

OBJET ZAC I MOUFIA
CRAC 2014

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC I 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 au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les grandes orientations concernant la ZAC I 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.

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, 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.

PROGRAMME PREVISIONNEL

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- 2015 : vente de la parcelle du second cabinet médical sur le Pôle de Centralité ;
- 2015 : Lancement de l'étude sur le quartier Anjou-Béarn ;
- 2017 : réalisation des aménagements de voirie et vente du terrain pour l'implantation d'un centre commercial sur le pôle de centralité.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan Année 2013 validé (€ HT)	Bilan Année 2014 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	584 159	668 165	84 006	Révision des missions de Maîtrise d'Œuvre pour l'aménagement urbain lié à la centralité
Terrains et frais annexes	5 520 088	5 624 667	104 579	Ajustement prévisions taxes foncières
Travaux et honoraires	11 199 463	11 905 535	706 072	Révision des travaux pour l'aménagement urbain lié à la centralité (centre commercial/médical, rue du Bosquet)
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux	986 328	1 055 565	69 237	Proportionnel aux dépenses et aux recettes
Autres dépenses	1 882 047	1 458 367	-423 680	Diminution du boni d'opération consécutif à la réalisation de travaux d'aménagement complémentaires sur la centralité
TOTAL DEPENSES	21 116 999	21 657 212	540 214	

RECETTES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	18 586 470	19 126 470	540 000	Augmentation des prévisions de cession (centre commercial)
Subventions et participations	1 435 612	1 435 612	0	
Autres recettes	1 094 916	1 095 130	214	Ajustement des produits financiers prévisionnels
TOTAL RECETTES	21 116 999	21 657 212	540 214	

Par rapport au CRAC 2013 validé, le CRAC 2014 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes de 2,6 %, dû principalement :

- en dépenses : à l'augmentation des travaux d'aménagement sur le pôle de centralité pour l'intégration d'un centre commercial ;
- en recettes : à l'augmentation des cessions de terrain pour le centre commercial ;

De ce fait, la participation communale reste inchangée : 416 629 € déjà versés.

- Bilan 2013 : 21 116 999 €.
- Bilan 2014 : 21 657 212 €.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2014

	Réalisé au 31/12/2013	Bilan prévisionnel 2014	Réalisé au 31/12/2014	%
DEPENSES				
Frais d'études	451 269 €	668 165 €	457 079 €	68,4 %
Acquisitions et frais sur acquisitions	5 489 788 €	5 624 667 €	5 498 367 €	97,8 %
Participations et taxes	121 596 €	497 931 €	380 347 €	76,4 %
Travaux principaux	10 440 358 €	11 905 535 €	10 472 226 €	88,0 %
Frais financiers sur emprunt	750 645 €	750 645 €	750 645 €	100 %
Frais et Produits fin CT	194 269 €	194 269 €	194 269 €	100 %
Autres dépenses rémunérées	124 588 €	960 435 €	164 382 €	17,1%
Sous-total	17 572 513 €	20 601 647 €	17 917 315 €	87,0 %
Rémunération prestataire	833 584 €	1 020 348 €	860 561 €	84,3 %
Honoraires société clôture opération	0 €	35 217 €	0 €	0 %
Sous-total honoraires	833 584 €	1 055 565 €	860 561 €	81,5 %
TOTAL DEPENSES	18 406 097 €	21 657 212 €	18 777 876 €	86,7 %
RECETTES				
Cessions à la collectivité	35 000 €	35 003 €	35 000 €	100 %
Cessions	16 226 926 €	19 091 467 €	16 991 467 €	89,0 %
Apport en nature foncier ville	0 €	0 €	0 €	100 %
Participation ville	416 629 €	416 629 €	416 629 €	100 %
Subventions Etat	157 010 €	157 010 €	157 010 €	100 %
Subventions	715 069 €	861 972 €	715 069 €	83,0 %
Autres participations	0 €	0 €	0 €	100 %
Produits financiers	871 179 €	887 993 €	871 393 €	98,1 %
Produits divers	207 137 €	207 137 €	207 137 €	100 %
TOTAL RECETTES	18 628 951€	21 657 212 €	19 393 706 €	89,5 %

Dans le cadre de du renforcement de la centralité de Moufia, les principales interventions menées en 2014 sur la ZAC I MOUFIA ont représenté un montant de 371 777 € HT concernant les dépenses suivantes :

- élargissement, la rénovation, la sécurisation de l'allée de la côte ;
- travaux complémentaires à la demande de la Commune sur le boudrome et le Club House, dans la partie haute de la Coulée Verte, rue Roger Guichard ;
- travaux d'amélioration du bâtiment situé rue du Maine préalable à sa vente ;
- participation à l'IRSAM pour l'aménagement du talus en contrebas du stade de Moufia.

Parallèlement, les recettes suivantes, pour un montant de 764 756 € HT, ont été réalisées :

- cession d'une parcelle de terrain pour la réalisation d'un accès à une opération immobilière privée en cours de réalisation ;
- cession de la parcelle supportant le bâtiment rue du Maine.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2015

	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
DEPENSES					
Frais d'études	13 086 €	113 000 €	85 000 €	0 €	0 €
Acquisitions et frais sur acquisitions	9 000 €	9 300 €	108 000 €	0 €	0 €
Participations et taxes	117 585 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Travaux principaux	13 309 €	250 000 €	1 170 000 €	0 €	0 €
Frais financiers sur emprunt	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais et Produits fin CT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres dépenses rémunérées	500 €	1 000 €	500 €	794 053 €	0 €
Sous-total	153 080 €	373 300 €		794 053 €	0 €
Rémunération prestataire	12 527 €	8 537 €	138 722 €	0 €	0 €
Honoraires société clôture opération	0 €	0 €	0 €	35 217 €	0 €
Sous-total honoraires	12 257 €	8 537 €	138 722 €	35 217 €	0 €
TOTAL DEPENSES	166 006 €	381 837 €	1 502 222 €	829 270 €	0 €
RECETTES					
Cessions à la collectivité	1 €	2 €	0 €	0 €	0 €
Cessions	400 000 €	0 €	1 700 000 €	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	146 903 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits financiers	1 600 €	5 000 €	10 000 €	0 €	0 €
Produits divers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL RECETTES	548 504 €	5 002 €	1 710 000 €	0 €	0 €

Les dépenses prévisionnelles en 2015

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2015 sont liées :

- au lancement des études d'aménagement du terrain de la surface commerciale ;
- au paiement du solde de la subvention à l'IRSAM pour l'intégration paysagère du talus amont au terrain ;
- au lancement des études pré-opérationnelles destinées à préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activités de la ZAC I MOUFIA.

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élèvent à 166 006 € HT.

Les recettes prévisionnelles en 2015

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2015 portent sur :

- la commercialisation de la parcelle du second centre médical pour un montant de 400 000 € HT ;

Rapport n°15/4-08

- le reversement par la Commune de la subvention de la Région pour l'aménagement du boulodrome, pour un montant de 146 904 € HT.

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élèvent à 548 504€ HT.

Participation de la Commune

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2013 approuvé, soit 416 629 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

Excédent d'opération

L'excédent prévisionnel qui sera transféré en actions opérationnelles ou reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération s'élève actuellement à 794 053 € HT.

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

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 657 212 € HT ;
- aucune participation communale 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 I 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
974-219740115-20150828-15408-1A-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/09/2015



Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC I 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° 15/4-08 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

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

autres élus présents et mandatés

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

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 657 212 € HT ;
- aucune participation communale 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.



SEDRA



ZAC TIGOURA

COMPTE RENDU ANNUEL DU CONSEIL MUNICIPAL

2011

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC	4
I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION	7
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	12
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014.....	14
II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1 ^{ER} JANVIER 2015	15
II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS	16
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	17
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER.....	19
II.5.1 : ETUDES ET HONORAIRES.....	19
II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES.....	20
II.5.3 – TRAVAUX	22
II.5.4 – FRAIS FINANCIERS	26
II.5.5 – FRAIS GENERAUX (REMUNERATION DE LA SOCIETE).....	26
II.5.6 – AUTRES DEPENSES.....	27
II.5.7 – CESSIONS	28
II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS.....	30
II.5.9 – AUTRES RECETTES.....	31
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014	32
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014.....	33
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014.....	33
FICHES FINANCIERES DE DETAILS	34

I – COMPTE-RENDU GENERAL

I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

- ZAD

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

- Convention d'études

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

- Création

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

- Modification du périmètre

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

- Dossier de réalisation :

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

- Concession SEDRE

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

Accusé de réception N°1 du traité de concession
974-219740115-20160828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 09/09/2016
Avenant N°1 au traité de concession de la rémunération, approuvé le 16 novembre 1984

Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans - DCM du	24 septembre 1986
. Avenant N° 2 au traité de concession- DCM du	19 septembre 1989
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1985, soit jusqu'au	19 septembre 1992
. Avenant N° 3 au traité de Concession approuvé par D.C.M. N°93/2-26 du	24 avril 1993
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1992, soit jusqu'au	19 septembre 1995
. Avenant N° 4 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°95/5 19 du	6 Octobre 1995
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1995 soit jusqu'au	19 septembre 1998
. Avenant N° 5 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n°98/6-20 du	30 octobre 1998
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 1998, soit jusqu'au	19 septembre 2001
. Avenant N° 6 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n° 01/7-34 du	17 décembre 2001
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 19 septembre 2001, soit jusqu'au	31 octobre 2004
. Avenant N° 7 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n° 11/33-05 du	23 mai 2005
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 1 ^{er} novembre 2004, soit jusqu'au	31 octobre 2007
. Avenant N° 8 au traité de Concession approuvé par D.C.M. n° 11/33-05 du	23 mai 2005
Proroge la validité de la concession pour une durée de 3 ans à compter du 1 ^{er} novembre 2004, soit jusqu'au	31 décembre 2008
. Avenant n° 9 au traité de concession approuvé par D.C.M. n° 09/1-10 du	21 février 2009
Proroge la validité de la concession jusqu'au	31 décembre 2010
. Avenant n° 10 au traité de concession approuvé par DCM n° 10/6-36 du	20 novembre 2010
Proroger la validité de la concession jusqu'au	31 décembre 2013.
. Avenant n° 11 au traité de concession approuvé par DCM n° 13/7-26 du	16 décembre 2013
Proroger la validité de la concession jusqu'au	31 décembre 2016.

