

## 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.

Le montant total des travaux réalisés sur la ZAC est, au 31/12/2014, de : ..... 7 154 406 € HT

La provision de 100 000 € HT prévue au CRAC 2013, dans l'hypothèse de travaux nécessaires à l'aménagement de la parcelle HK 171 à l'entrée ouest de l'Université, a été supprimée à la suite de la décision de la Ville de reporter le projet d'école sur cette emprise.

### 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 31/12/2014 à : ..... 810 301 € HT

<b>L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires Techniciens » est estimé à :</b>	<b>7 964 707 € HT</b>
<b>..... dont réalisé au 31 décembre 2014 :</b>	<b>7 964 707 € HT</b>
<b>..... dont reste à réaliser :</b>	<b>0 € HT</b>

**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 2014.

**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 ..... 508 423 € HT  
Sont réalisés au 31 décembre 2014 ..... 501 984 € HT

En 2014, la trésorerie de l'opération a été négative ( - 108 107 € au 31/12/2014) et a généré 9 527 € de frais financiers.

En 2015, la trésorerie négative liée aux rentrées de recettes en cours d'année engendrera 3 604 € de frais financiers prévisionnels.

<b>Total du poste FRAIS FINANCIERS : .....</b>	<b>1 839 576 € HT</b>
<b>dont réalisés au 31.12.2014 : .....</b>	<b>1 833 136 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser : .....</b>	<b>6 439 € HT</b>

**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 : ..... 624 426 € HT  
dont réalisé au 31/12/2014 : ..... 563 816 € 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 2016.

<b>L'ensemble du poste « Frais généraux » est estimé à : .....</b>	<b>659 552 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31.12.2014 : .....</b>	<b>563 816 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture) .....</b>	<b>95 737 € HT</b>

**II.5-6 : AUTRES DEPENSES**

Ce poste intègre les dépenses diverses (reprographie, frais d'appels d'offres...) pour un montant prévisionnel de 21 824 € HT dont 13 374 € HT réalisés au 31/12/2014, 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 457 532 € à reverser à la Commune à la clôture de l'opération, sauf dans l'hypothèse d'une affectation préalable dans la concession d'aménagement.

<b>L'ensemble du poste « Autres dépenses » est estimé à : .....</b>	<b>505 765 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31.12.2014 : .....</b>	<b>39 783 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération) .....</b>	<b>465 982 € HT</b>

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

**REALISE AU 31 DECEMBRE 2014 :..... 14 533 498 € HT**  
**soit 90.6 % du montant total de l'opération**

**PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (9,4%): .....1 503 938 € HT**

**TOTAL DES DEPENSES ..... 16 037 436 € 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 Rcade"		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
  - 270m<sup>2</sup> 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,
  - 354m<sup>2</sup> de surfaces commerciales à 700F/m<sup>2</sup>,
- ◆ 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).
- ◆ La parcelle BH 618 pour un montant de 160 000 € HT en 2014 pour permettre à son acquéreur de réaliser un accès à des parcelles adjacentes depuis la voie principale.

#### Il reste à commercialiser :

- l'îlot proche de l'entrée Ouest de l'Université (cession parcelle HK 171 estimée à 600 000 € HT) en 2016.

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.

- l'îlot 1 bis pour un montant prévisionnel estimé de 904 000 € HT en 2015 (immeuble de bureaux qui sera réalisé par un promoteur privé).

#### (I.5-7.3) Cessions à la Collectivité

La rétrocession des voiries et délaissés se fera pour l'Euro symbolique en 2016.

L'ensemble du poste « Cessions » est estimé à :.....	9 682 243 € HT
dont réalisé au 31.12.2014 :.....	8 178 242 € HT
dont reste à réaliser.....	1 504 001 € 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 2014 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 31/12/2014, la participation communale versée s'élève à ..... 5 064 338 € HT**

<b>L'ensemble du poste « Subventions et Participations » est estimé à :</b>	.....	<b>5 623 924 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31.12.2014 :</b>	.....	<b>5 623 924 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser :</b>	.....	<b>0 € HT</b>

**II.5-9 : AUTRES RECETTES**

Montant du poste : ..... **731 269 € HT**

dont : 69 235 € HT de produits financiers  
et : 662 034 € 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 14 181 € 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 10 822 € HT en 2014 et 10 627 € HT en 2015. La convention d'occupation temporaire de l'emplacement sera renouvelée en fonction de l'avancée d'un éventuel projet sur cette emprise.