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

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

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

- CRAC

- Précédent Compte-Rendu Annuel au Concédant

. Année 2013 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2014

- DPU

• Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, le Droit de Préemption Urbain délégué précédemment sur la ZAC 1 MOUFIA au concessionnaire, revient à la Ville de Saint-Denis.

- PLU

• L'application du PLU est venue remplacer le PAZ par le nouveau règlement d'urbanisme depuis la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004.

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

• La SEDRE a proposé à la Commune d'appliquer aux constructeurs qui n'auraient pas acquis leur terrain de l'aménageur, une participation qui a été instaurée par DCM du 28/12/2006.

La participation est directement versée à la Commune par les pétitionnaires de permis de construire dans les conditions de perception prévues à la convention.

I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

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

- **246 logements très sociaux** dont 90 (Mambolos et Bilimbis) et 147 PLR et PSR (SHLMR)
- **353 HLM**
- **1 200 logements collectifs privés**
- **35 parcelles** individuelles
- **200 chambres d'étudiants**

- une zone **d'activités** achevée de **7 hectares**, soit 54 lots dont la commercialisation.
- une zone de **bureaux** de **3 hectares**.
- divers **équipements publics** réalisés par les maîtres d'ouvrages compétents :
 - . Groupe scolaire
 - . Mairie annexe
 - . Collège
 - . Coulée verte et équipements sportifs
 - . CASE
 - . Gendarmerie
 - . Agence postale
 - . Gymnase
 - . Piscine
 - . Terrain de football

- et une **Coulée Verte** conçue comme l'élément d'aménagement fondamental de tout le quartier, assurant la cohérence piétonne et la mise en relation de tous les pôles d'activités des deux ZAC de Moufia depuis le haut (Mairie annexe, PTT), jusqu'au mail du Chaudron. A cet effet, sa vocation a voulu être multiple : promenade, loisirs, sports grand public et équipements sportifs permettant de répondre en partie aux besoins de l'Université et du Lycée.

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

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

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

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

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

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

Les actions retenues par la Commune ont été :

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

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

Pour un certain nombre d'opérations, les travaux ont démarré début 2012 et se sont achevés en 2014 :

- 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.

Fin 2012, des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées pour la requalification de l'allée de la côte, et les travaux ont été achevés en 2014.

Parallèlement, le programme d'intervention inclut six projets privés :

- Un centre médical, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque. La commercialisation du terrain a eu lieu en 2011 et les travaux ont démarré en 2013 et se poursuivront jusqu'en 2015.
- Un foyer d'accueil occupationnel et médicalisé pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM), sur la portion de la Coulée verte en contrebas du terrain de football, rue Roger Guichard. La cession du terrain a été réalisée en 2012, le démarrage des travaux a eu lieu en 2013 et l'ouverture du centre a été réalisée début 2015.
- Un équipement commercial sur la parcelle vacante voisine du parking de la médiathèque, dont la SEDRE est propriétaire. La commercialisation du terrain est prévue pour 2017.
- Un second centre médical, à l'angle de la rue du Bosquet et de la rue Roger Guichard. La vente de la parcelle est envisagée pour 2015.
- Une station service sur l'emplacement de l'ancien boulodrome, au croisement de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens. La commercialisation du terrain a eu lieu en 2013 et les travaux ont été achevés la même année.
- Un espace dédié à une activité connexe à la station service (lavage de véhicules). La commercialisation de ce terrain initialement prévue pour 2015 n'est plus envisagée après l'abandon du projet.

Par ailleurs, en 2013 et 2014 la place de la Convivialité et la coulée verte ont été nettoyées dans le cadre d'un Atelier Chantier d'Insertion (ACI).

Il est prévu d'aménager l'espace public autour des futurs centres commercial et médical proches de la médiathèque et de la coulée verte. Les études préalables permettant d'accompagner les projets de la zone en ce sens se sont poursuivies en 2014.

Certaines des opérations précitées sont implantées sur des portions de Coulée verte (équipement commercial, foyer d'accueil occupationnel et médical, station service, station de lavage). Pour permettre ces

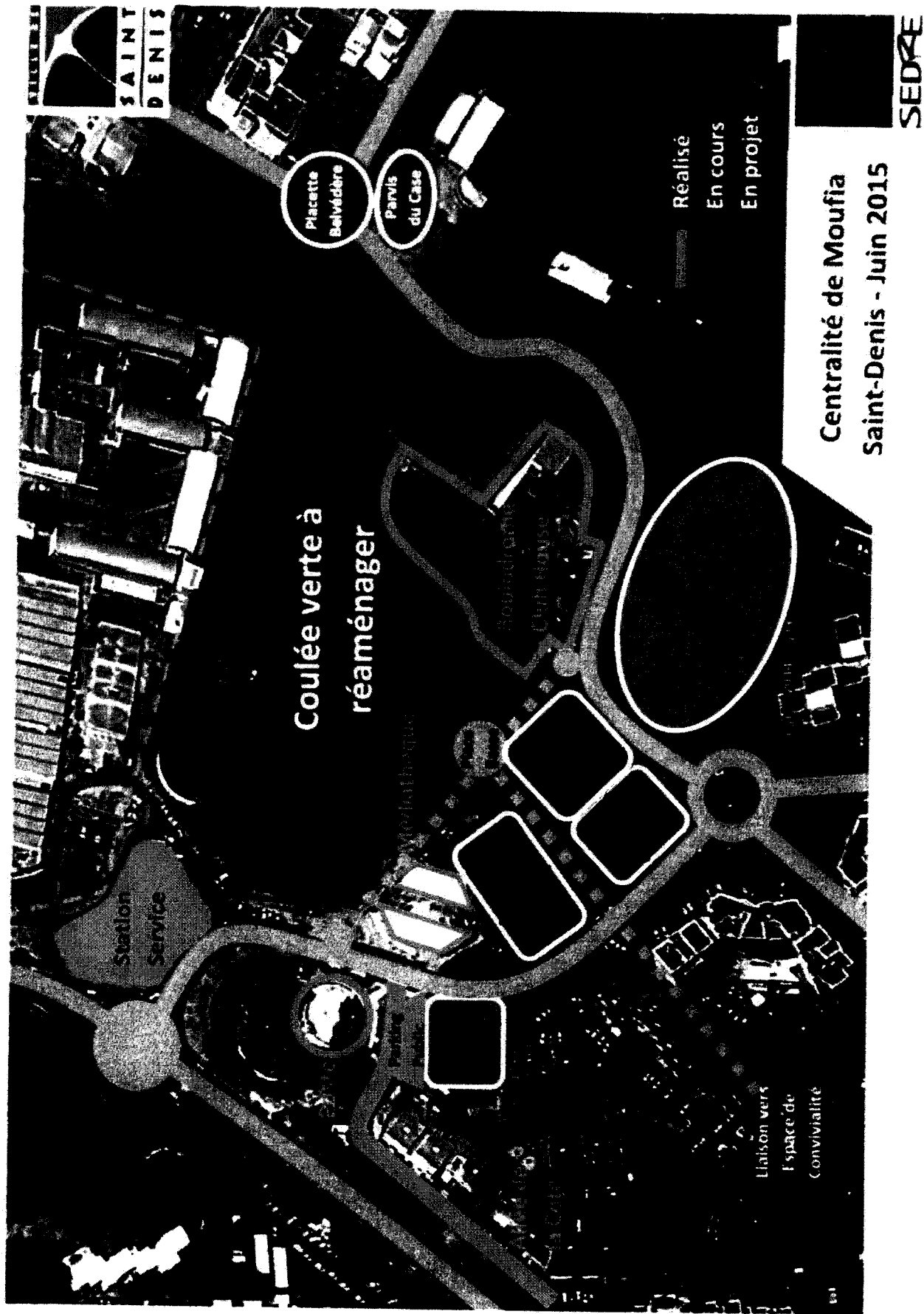
Accusé de réception en préfecture
974-20140920150028-20140920-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

réalisations, la commune a voté en 2011 la modification du PLU afin de permettre le déclassement d'une partie de la Coulée Verte, avec la création d'une zone Uvac autorisant l'implantation d'activités commerciales.

⇒ **Préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 MOUFIA** (secteur ANJOU / BEARN) à travers une étude pré-opérationnelle, en cours de définition et devant démarrer en 2015. Dès lors, il reviendra à la Commune de statuer sur la suite opérationnelle à donner sur la base des prestations incluses dans l'étude.



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

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^{er} JANVIER 2015

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2014

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	457 079 €	7/ Cessions de terrains	17 026 467 €
2/Terrains	5 498 367 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	10 472 226 €	- Subventions	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- Participations Collectivité	416 629 €
5/ Frais Généraux	860 561 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	544 729 €	9/ Autres recettes	1 078 530 €
TOTAL DES DEPENSES HT	18 777 876 €	TOTAL DES RECETTES HT	19 393 706 €
TVA SUR DEPENSES	6 215 €	TVA SUR RECETTES	69 504 €
COMPTE DE TIERS	39 612 €	COMPTE DE TIERS	82 886 €
COMPTE DE LIAISON	722 394 €		- €
TOTAL DES DEPENSES TTC	19 546 096 €	TOTAL DES RECETTES TTC	19 546 096 €



II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2015

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE nov-14	BILAN ACTUALISE janv-15	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2014	PREVISIONS 2015 à 2018
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	584 159 €	668 165 €	457 079 €	211 086 €
2/ TERRAINS	5 520 088 €	5 624 667 €	5 498 367 €	126 300 €
3/ TRAVAUX	11 199 463 €	11 905 535 €	10 472 226 €	1 433 309 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	986 328 €	1 055 565 €	860 561 €	195 004 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 882 047 €	1 458 367 €	544 729 €	913 638 €
TOTAL DES DEPENSES	21 116 999 €	21 657 212 €	18 777 876 €	2 879 336 €
RECETTES				
7/ CESSIONS TERRAINS	18 586 470 €	19 126 470 €	17 026 467 €	2 100 003 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 435 612 €	1 435 612 €	1 288 709 €	146 903 €
<i>Subventions</i>	872 080 €	872 080 €	872 080 €	0 €
<i>Participations Collectivité</i>	416 629 €	416 629 €	416 629 €	0 €
<i>Autres partici.</i>	146 903 €	146 903 €	0 €	146 903 €
9/ AUTRES RECETTES	1 094 916 €	1 095 130 €	1 078 530 €	16 600 €
TOTAL DES RECETTES	21 116 999 €	21 657 212 €	19 393 706 €	2 263 506 €

Le Directeur Général
R. LAPIERRE
 SERVICE DE LA COMPTABILITE
 DEPARTEMENT
 DE LA SEINE-SAINT-DENIS
 SEINE-SAINT-DENIS
 COMPTABILITE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20150828-15408-2-DE
 Date de réception préfecture : 04/09/2015

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

RUBRIQUES	BILAN AU 29-11-2014 (CRAC 2013 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2014)(€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	584 159	668 165	84 006	Révision des missions de Maîtrise d'Œuvre pour l'aménagement urbain lié à la centralité
Terrains	5 520 088	5 624 667	104 579	Ajustement prévisions taxes foncières
Travaux et honoraires	11 199 463	11 905 535	706 072	Révision des travaux pour l'aménagement urbain lié à la centralité (centre commercial/médical, rue du Bosquet)
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux (honoraires Société)	986 328	1 055 565	69 237	Proportionnel aux dépenses et aux recettes
Autres dépenses	1 882 047	1 458 367	-423 680	Diminution du boni d'opération consécutif à la réalisation de travaux d'aménagement complémentaires sur la centralité
TOTAL DEPENSES	21 116 999	21 657 212	540 214	
RECETTES				
Cessions de terrains	18 586 470	19 126 470	540 000	Augmentation des prévisions de cession (centre commercial)
Subventions et participations	1 435 612	1 435 612	0	
Autres recettes	1 094 916	1 095 130	214	Ajustement des produits financiers prévisionnels
TOTAL RECETTES	21 116 999	21 657 212	540 214	

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

date : 1er JANVIER 2015

opération: 009

II - 4 PLAN DE FINANCEMENT ZAC I MOUFIA

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE nov-14	BILAN ACTUALISE janv-15	Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018
DÉPENSES							
En euros HT							
1/ FRAIS D'ETUDES							
Etudes Générales	184 153	188 159	127 073	7 086	54 000	0	0
Honoraires techniciens	278 397	358 397	229 397	0	50 000	79 000	0
Géomètre	29 050	29 050	16 050	6 000	5 000	2 000	0
Autres études	92 559	92 559	84 559	0	4 000	4 000	0
S-total Etudes	584 159	668 165	457 079	13 086	113 000	85 000	0
2/ TERRAINS							
Acquisitions	4 775 500	4 875 500	4 774 200	0	1 300	100 000	0
Frais Notaires / Taxe foncière	94 257	98 836	73 836	9 000	8 000	8 000	0
Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	0	0	0
S-total Terrains	5 520 088	5 624 667	5 498 367	9 000	9 300	108 000	0
3/ TRAVAUX							
Travaux	11 119 826	11 825 898	10 464 589	11 309	200 000	1 150 000	0
Travaux divers	79 637	79 637	7 637	2 000	50 000	20 000	0
S-total Travaux	11 199 463	11 905 535	10 472 226	13 309	250 000	1 170 000	0
4/ FRAIS FINANCIERS							
Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	0	0	0
Court terme	194 269	194 269	194 269	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX							
Rémunération SEDRE	986 328	1 055 565	860 561	12 527	8 537	138 722	35 217
S-total Frais généraux	986 328	1 055 565	860 561	12 527	8 537	138 722	35 217
6/ AUTRES DEPENSES							
Frais divers	164 601	166 382	164 382	500	1 000	500	0
Boni - Excédent	1 219 515	794 053	0	0	0	0	794 053
Participations de la ZAC	497 931	497 931	380 347	117 585	0	0	0
Provision	0	0	0	0	0	0	0
S-total Autres dépenses	1 882 047	1 458 367	544 729	118 085	1 000	500	794 053
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	21 116 999	21 657 212	18 777 876 €	166 006 €	381 837 €	1 502 222 €	829 270 €
RECETTES							
En euros HT							
7/ CESSIONS TERRAINS							
Cessions constructeurs	17 786 926 €	18 226 926	16 226 926	400 000	0	1 600 000	0
Autres cessions	764 542 €	864 542	764 542	0	0	100 000	0
Cessions Commune	35 003 €	35 003	35 000	1	2	0	0
S-total Cessions Terrains	18 586 470	19 126 470	17 026 467	400 001	2	1 700 000	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS							
Subventions	872 080 €	872 080	872 080	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit (prévision)	- €	0	0	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit	416 629 €	416 629	416 629	0	0	0	0
Autres participations	146 903 €	146 903	0	146 903	0	0	0
S-total Subventions/participations	1 435 612	1 435 612	1 288 709	146 903	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES							
Produits financiers	887 779 €	887 993	871 393	1 600	5 000	10 000	0
Produits divers	207 037 €	207 037	207 037	0	0	0	0
S-total Autres recettes	1 094 816	1 095 030	1 078 430	1 600	5 000	10 000	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	21 116 999 €	21 657 212 €	19 393 706 €	548 504 €	5 002 €	1 710 000 €	0 €

Accusé de réception de la notice de consultation n° 2014-0828-15408-2
 Date de réception de la notice de consultation : 04/09/2014

	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018
	615 831	382 498	-376 835	207 778	-829 270
	615 831	998 328	621 493	829 271	0

DATE : 1er JANVIER 2015

opération 009

**PLAN DE TRESORERIE
ZAC I MOUFIA**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	En euros HT	Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019
Solde annuel (H.T.)		615 831	382 498	-376 835	207 778	-829 270	0
Solde cumulé (H.T.)		615 831	998 328	621 493	829 271	0	0
TVA sur Dépenses		6 215	13 346	31 666	118 509	100 743	0
TVA sur Recettes		69 504	34 000	0	144 500	0	0
Différentiel TVA						22 474	
Emprunts obtenus							
Encaissements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)							
Solde annuel		679 120	403 152	-408 501	233 769	-907 539	0
Solde cumulé		679 120	1 082 272	673 771	907 540	0	0
Compte de Tiers		43 274	-43 274	0	0	0	0
TRESORERIE REELLE (TTC)		722 394 €	1 038 998 €	673 771 €	907 540 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel (H.T.)		615 831	382 498	-376 835	207 778	-829 270	0
Solde cumulé (H.T.)		615 831	998 328	621 493	829 271	0	0


 SOCIETE D'EQUIPEMENT
 DU DEPARTEMENT
 DE LA RHONE
 Le Directeur Général
P. LAPIERRE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20150828-15408-2-DE
 Date de réception préfecture : 04/09/2015

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DEPENSES

II.5-1 : ETUDES ET HONORAIRES

II.5-1-1 : Généralités

A. PHASE INITIALE

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

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

B. PHASE DE REQUALIFICATION URBAINE

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

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

- le **centre**, pour son renforcement sur Moufia, dont les études de maîtrise d'œuvre urbaine sont intégrées au poste « honoraires techniciens ». La partie des études géotechniques restant à effectuer, évaluée à 4000 € HT concerne les aménagements non encore réalisés. Un montant de 7 700 € HT provisionné pour la réalisation d'études de faisabilité et programmation pour le centre commercial et le centre médical en 2014 devra être revu à la hausse pour un montant total de 11 706 € HT en 2015 afin d'intégrer le projet de deuxième centre médical.
- le **secteur ANJOU-BEARN** où l'étude de requalification du quartier de MOUFIA a démontré la nécessité de lancer une étude pré-opérationnelle fine destinée à définir le programme précis à engager sur le secteur au regard des contraintes foncières urbaines, sociales, techniques et financières. Cette étude, en cours de définition, a été provisionnée à hauteur de 50 000 € HT.