<b>L'ensemble du poste « Autres recettes » est estimé à :</b>	.....	<b>731 269 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31.12.2014 :</b>	.....	<b>695 460 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser :</b>	.....	<b>35 808 € HT</b>

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

**REALISE AU 31 DECEMBRE 2014 : ..... 14 497 626 € HT**  
**soit 90.4 % du montant total de l'opération**

**PREVISIONNEL RESTANT A REALISER : ..... 1 539 809 € HT**  
**soit 9.6 % du montant total de l'opération**

**TOTAL DES RECETTES ..... 16 037 436 € HT**

### **III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014**

**III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014**

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

**III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014**

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix de cession	
					€ HT	€ TTC
06/11/2014	Parcelle	BH 618	Accès opération privée	SCCV Bois de Senteur	160 000	166 473,01

## **ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150828-15407-2-DE  
Date de réception préfecture : 04/09/2015

# ZAC II MOUFIA

## II - 1 BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2 014

10/06/2015

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	138 942 €	7/ Cessions de terrains	8 178 242 €
2/Terrains	3 993 114 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 964 707 €	- Subventions	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 833 136 €	- Participations Collectivité	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	563 816 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	39 783 €	9/ Autres recettes	695 460 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>14 533 498 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>14 497 626 €</b>
TVA SUR DEPENSES	68 825 €	TVA SUR RECETTES	3 781 €
COMPTE DE TIERS	60 063 €	COMPTE DE TIERS	52 871 €
- €		COMPTE DE LIAISON	108 107 €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>14 662 386 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>14 662 386 €</b>

Le Directeur Général  
**P. LAPIERRE**  
 SOCIETE D'EQUIPEMENT  
 DU DEPARTEMENT  
 DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
 COMPTABILITE

DATE : 1er JANVIER 2015

**II, 2 - PLAN DE FINANCEMENT  
ZAC II MOUFIA**

<b>COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</b>	<b>BILAN APPROUVE</b> sept-14	<b>BILAN ACTUALISE</b> janv-15	<b>TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2014</b>	<b>PREVISIONS</b>
------------------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------------------------	-------------------

**DEPENSES**

1/ FRAIS D'ETUDES	170 222 €	140 222 €	138 942 €	1 280 €
2/ TERRAINS	5 082 428 €	4 927 614 €	3 993 114 €	934 500 €
3/ TRAVAUX	8 064 707 €	7 964 707 €	7 964 707 €	- €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 835 350 €	1 839 576 €	1 833 136 €	6 439 €
5/ FRAIS GENERAUX	666 834 €	659 552 €	563 816 €	95 737 €
6/ AUTRES DEPENSES	367 608 €	505 765 €	39 783 €	465 982 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 533 498 €</b>	<b>1 503 938 €</b>

**RECETTES**

7/ CESSIONS DE TERRAIN	9 846 243 €	9 682 243 €	8 178 242 €	1 504 001 €
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	716 982 €	731 269 €	695 460 €	35 808 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 497 626 €</b>	<b>1 539 809 €</b>

SOCIETE D'EQUIPEMENT  
 DU DEPARTEMENT  
 DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
**Le Directeur Général**  
**P. LAPIERRE**  
 SEINE-SAINT-DENIS

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20150828-15407-2-DE  
 Date de réception préfecture : 04/09/2015