II.5.1.2 – Honoraires des techniciens

Maîtrise d'œuvre Centralité :

Depuis 2011, le secteur « Centre de Moufia » a vu la réalisation des études de maîtrise d'œuvre du parc de stationnement Centre médical / Poste, livré en 2013, et des Boulodrome et Club house, dont la livraison a eu lieu en 2014, ainsi que de la requalification de la Coulée verte. Un avenant a été passé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2012 pour l'extension des travaux à l'allée de la Côté.

Un montant de 115 000 € HT est provisionné sur ce poste au bilan , réparti sur 2016 et 2017, dont 45 000 € HT déjà prévus au précédent CRAC afin d'assurer la maîtrise d'œuvre de la place publique prévue d'être réalisée entre les futurs centre commercial et médical, et 70 000 € HT de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement du terrain du futur centre commercial ainsi que les travaux de requalification de la rue du Bosquet rendus nécessaires par l'implantations de nouveaux équipements dont l'accès se fera sur cette voie.

Techniciens suivis de travaux :

Un Coordinateur Santé et Prévention Sécurité (CSPS) a été missionné en 2012 pour le suivi des travaux du parc de stationnement Centre médical / Poste et du Boulodrome - Club House puis en 2013 pour le suivi des travaux de requalification de l'allée de la côte. **Une mission CSPS est prévue pour les autres aménagements urbains liés à la centralité en 2016 et 2017.**

Une mission de contrôle technique pour la réalisation du Club House, initiée en 2011 et d'un montant de 4 140 € HT, s'est poursuivie durant les travaux du bâtiment en 2013 et s'est achevée en 2014. Une provision de 5 000 € HT est prévue en lien avec les travaux d'aménagement du terrain du futur centre commercial ainsi que les travaux de requalification de la rue du Bosquet.

II.5-1-3 : Géomètre

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

La commercialisation de la parcelle destinée au projet de l'IRSAM, ainsi que les opérations liées à la centralité de Moufia, telles que la réalisation du boulodrome, ont nécessité l'intervention d'un géomètre. Ses missions, principalement réalisées en 2011 pour le terrain de l'IRSAM, se sont prolongées en 2013 pour la centralité.

En prévision des rétrocessions au concédant et des cessions foncières à venir, liées aux projets de centre commercial et du second centre médical, un montant de 13 000 € HT est prévu pour les missions de géomètre. Ce montant, réparti sur les années à venir en fonction des dates prévisionnelles de cessions, intègre également une part destinée à diverses autres missions de géomètre pouvant avoir lieu.

Une provision de 8 000 € HT est prévue pour d'autres honoraires éventuels.

Coût des études et honoraires réalisés en 2014	5 809 € HT
Coût total des études :	668 165 € HT
dont réalisé au 31/12/2014 :	457 079 € HT
Reste à réaliser	211 086 € HT

II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES

II.5.2.1 – Acquisitions foncières

Les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet opérationnel initial ont été réalisées. La SEDRE a ainsi procédé à l'acquisition de plus de 50 ha de terrains. La phase actuelle de requalification du quartier de MOUFIA a généré en 2011 des acquisitions complémentaires auprès de la Commune : Centre médical et portion de la Coulée Verte destinée au projet de l'IRSAM.

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

La réalisation du futur centre commercial nécessitera l'acquisition d'une parcelle attenante à la médiathèque Alain Peters appartenant à la CINOR, dont la surface reste à définir, afin de relocaliser le parking des employés de l'établissement en fonction de l'aménagement du futur centre commercial. Une provision de 100 000 € HT est prévue en 2017 afin de réaliser un échange foncier.

II.5.2.2 - Frais notaires / taxes foncières

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

II.5.2.3 -Honoraires du bureau foncier

Il s'agit de la rémunération de l'opérateur foncier au regard des acquisitions réalisées conformément à l'avenant n°1 au traité et cahier des charges du 19/9/78 qui prévoit qu'une rémunération foncière de 2 % HT de la valeur vénale des acquisitions est imputée en dépenses au bilan de l'opération.

Cette rémunération n'est pas perçue sur les acquisitions de terrains appartenant à la Commune.

II.5.2.4 - Indemnités

En sus du coût des acquisitions, l'acquéreur a l'obligation de verser aux propriétaires des cases et aux locataires des indemnités pour les constructions et le réemploi.

Elles ont été versées aux propriétaires ou locataires résidant au départ de l'opération dans les secteurs à aménager. Ces indemnités ont favorisé le décasement d'un certain nombre d'îlots insalubres et aider à l'accession dans de nouveaux logements des habitants.

Enfin, en 2013 a eu lieu le versement des indemnités dues à l'acquéreur initial de la parcelle HT 33, dans le cadre de la résolution de la vente réalisée en 1986. Le tribunal a arrêté cette indemnisation au montant de 647 451 € HT. Celle-ci a été versée aux anciens propriétaires en 2013.

Coût des dépenses foncières réalisées en 2014	8 579 € HT
Coût total du poste « Acquisitions foncières » :	5 624 667 € HT
dont réalisé au 31/12/2014 :	5 498 367 € HT
Reste à réaliser	126 300 € HT

II.5.3 – TRAVAUX

II.5.3.1 - Travaux

II.5.3.1-1 - Travaux secondaires et tertiaires

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

➤ VRD de desserte de l'opération :

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

➤ Aménagements divers secondaires dont entretien :

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

➤ VRD Tertiaires :

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

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

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

➤ Travaux d'électrification :

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

➤ Signalétique et finitions :

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

➤ Aménagement de l'allée des Bancouliers :

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

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

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

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

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

- ◆ Ce projet d'aménagement de la Coulée Verte a beaucoup évolué depuis l'élaboration du dossier en juillet 1990, à la suite d'une consultation de concepteurs. Il comporte notamment en supplément :
 - des équipements sportifs dont la conception a été revue et validée par la Région et le service des sports de la Mairie de Saint-Denis.
 - un local vestiaire,
 - un aménagement paysager dont le coût estimé n'est pas intégralement reporté au présent bilan.

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

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

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

Les équipements sportifs comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Aménagement de l'aire de stationnement** du Centre médical et de la Poste :

Les travaux d'aménagement de l'aire de stationnement entre la poste et le futur centre médical ont été réalisés en 2012, la réception ayant eu lieu en 2013.

- **Le boulodrome :**

Les travaux de réalisation du boulodrome, sur la partie haute de la portion de coulée verte concernée par la centralité, se sont déroulés en 2012, pour une réception en fin d'année 2013. Ce nouvel équipement, d'un meilleur standing, permet d'accueillir des rencontres sportives tout en servant de lieu d'animation de proximité pour le quartier. Le boulodrome intègre des places de stationnement.

Il est à noter que la commune a sollicité en 2011 une subvention auprès de la Région au titre du Plan de Relance pour l'Activité Economique pour la construction du boulodrome, qui a été validée. Le montant de cette subvention est de 146 903 € HT et sera reversée à l'opération d'aménagement en 2015 (cf. recettes).

Le montant des travaux de réalisation du boulodrome et de l'aire de stationnement de la Poste s'élève à 873 232 € HT.

- **Le Club House du boulodrome :**

Le Club House du boulodrome accueille des bureaux pour une association de boulistes ainsi qu'un snack. Le montant des travaux s'élève à 230 029 € HT. **La livraison a eut lieu en 2013, conjointement à celle du boulodrome auquel le Club House est lié, et des reprises de travaux ont été effectuées en 2014.**

- **Requalification de l'allée de la Côte :**

La création de l'aire de stationnement offre la possibilité d'ouvrir la circulation vers la voie privée allée de la Côte, initialement sans issue. Au vu de l'état dégradé de la voie, la commune a demandé à la SEDRE d'engager des travaux d'aménagement de l'allée. Cette requalification comprend l'élargissement, la rénovation, la sécurisation de la voirie, ainsi que le classement dans le Domaine Public. **Le montant des travaux, qui se sont terminés en 2014, s'élève à 225 384 € HT.**

Une concertation des riverains a conduit à une adaptation du projet initial. En effet, face au refus de ceux-ci de voir l'ouverture de la voie sans issue, des plots amovibles ont été installés entre l'aire de stationnement et l'allée.