**ZAC 2 MOUFIA**  
**II - 3 ANALYSE DES ECARTS**

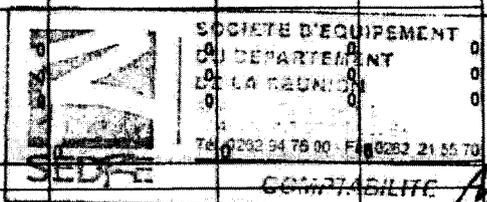
<b>RUBRIQUES</b>	<b>BILAN AU 27-09-2014 (CRAC 2013 validé) (€ HT)</b>	<b>BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2014) (€ HT)</b>	<b>ECARTS (€ HT)</b>	<b>COMMENTAIRES</b>
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales et honoraires	170 222	140 222	-30 000	Etude de programmation sur l'entrée de l'Université supprimée
Terrains	5 082 428	4 927 614	-154 814	Baisse du montant d'acquisition des parcelles de l'lot 1 bis
Travaux et honoraires techniciens	8 064 707	7 964 707	-100 000	Retrait de la provision pour travaux sur l'entrée Ouest de l'Université, parcelle HK 171
Frais financiers	1 835 350	1 839 576	+ 4 226	Frais financier sur opération en trésorerie négative
Frais généraux (honoraires Société)	666 834	659 552	-7 282	Diminution des honoraires liée à l'évolution des dépenses d'acquisition et de travaux.
Autres dépenses	367 608	505 765	138 157	Augmentation du bonil en fin de ZAC
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>16 187 149</b>	<b>16 037 436</b>	<b>-149 713</b>	<b>Légère baisse des dépenses</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	9 846 243	9 682 243	-164 000	Diminution du montant de la cession des parcelles de l'lot 1 bis
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	716 982	731 269	14 287	Augmentation des recettes des loyers et remboursement des études de l'lot 1 bis par le promoteur
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>16 187 149</b>	<b>16 037 436</b>	<b>-149 713</b>	<b>Légère baisse des recettes</b>

date : 1er JANVIER 2015

opération: 25

**II- 4 - PLAN DE FINANCEMENT  
ZAC II MOUFIA**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS au delà
	sept-14	janv-15					
<b>DEPENSES</b>	en euros HT	en euros HT					
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>							
Etudes	170 222 €	122 579	121 299	1 280	0	0	0
Honoraires techniciens		15 163	15 163	0	0	0	0
<b>S-total Etudes</b>	<b>170 222 €</b>	<b>140 222</b>	<b>138 942</b>	<b>1 280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2/ TERRAINS</b>							
Acquisitions	4 689 321 €	4 525 321	3 621 321	904 000	0	0	0
Frais Annexes - Taxes foncières	266 004 €	266 690	244 190	22 500	0	0	0
Frais de géomètre	16 075 €	24 575	16 575	4 000	4 000	0	0
Honoraires Bureau foncier	111 028 €	111 028	111 028	0	0	0	0
<b>S-total Terrains</b>	<b>5 082 428 €</b>	<b>4 927 614</b>	<b>3 993 114</b>	<b>930 500</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3/ TRAVAUX</b>							
Travaux secondaires	6 635 324 €	6 635 324	6 635 324	0	0	0	0
Travaux tertiaires	100 000 €	0	0	0	0	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
<b>S-total Travaux</b>	<b>8 064 707 €</b>	<b>7 964 707</b>	<b>7 964 707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>							
Moyen terme	1 329 724 €	1 329 724	1 329 724	0	0	0	0
Court terme	504 198 €	508 423	501 984	3 604	2 836	0	0
Frais divers	1 428 €	1 428	1 428	0	0	0	0
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>1 835 350 €</b>	<b>1 839 576</b>	<b>1 833 136</b>	<b>3 604</b>	<b>2 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>							
Rémunération SEDRE	666 834 €	659 552	563 816	45 556	50 181	0	0
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>666 834 €</b>	<b>659 552</b>	<b>563 816</b>	<b>45 556</b>	<b>50 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>							
Frais divers	42 272 €	48 233	39 783	6 450	2 000	0	0
Bonus - Excédent	325 336 €	457 532	0	0	457 532	0	0
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>367 608 €</b>	<b>505 765</b>	<b>39 783</b>	<b>6 450</b>	<b>459 532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES (H.T.)</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 533 498 €</b>	<b>987 389 €</b>	<b>516 549 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RECETTES</b>	En euros HT						
<b>7/ CESSIONS DE TERRAIN</b>							
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	1 611 250 €	1 447 250	543 250	904 000	0	0	0
<b>S-total Cessions Terrains</b>	<b>9 846 243</b>	<b>9 682 243</b>	<b>8 178 242</b>	<b>904 000</b>	<b>600 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPAT</b>							
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							
<b>S-total Subventions/participations</b>	<b>5 623 924 €</b>	<b>6 623 924</b>	<b>5 623 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>							
Produits financiers	69 235 €	69 235	69 235	0	0	0	0
Produits divers	647 747 €	662 034	626 225	24 808	11 000	0	0
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>716 982 €</b>	<b>731 269</b>	<b>695 460</b>	<b>24 808</b>	<b>11 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>16 187 149 €</b>	<b>16 037 436 €</b>	<b>14 497 626 €</b>	<b>928 808 €</b>	<b>611 001 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20150826-15407-2-DE Mise en ligne en préfecture : 04/09/2015							
<b>Solde annuel</b>				2014	2015	2016	2017
<b>Solde cumulé</b>				-35 872	-58 581	94 452	0
				-35 872	-94 453	0	0