- **Réalisation d'une place :**

Dans le cadre de l'aménagement urbain de la Centralité, l'aménagement du terrain destiné à recevoir un centre commercial et la réalisation d'une place publique pourrait permettre d'articuler le centre commercial et le centre médical autour d'un lieu ouvert sur la coulée verte, dont pourraient profiter les riverains. Ce point de convergence des nouveaux équipements participerait à apporter au quartier une véritable centralité.

Une provision pour travaux est prévue dans le bilan financier prévisionnel à hauteur de 650 000 € HT.

D'autre part, l'implantation de nouveaux équipements (deuxième centre médical, centre commercial) dont l'accès se fera sur la rue du Bosquet, nécessite des travaux de requalification de la voie. A cet effet, une provision pour travaux est prévue dans le bilan financier prévisionnel à hauteur de 700 000 € HT.

En incluant des menus travaux d'évacuations déjà réalisés, le montant total prévisionnel des travaux d'aménagement liés à la centralité du quartier de Moufia s'élève à 2 478 645 € HT.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Sur ce secteur, des travaux d'amélioration du bâtiment situé 6 rue du Maine (HT33) ont été réalisés en 2014 afin de permettre la vente de ce bien appartenant à la SEDRE dans le cadre de la concession.

Coût des travaux réalisés en 2014	35 168 € HT
Le montant total du poste « Travaux » est estimé à	11 905 535 € HT
dont réalisé au 31/12/2014 :	10 472 226 € HT
Reste à réaliser :	1 433 309 € HT

II.5.4 – FRAIS FINANCIERS

II.5.4.1 - Frais financiers sur emprunts

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

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

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

II.5.4.2 - Frais financiers court terme

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

En 2014, la trésorerie a été positive et n'a pas généré de frais financiers à court terme.

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

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

Coût frais financiers réalisés en 2014	0 €
Total du poste « Frais Financiers »	944 914 €
Dont réalisé au 31/12/2014 :	944 914 €
Reste à réaliser :	0 €

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

II.5.5.1 - Rémunération de gestion de l'opération

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

Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à 1056 310 €
dont réalisé au 31/12/2014 : 860 561 €

II.5.5.2 - Rémunération de clôture

Conformément à l'avenant n° 5, une rémunération de clôture est prévue en 2018,
d'un montant forfaitaire de : 35 127 € HT

Montant « Frais généraux » réalisé en 2014 :	26 977 €
Total poste « Frais généraux » :	1 055 565 €
Dont réalisé au 31/12/2014 :	860 561 €
Reste à réaliser :	195 004 €

II.5.6 – AUTRES DEPENSES

Ce poste comprend des frais divers (reprographie, frais d'appel d'offres...) ainsi que les honoraires d'avocat pour le traitement du contentieux AH-HONG en cours.

Il inclut également les crédits affectés au Atelier-Chantier Insertion (ACI) sur la Rode, mis en place en accord avec la Direction de la Politique de la Ville et la Direction de l'Insertion de la Commune, auquel la SEDRE a versé en 2013 le montant total de la subvention prévue soit 53 069 € HT.

Un nouvel ACI a été réalisé en 2014 sur le secteur du pôle de centralité. Il a permis d'améliorer la qualité des espaces publics autour de la place de la Convivialité. La ZAC I MOUFIA a cofinancé cette action en 2014 à hauteur de 15 967 € HT.

Parallèlement, la Commune a décidé d'une participation de l'opération d'aménagement à hauteur de 360 369 € HT à l'aménagement du talus séparatif du terrain de l'IRSAM, qui nécessite des travaux de confortement. Une convention de financement définissant les modalités de versement qui sont adossées à la réalisation de ces travaux a été signée fin 2012. **Les travaux correspondants ont été réalisés en partie en 2014, donnant lieu au versement d'une première partie de la subvention à hauteur de 242 784 € HT, et doivent se poursuivre en 2015.**

Ce poste intègre également les frais de commercialisation versé pour la vente de la parcelle HT 33, rue du Maine, de 30 000 € HT versé en 2014.

Enfin, ce poste intègre enfin l'excédent prévisionnel de l'opération d'aménagement (794 053 €) qui sera versé à la Commune à la clôture de celle-ci, sauf affectation préalable (ex. : travaux complémentaires).

Coût des autres dépenses réalisées en 2014	295 244 € HT
Total poste « Autres dépenses »	1 458 367 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	544 729 € HT
Reste à réaliser :	913 638 € HT

Sur ces bases, pour l'ensemble de l'opération :

Montant des dépenses réalisées en 2014 :	371 777 € HT
Total des dépenses prévisionnelles de l'opération :	21 657 212 € HT
dont réalisé au 31/12/2014 (soit 86,7 %) :	18 777 876 € HT
Reste à réaliser :	2 879 336 € HT

RECETTES

II.5.7 – CESSIONS

II.5.7.1 - Cessions de terrains aux constructeurs

Les charges foncières et la perception des droits à construire de chaque opération de construction sont déterminées en fonction du programme (affectation) et de la SHON.

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

⇒ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

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

⇒ S. H. L. M. R.

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

⇒ Autres constructeurs

- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires
Programme de construction "Les Mousquetaires" 120 logements
Acte du 24/08/86 modifié le 25/05/87
- La Société SOCOMIR
Programme "Les Colibris" 8 maisons individuelles
Acte du /04/89 dont complément de 280 000 F versé en 1990.

Programme "Château d'Eau" 5 logements - Acte du 29/9/88
- SCI Réunionnaise d'habitations locatives
Programme de logements étudiants 194 chambres "La Résidence des Facs"
- GEPIC PROMO SCI
Programme de logements "Le Panoramique" 47 logements - Acte du 28/11/85
- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires

· Réalisation de LTS
- Programme "Les Mambolos" - 65 logements
- Programme "Les Bilimbis" - 34 logements

II.5.7.2 - Cessions lots individuels

⇒ *Opération Moulin à vent – SEDRE*

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

⇒ *Opération Terre Créole - SEDRE*

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

⇒ *Autres secteurs – SEDRE*

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

II.5.7.3 - Cessions pour activités tertiaires

⇒ *Immeuble de la Région*

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

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

⇒ *Terrain EDF*

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

⇒ *Opération Campus Center*

⇒ *Divers dont Mosquée.*

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

- La parcelle pour le centre médical et la pharmacie dont la vente a eu lieu en 2011 pour un montant de 360 000 € HT ;
- la parcelle pour la construction du foyer socio-médical de l'IRSAM pour un montant de 1 200 000 € HT, dont la cession a été réalisée en 2012 ;
- La parcelle de l'ancien boulodrome pour la réalisation de la station service, dont la vente a été réalisée en 2013 pour un montant de 892 400 € HT ;
- le terrain pour le centre commercial d'une surface d'environ 4000 m² (environ 800 m² de surface de vente), d'un potentiel évalué à 1 600 000 € HT et dont la vente est prévue en 2017 ;
- La vente d'une parcelle, dont la surface reste à définir, à la CINOR, attenante à la médiathèque Alain Peters, afin de relocaliser le parking des employés de l'établissement en fonction de l'aménagement du futur centre commercial. Une recette prévisionnelle de 100 000 € HT est prévue en 2017 dans le cadre de cet échange foncier ;
- La parcelle pour le second centre médical, attendant au centre commercial, pour laquelle un compromis de vente a été signé en 2014 et dont le prix de la vente, prévue en 2015, est estimé à 400 000 € HT.

II.5.7.4 - Cessions Zone d'Activités de Moufia

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

La SEDRE, propriétaire de la parcelle HT 33 après résolution de la vente en 1986, a vendu le bien en 2014 pour un montant de 730 000 € HT.

Enfin, la commercialisation de la parcelle HM 94 au profit de la SCCV Le Caféier a été réalisée en 2014 pour un montant de 34 542 € HT dans le cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier

englobant d'autres parcelles.

Accusé de réception
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

II.5.7.5 - Cessions pour équipements publics et voiries

- ⇒ Cessions pour emprises des voiries et des équipements de la Coulée verte (6 ha 13 a 40 ca)
- ⇒ Cessions prévues
- Coulée Verte et espaces libres: 40 000 m² environ
- Voirie : 42 000 m²
- Divers boulevard de l'Horizon terrain de football, case Moufia, etc. : 30 000 m²

Ces cessions à la Commune seront effectuées à titre gratuit.

L'assiette foncière de la Médiathèque (équipement de compétence CINOR) a été cédée à la Commune au prix de l'estimation du Domaine, 35 000 € HT, en 2012.

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

Recettes de cessions réalisées en 2014	764 542 € HT
Total des cessions	19 126 470 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	17 026 467 € HT
Reste à réaliser :	2 100 003 € HT

II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

II.5.8.1 - Subvention FIR

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

II.5.8.2 - Subventions FIDOM

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

II.5.8.3 – Subventions

- Subvention Région pour les équipements sportifs : Arrêté DACS N° 92/0056 du 12/02/1992
- Subventions FEDER- Etat-Département (Politique de la Ville) : des subventions pour 200 000 € TTC (184 332 € HT) pour la requalification des espaces extérieurs du Belvédère en vue de l'installation de la nouvelle agence postale du quartier ont été accordées en 2005. La subvention FEDER (145 356 € HT) a été versée en 2008. Les subventions Etat et Département en 2009.
- Subvention Région au titre du Plan de Relance Régional en faveur des Communes pour la réalisation du nouveau boudrome de Moufia, d'un montant de 146 903 € HT, qui sera versée en 2015.

Total poste « Subventions » **1 435 612 € HT**
Dont réalisé au 31/12/2014 : **1 288 709 € HT**

II.5.8.4 - Participations

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

Elles sont comptabilisées à hauteur de **416 629 € HT**

inchangé par rapport au bilan précédent.

Dont réalisé au 31/12/2014 : **416 629 € HT**

Accusé de réception en préfecture
974-2197016-2014-1549
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Subventions et participations réalisées en 2014	0 € HT
Total des subventions et participations	1 435 612 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	1 288 709 € HT
Reste à réaliser :	146 903 € HT

II.5.9 – AUTRES RECETTES

Sur ce poste sont comptabilisés les **produits financiers** de l'opération résultant de la trésorerie de l'opération, à hauteur de 887 779 € (dont **871 393 € réalisés au 31/12/2014** et 16 600 € HT provisionnés sur les années 2015-2016-2017 et 2018).

D'autre part, 207 037 € HT de produits divers sont prévus au bilan et intégralement réalisés au 31/12/2014. La location du snack-bar dans le nouveau Club House a généré 2 777 € de recettes en 2013 et s'est arrêtée fin 2013 avec la rétrocession de celui-ci à la Commune. La location d'un emplacement pour vente de crêpes a généré 941 € HT de recettes en 2013 et s'est arrêtée fin 2013.

Autres recettes réalisées en 2014	214 € HT
Total Poste « Autres recettes »	1 095 130 € HT
Dont réalisé au 31/12/2014 :	1 078 530 € HT
Reste à réaliser :	16 600 € HT

Sur ces bases :

Recettes réalisées en 2014	764 756 € HT
Total des recettes prévisionnelles	21 657 212 € HT
dont réalisé au 31/12/2014 (soit 89.5 %) :	19 393 706 € HT
Reste à réaliser :	2 263 506 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2014.

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2014

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix d'acquisition	
					€ HT	€ TTC
04/02/2014	29B rue de la Bourgogne	HM 94	opération immobilière	SCCV Le CAFEIER	34 541,72 €	37 324,00 €
27/10/2014	6, rue du Maine	HT 33	Activité commerciale	SCI TOCADI		730 000,00 €

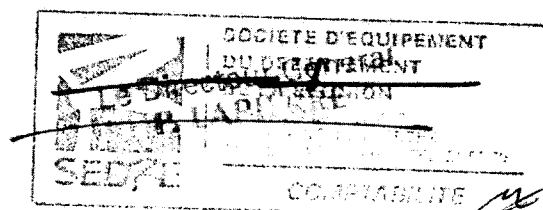
ANNEXE :

FICHES FINANCIERES DE DETAILS

ZAC I MOUFIA

II -1 BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2 014

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	457 079 €	7/ Cessions de terrains	17 026 467 €
2/Terrains	5 498 367 €	8/ Subventions et participations	1 288 709 €
3/Travaux	10 472 226 €	- Subventions	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- Participations Collectivité	416 629 €
5/ Frais Généraux	860 561 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	544 729 €	9/ Autres recettes	1 078 530 €
TOTAL DES DEPENSES HT	18 777 876 €	TOTAL DES RECETTES HT	19 393 706 €
TVA SUR DEPENSES	6 215 €	TVA SUR RECETTES	69 504 €
COMPTE DE TIERS	39 612 €	COMPTE DE TIERS	82 886 €
COMPTE DE LIAISON	722 394 €		- €
TOTAL DES DEPENSES TTC	19 546 096 €	TOTAL DES RECETTES TTC	19 546 096 €



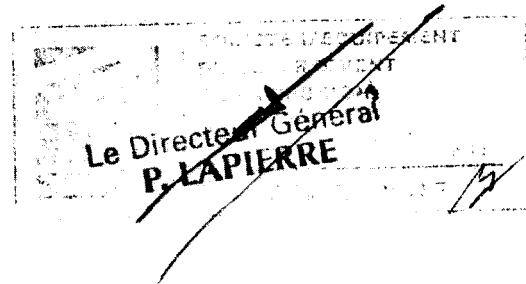
COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE nov-14	BILAN ACTUALISE janv-15	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2014	PREVISIONS 2015 à 2018
--	--------------------------------------	--	--	-----------------------------------

DEPENSES

1/ FRAIS D'ETUDES	584 159 €	668 165 €	457 079 €	211 086 €
2/ TERRAINS	5 520 088 €	5 624 667 €	5 498 367 €	126 300 €
3/ TRAVAUX	11 199 463 €	11 905 535 €	10 472 226 €	1 433 309 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	986 328 €	1 055 565 €	860 561 €	195 004 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 882 047 €	1 458 367 €	544 729 €	913 638 €
TOTAL DES DEPENSES	21 116 999 €	21 657 212 €	18 777 876 €	2 879 336 €

RECETTES

7/ CESSIONS TERRAINS	18 586 470 €	19 126 470 €	17 026 467 €	2 100 003 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 435 612 €	1 435 612 €	1 288 709 €	146 903 €
<i>Subventions</i>	872 080 €	872 080 €	872 080 €	0 €
<i>Participations Collectivité</i>	416 629 €	416 629 €	416 629 €	0 €
<i>Autres partici.</i>	146 903 €	146 903 €	0 €	146 903 €
9/ AUTRES RECETTES	1 094 916 €	1 095 130 €	1 078 530 €	16 600 €
TOTAL DES RECETTES	21 116 999 €	21 657 212 €	19 393 706 €	2 263 506 €



 Le Directeur Général
P. LAPIERRE

ZAC I MOUFIA

II -3 ANALYSE DES ECARTS

(valeurs en € HT)

RUBRIQUES	BILAN AU 29-11-2014 (CRAC 2013 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2015 (CRAC 2014)(€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	584 159	668 165	84 006	<i>Révision des missions de Maîtrise d'Œuvre pour l'aménagement urbain lié à la centralité</i>
Terrains	5 520 088	5 624 667	104 579	<i>Ajustement prévisions taxes foncières</i>
Travaux et honoraires	11 199 463	11 905 535	706 072	<i>Révision des travaux pour l'aménagement urbain lié à la centralité (centre commercial/médical, rue du Bosquet)</i>
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux (honoraires Société)	986 328	1 055 565	69 237	<i>Proportionnel aux dépenses et aux recettes</i>
Autres dépenses	1 882 047	1 458 367	-423 680	<i>Diminution du boni d'opération consécutif à la réalisation de travaux d'aménagement complémentaires sur la centralité</i>
TOTAL DEPENSES	21 116 999	21 657 212	540 214	
RECETTES				
Cessions de terrains	18 586 470	19 126 470	540 000	<i>Augmentation des prévisions de cession (centre commercial)</i>
Subventions et participations	1 435 612	1 435 612	0	
Autres recettes	1 094 916	1 095 130	214	<i>Ajustement des produits financiers prévisionnels</i>
TOTAL RECETTES	21 116 999	21 657 212	540 214	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015