DATE : 1er JANVIER 2015

opération: 25

**PLAN DE TRESORERIE  
ZAC II MOUFIA**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS au delà
Solde annuel (H.T.)	-35 872	-58 581	94 452	0	0	0
Solde cumulé (H.T.)	-35 872	-94 453	0	0	0	0
TVA sur Dépenses	68 825	4 529	4 435	0	0	0
TVA sur Recettes	3 781	78 949	51 935	0	0	0
Différentiel TVA				-58 878	0	
Emprunts obtenus						
Encaissements:						
Remboursements:						
Endettement (Capital restant dû)						
<b>Trésorerie après emprunts (T.T.C.)</b>						
Solde annuel	-100 915	15 839	141 952	0	0	0
Solde cumulé	-100 915	-92 289	58 875	0	0	0
Compte de Tiers	-7 192	7 192	0	0	0	0
<b>TRESORERIE REELLE (TTC)</b>	<b>-108 107 €</b>	<b>-85 077 €</b>	<b>58 875 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Trésorerie après emprunts (H.T.)</b>						
Solde annuel	-35 872	-58 581	94 452	0	0	0
Solde cumulé	-35 872	-94 453	0	0	0	0

SOCIETE D'EQUIPEMENT  
 Le Directeur Général  
**P. LAPIERRE**  
 SECTEUR  
 COMPTABILITE

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20150828-15407-2-DE  
 Date de réception préfecture : 04/09/2015

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150828-15407-2-DE  
Date de réception préfecture : 04/09/2015



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150828-15407-2-DE  
Date de réception préfecture : 04/09/2015

















**10/ COMPTE DE TIERS**

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial septembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
Récap Fournisseurs rémunérable		0	26260,56	-26260,56	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	24780,77	-24780,77	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	-51803,6	51803,6	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-6429,54	6429,54	0	0	0	0	0
<b>TOTAL Compte Tiers</b>		0	-7191,81	7191,81	0	0	0	0	0

**DETAILS COMPTE DE TIERS**

Détails cpte fournisseurs rémunérable Compte n°40	Bilan Initial septembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
40110			-26260,56	26260,56					
Sous-total Rémunérable	0	0	-26260,56	26260,56	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémuné Compte n°40	Bilan Initial septembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
40170			-24780,77	24780,77					
Sous-total non-rémunérable	0	0	-24780,77	24780,77	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial septembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
Clients 41200			43119,45	-43119,45					
créances 41410			8684,15	-8684,15					
Sous-total rémunérable	0	0	51803,6	-51803,6	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°45	Bilan Initial septembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS					
				2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
			8258,93	-8258,93					
			-1829,39	1829,39					
Sous-total non-rémunérable	0	0	6429,54	-6429,54	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150828-15407-2-DE  
Date de réception préfecture : 04/09/2015



**11/ TVA****TVA sur Dépenses**

Rubriques	PREVISIONS						
	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
TVA récupérable (sur dépenses)	68 825						
<b>1/ Frais études</b>		108,8	0	0	0	0	0
<b>3/ Travaux</b>		0	0	0	0	0	0
<b>5/ Frais généraux</b>		3872,24	4265,37	0	0	0	0
<b>6/ Autres dépenses</b>		548,25	170	0	0	0	0
<b>TOTAL TVA Dépenses</b>	<b>68824,86</b>	<b>4529</b>	<b>4435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TVA sur Recettes**

Rubriques	PREVISIONS						
	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	au delà
TVA à régler (sur recettes)	3 781						
<b>Cessions de Terrains</b>							
TVA taux normal		76840	51000,085	0	0	0	0
TVA taux réduit							
TVA sur marge							
<b>Autres recettes (produits divers)</b>		2108,72	935	0	0	0	0
<b>TOTAL TVA Recettes</b>	<b>3 781,32</b>	<b>78949</b>	<b>51935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Taux normal :	8,5%
Taux réduit=	
Taux sur marge=	