SEDRE

date : 1er JANVIER 2015

opération: 009

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

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE nov-14	BILAN ACTUALISE janv-15	Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018
DEPENSES							
En euros HT							
1/ FRAIS D'ETUDES							
Etudes Générales	184 153	188 159	127 073	7 086	54 000	0	0
Honoraires techniciens	278 397	358 397	229 397	0	50 000	79 000	0
Géomètre	29 050	29 050	16 050	6 000	5 000	2 000	0
Autres études	92 559	92 559	94 559	0	4 000	4 000	0
S-total études	584 159	668 165	457 079	13 086	113 000	85 000	0
2/ TERRAINS							
Acquisitions	4 775 500	4 875 500	4 774 200	0	1 300	100 000	0
Frais Notaires / Taxe foncière	94 257	98 836	73 836	9 000	8 000	8 000	0
Indemnités	550 331	650 331	650 331	0	0	0	0
S-total Terrains	5 520 088	5 624 667	5 498 367	9 000	9 300	108 000	0
3/ TRAVAUX							
Travaux	11 119 826	11 825 898	10 464 589	11 309	200 000	1 150 000	0
Travaux divers	79 637	79 637	7 637	2 000	50 000	20 000	0
S-total Travaux	11 199 463	11 905 535	10 472 226	13 309	250 000	1 170 000	0
4/ FRAIS FINANCIERS							
Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	0	0	0
Court terme	194 269	194 269	194 269	0	0	0	0
S-total Frais financiers	944 914	944 914	944 914	0	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX							
Rémunération SEDRE	986 328	1 055 565	860 561	12 527	8 537	138 722	35 217
S-total frais généraux	986 328	1 055 565	860 561	12 527	8 537	138 722	35 217
6/ AUTRES DEPENSES							
Frais divers	164 501	166 382	164 382	500	1 000	500	0
Boni - Excédent	1 219 515	794 053	0	0	0	0	794 053
Participations de la ZAC	497 931	497 931	380 347	117 585	0	0	0
Provision	0	0	0	0	0	0	0
S-total Autres dépenses	1 882 047	1 458 367	544 729	118 085	1 000	500	794 053
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	21 116 999	21 657 212	18 777 876 €	166 006 €	381 837 €	1 502 222 €	829 270 €
RECETTES							
En euros HT							
7/ CESSIONS TERRAINS							
Cessions constructeurs	17 786 926 €	18 226 926	16 226 926	400 000	0	1 600 000	0
Autres cessions	764 542 €	864 542	764 542	0	0	100 000	0
Cessions Commune	35 003 €	35 003	35 000	1	2	0	0
S-total Cessions Terrains	18 586 470	19 126 470	17 026 467	400 001	2	1 700 000	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS							
Subventions	872 080 €	872 080	872 080	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit (prévision)	- €	0	0	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit	416 629 €	416 629	416 629	0	0	0	0
Autres partic.	146 903 €	146 903	0	146 903	0	0	0
S-total Subventions/participations	1 435 612	1 435 612	1 288 709	146 903	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES							
Produits financiers	887 779 €	887 993	871 393	1 600	5 000	10 000	0
Produits divers	207 037 €	207 037	207 037	0	0	0	0
S-total Autres recettes	1 094 816	1 095 130	1 078 530	1 600	5 000	10 000	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	21 116 999 €	21 657 212 €	19 393 706 €	548 504 €	5 002 €	1 710 000 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2014	2015	2016	2017	2018
Solde annuel			615 831	382 498	-376 835	207 778	-829 270
Solde cumulé			615 831	998 328	621 493	829 271	0


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

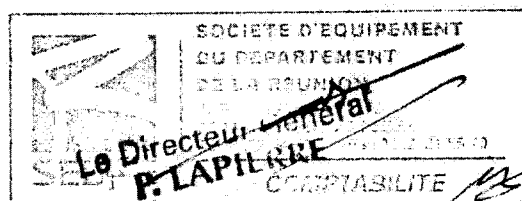
Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20150828-15408-2-DE
 Date de réception préfecture : 04/09/2015

DATE : 1er JANVIER 2015

opération: 009

PLAN DE TRESORERIE
ZAC I MOUFIA

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2014	PREVISIONS 2015	PREVISIONS 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019
Solde annuel (H.T.)		615 831	382 498	-376 835	207 778	-829 270	0
Solde cumulé (H.T.)		615 831	998 328	621 493	829 271	0	0
TVA sur Dépenses		6 215	13 346	31 666	118 509	100 743	0
TVA sur Recettes		69 504	34 000	0	144 500	0	0
Différentiel TVA						22 474	
Emprunts obtenus							
Encaissements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)							
Solde annuel		679 120	403 152	-408 501	233 769	-907 539	0
Solde cumulé		679 120	1 082 272	673 771	907 540	0	0
Compte de Tiers		43 274	-43 274	0	0	0	0
TRESORERIE REELLE (TTC)		722 394 €	1 038 998 €	673 771 €	907 540 €	0 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel (H.T.)		615 831	382 498	-376 835	207 778	-829 270	0
Solde cumulé (H.T.)		615 831	998 328	621 493	829 271	0	0



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

1/ FRAIS D'ETUDES

Etudes Générales

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
constaté	109 789	109 789	109 789		109 789				
Etude géotechnique terrain IRSAM	1 434	1 434	1 434		1 434				
Etude géotechnique préliminaire (boulodrome, station, c.commercial)	11 230	11 230	7 230		7 230		4 000		
Etude G4 boulodrome club house	4000	4 000	4 000		4 000				
Etudes préalables relgt 6 rue du Maine	0	0	0		0				
Etude urbaine ANJOU-BEARN	50 000	50 000	0		0		50 000		
Etudes faisabilité/programmation" centre commercial/centre médical" centre commercial	7 700	11 706	0	4 620	4 620	7 086			
Total Etudes Générales	184 153	188 159	122 453	4 620	127 073	7 086	54 000	0	0

Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Constaté	81 736	81 736	81 736		81 736				
Diagnostics Vente HT 33	659	659	300	359	659				
Diagnostic la Rocade	321	321	321		321				
MOE Centralité	183 082	253 082	137 432	650	138 082		45 000	70 000	
CSPS Centralité	8 458	13 458	4 458		4 458		3 000	6 000	
Contrôleur Technique Club House et centralité	4 140	9 140	3 960	180	4 140		2 000	3 000	
Total Honoraires techniciens	278 397	358 397	228 207	1 189	229 397	0	50 000	79 000	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Terrain Venault	1 160	1 160	1 160		0				
Terrain IRSAM + Centralité	14 890	14 890	14 890		14 890				
Prévisionnel Divers, Schweta et Centre Médical n°2	13 000	13 000	0		0	6 000	5 000	2 000	
Total Géomètre	29 050	29 050	16 050	0	16 050	6 000	5 000	2 000	0

Autres études

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Pôle de services Moufia	80 872	80 872	80 872		0				
Etude préalable	3 687	3 687	3 687		3 687				
AUTRES Honoraires	8 000	8 000	0		0		4 000	4 000	
Total Autres études	92 559	92 559	84 559	0	84 559	0	4 000	4 000	0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20150828-15408-2015-09-09									
Date de réception préfecture : 04/09/2015									
Total Etudes	584 159	668 165	451 269	5 809	457 079	13 086	113 000	85 000	0

2/ TERRAINS

Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
		HT							
constaté	4 484 084	4 484 084	4 484 084		4 484 084				
prévisionnel	0	0							
Centre médical / Pharmacie (acquis. Commune)	22 346	22 346	22 346		22 346				
IRSAM (acquisition Commune)	267 770	267 770	267 770		267 770				
Pking Médiathèque CŒNOR	0	100 000			0			100 000	
Régularisation IRSAM	1 300	1 300			0		1 300		
Total Acquisitions	4 775 500	4 875 500	4 774 200	0	4 774 200	0	1 300	100 000	0

Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
		HT							
Notaires	-1 265	-1 265	-1 265		-1 265				
Provision notaires	1 000	1 000				1 000			
Taxes foncières	94 522	96 537	66 522	6 015	72 537	8 000	8 000	8 000	
Taxes OM	0	2 564		2 564	2 564				
Total Frais Notaires / Taxe	94 257	98 836	65 257	8 579	73 836	9 000	8 000	8 000	0

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
		HT							
AH HONG Résolution	650 331	650 331	650 331		650 331				
					0				
					0				
Total Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	650 331	0	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
		HT							
Total Frais annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture

974 219740115-20150828 15408 2 DE

Date de réception préfecture

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Total Terrains	5 520 088	5 624 667	5 489 788	8 579	5 498 367	9 000	9 300	108 000	0

3/ TRAVAUX

Travaux

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
constaté	9 131 220	9 131 220	9 131 220		9 131 220				
Centralité :	0	0							
Aire stat & Boulodrome	868 251	873 232	841 882	22 572	864 454	8 778			
Club House	230 029	230 029	224 365	5 664	230 029				
Allée de la côte	224 293	225 384	215 921	6 932	222 853	2 531			
	0	0			0				
Rue du Bosquet	0	0			0				
"Place" centre	0	700 000			0			700 000	
commercial et centre	650 000	650 000	0		0		200 000	450 000	
Nettoyage boulodrome	553	553	553		553				
Terrain IRSAM	13 980	13 980	13 980		13 980				
	0	0			0				
Evacuations kiosque	1 500	1 500	1 500		1 500				
Total Travaux	11 119 826	11 825 898	10 429 421	35 168	10 464 589	11 309	200 000	1 150 000	

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Travaux divers	79 637	79 637	7 637		7 637	2 000	50 000	20 000	
Total 0	79 637	79 637	7 637	0	7 637	2 000	50 000	20 000	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Total Travaux	11 199 463	11 905 535	10 437 058	35 168	10 472 226	13 309	250 000	1 170 000	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

4/ FRAIS FINANCIERS

Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
				HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT
constaté prévisionnel	750 645	750 645	750 645						
Total Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	750 645	0	0	0	0

Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
				HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT
constaté prévisionnel	194 269	194 269	194 269						
Total Court terme	194 269	194 269	194 269	0	194 269	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
				HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
				HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
				HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT
Total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	944 914	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

5/ FRAIS GENERAUX

Rémunération SEDRE

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
constaté	710 353	710 353	710 353		710 353					
prévisionnel	2 709	2 709	2 709		2 709					
bilan de clôture	35 217	35 217			0				35 217	
	0									
	0									
	0									
Calcul de Rem	238 049	307 286	120 522	26 977	147 499	12 527	8 537	138 722	0	
Total Rémunération SE	986 328	1 055 565	833 584	26 977	860 561	12 527	8 537	138 722	35 217	

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Total Frais Généraux	986 328,22	1 055 565	833 584	26 977	860 561	12 527	8 537	138 722	35 217	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

6/ AUTRES DEPENSES

Frais divers

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
constaté	97 454	97 454	97 454						
Nettoyage- revov HT33	7 482	7 482	3 300	4 182	7 482				
Taxe aménagt Club house	0	1 281		1 281	1 281				
Frais de tirages	8 783	8 783	6 757	27	6 783	500	1 000	500	
Publication-affichage	4 934	4 934	4 934		4 934				
Clefs+DHL	197	197	197		197				
Huissier	1 197	1 197	1 197		1 197				
Commercialisation	30 000	30 000		30 000	30 000				
Transfert op 3771	437	437	437		437				
Assurance Club House	46	46		46	46				
Assurance 6 rue du Maine	2 009	2 009	1 551	458	2 009				
EDF Conso Club House	35	35	35		35				
Attestation CAC financ Région		500		500	500				
Total Frais divers	152 574	154 355	115 861	36 494	152 355	500	1 000	500	0

Contentieux

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Honoraires: Avocat	12 027	12 027	12 027		12 027				
Total Contentieux	12 027	12 027	12 027	0	12 027	0	0	0	0

Boni - Excédent

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Boni	1 219 515	794 053			0				794 053
Total Boni - Excédent	1 219 515	794 053	0	0	0	0	0	0	794 053

Participations de la ZAC

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
ACI Nettoyage Coulée v	68 526	68 526	68 526		68 526				
ACI Place Convivialité	15 967	15 967		15 967	15 967				
ACI Rocade	53 069	53 069	53 069		53 069				
Financement IRSAM	360 369	360 369		242 784	242 784	117 585			
Total Participations de la ZA	497 931	497 931	121 596	258 751	380 347	117 585	0	0	0

	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
						2 015	2 016	2 017	2 018
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total sur des dépenses en préfecture	882 047	1 458 367	249 484	295 244	544 729	118 085	1 000	500	794 053

974-219740115-20150828-15408-2-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

7/ CESSIONS TERRAINS

Cessions constructeurs

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
constaté	13 774 526	13 774 526	13 774 526		13 774 526					
	0				0					
	0				0					
Centre médical n°1	360 000	360 000	360 000		360 000					
	0				0					
Centre commercial	1 000 000	1 500 000			0			1 500 000		
	0				0					
IRSAM	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000					
	0				0					
SCI SHWETA (espace restauration et anim.)	160 000				0					
	0				0					
Centre médical n°2	400 000	400 000			0	400 000				
	0				0					
Station-Service	892 400	892 400	892 400		892 400					
	0				0					
Total Cessions constructeurs	17 786 926	18 226 926	16 226 926	0	16 226 926	400 000	0	1 600 000	0	

Autres cessions

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
HT 33	730 000	730 000			730 000					
HM 94	34 542	34 542			34 542					
Pking Médiathèque CINOR		100 000			0			100 000		
Total Autres cessions	764 542	864 542	0	764 542	764 542	0	0	100 000	0	

Cessions Commune

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Médiathèque (1164 m2)	35 000	35 000	35 000		35 000					
	0				0					
Boulodrome/Club House	1	1			0	1				
	0				0					
Parking Poste	1	1			0		1			
	0				0					
Coulée verte	1	1			0		1			
	0				0					
Total Cessions Commune	35 003	35 003	35 000	0	35 000	1	2	0	0	

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15408-2-DE

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
							HT	HT	HT	HT
Total Cessions de Terrains	18 586 470	19 126 470	16 261 926	764 542	17 026 467	400 000	0	1 600 000	0	

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Subventions

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	novembre 2014	janvier 2015	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
constaté	692 028	692 028	692 028		692 028				
prévisionnel									
DEPARTEMENT - Politique	23 041	23 041	23 041		23 041				
ETAT - Politique de la Ville	23 041	23 041	23 041		23 041				
ETAT - FEDER	133 969	133 969	133 969		133 969				
Total Subventions	872 080	872 080	872 080	0	872 080	0	0	0	0

Part. Collectivité au déficit (prévisionnel)

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	novembre 2014	janvier 2015	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
<i>Calcul auto participations</i>	-1 219 515	-794 054							
Total Part. Collectivité au d	-1 219 515	0	0	0	0	0	0	0	0

Part. Collectivité au déficit

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	novembre 2014	janvier 2015	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
constaté	416 629	416 629	416 629		416 629				
prévisionnel					0				
Total Part. Collectivité au d	416 629	416 629	416 629	0	416 629	0	0	0	0

Autres partici.

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	novembre 2014	janvier 2015	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Subvention Plan de Relance Régional 2010-2014 boulo-drome	146 903	146 903			0	146 903			
Total Autres partici.	146 903	146 903	0	0	0	146 903	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	novembre 2014	janvier 2015	2 014			2 015	2 016	2 017	2 018
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Accusé de réception en Préfecture 974-219740115-20150828-13002									
Date de réception préfecture : 04/09/2015									
Total Subventions et parti	1 435 612	1 435 612	1 288 709	0	1 288 709	146 903	0	0	0

9/ AUTRES RECETTES

Produits financiers

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
constaté	783 239	783 239	783 239						
prévisionnel									
PF 2001	21 648	21 648	21 648		21 648				
PF 2002	13 306	13 306	13 306		13 306				
PF 2003	3 071	3 071	3 071		3 071				
PF 2004	4 314	4 314	4 314		4 314				
PF 2005	5 210	5 210	5 210		5 210				
PF 2006	6 123	6 123	6 123		6 123				
PF 2007	12 666	12 666	12 666		12 666				
PF2008	14 386	14 386	14 386		14 386				
PF2009	2 099	2 099	2 099		2 099				
PF2010	1 133	1 133	1 133		1 133				
PF 2011	2 186	2 186	2 186		2 186				
PF 2012	1 520	1 520	1 520		1 520				
PF 2013 à 2016	16 878	17 092	278	214	492	1 600	5 000	10 000	0
Total Produits financiers	887 779	887 993	871 179	214	871 393	1 600	5 000	10 000	0

Produits divers

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
constaté	193 069	193 069	193 069		193 069				
	0				0				
Alix HOARAU/Locataire	13 594	13 594	13 594		13 594				
	0				0				
Benjamin MEHL/Locataire	1 033	1 033	1 033		1 033				
Trop perçu acquisition Commune Saint-Denis	713	713	713		713				
	0				0				
Ajustement	-1 372	-1 372	-1 372		-1 372				
	0				0				
Total Produits divers	207 037	207 037	207 037	0	207 037	0	0	0	0

Ventes dossiers A.O.

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
2 ventes dossiers AO	100	100	100		100				
Total Ventes dossiers A.O.	100	100	100	0	100	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 015	2 016	2 017	2 018
						HT	HT	HT	HT
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20150828-15408-2-DE	1 094 916	1 095 130	1 078 316	214	1 078 530	1 600	5 000	10 000	0
Total des recettes	1 094 916	1 095 130	1 078 316	214	1 078 530	1 600	5 000	10 000	0

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS			
				2 015	2 016	2 017	au delà
Récap Fournisseurs rémunérable		0	82886	-82886	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-39612	39612	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	43274	-43274	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs Compte n°40	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS			
				2 015	2 016	2 017	au delà
			-82886	82886			
Sous-total Rémunérable	0	0	-82886	82886	0	0	0

Détails cpte fournisseurs Compte n°40	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS			
				2 015	2 016	2 017	au delà
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS			
				2 015	2 016	2 017	au delà
Sous-total rémunérable	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41	Bilan Initial novembre 2014	Bilan Révisé janvier 2015	Réalisation 2 014	PREVISIONS			
				2 015	2 016	2 017	au delà
Collectivités compte 41			29617	-29617			
compte classe 46 (voir Provisions notaire)			9995	-9995			
compte				0			
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20150828-15408-2-DE Date de réception préfecture : 04/09/2015							
Sous-total non-rémunérable	0	0	39612	-39612	0	0	0

11/ TVA**TVA sur Dépenses**

Rubriques	2 014	PREVISIONS				
		2 015	2 016	2 017	2 018	2 019
TVA récupérable	6215					
TVA à régler						
1/ Frais d'études		1112	9605	7225	0	0
3/ Travaux		1131	21250	99450	97750	0
5/ Frais généraux		1065	726	11791	2993,445	0
6/ Autres dépenses		10037	85	43	0	0
TOTAL TVA Dépenses	6215	13346	31666	118509	100743,445	0

TVA sur Recettes

Rubriques	2 014	PREVISIONS				
		2 015	2 016	2 017	2 018	2 019
TVA Collectée	69504					
Cessions de Terrains						
TVA taux normal		34000,085	0,17	144500	0	0
TVA taux réduit						
TVA sur marge						
Autres recettes (produits divers)		0	0	0	0	0
TOTAL TVA Recettes	69504	34000,085	0,17	144500	0	0

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

