

OBJET ZAC CANNE MAPOU
CRAC 2014

1. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

La ZAC Canne Mapou s'inscrit dans la démarche de développement de la partie Est de la Ville de Saint-Denis.

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne.

Le programme prévoit la création de logements et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population des quartiers environnants, tout en constituant une transition entre le parc technologique au Nord et le tissu résidentiel au Sud.

Au terme des procédures de mise en concurrence des aménageurs, le choix du concessionnaire s'est porté sur la SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement par délibération du 27 février 2010.

La concession d'une durée de 10 ans doit s'achever en 2020.

Conformément à l'article 25 du traité de concession approuvé en conseil municipal du 18 décembre 2010 (reçue en Préfecture le 30/12/2010), la SNC ZAC MAPOU doit transmettre chaque année à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) intégrant un compte rendu technique, une situation comptable et un récapitulatif financier.

Le programme prévisionnel des équipements de la phase 1

Le programme prévisionnel de constructions vise :

- la réalisation d'environ 550 logements, dont 25 % de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone :
 - la réalisation des voies et réseaux divers,
 - la création d'un groupe scolaire,
 - la transformation d'une construction existante en maison de quartier,
 - la réalisation d'une aire de jeux.

Les voies primaires et secondaires ainsi que les réseaux divers seront réalisés par l'aménageur. Les autres équipements restent à la charge de la Ville.

2. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	380 000	380 000	0	
Terrains et frais annexes	3 355 650	3 328 130	- 27 520	Ajustements
Travaux et honoraires	6 208 200	5 597 827	- 610 373	Ajustements suite à appels d'offres
Frais financiers	600 000	0	-600 000	Portage sur fonds propres
Frais généraux	110 000	65 000	- 45 000	Ajustements
Autres dépenses	618 000	618 000	0	
Total dépenses	11 271 850	9 988 957	-1 282 893	

RECETTES	Bilan Année N-1 validé (€ HT)	Bilan Année N actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	9 576 550	9 576 550	0	
Autres cessions	1 608 200	1 608 200	0	
Participations	618 000	618 000	0	
Total recettes	11 802 750	11 802 750	0	

Par rapport au CRAC 2013 validé, le CRAC 2014 présente un bilan financier prévisionnel en diminution en dépenses et stable en recettes (soit -11% en dépenses et 0% en recettes), dû principalement :

- en dépenses, à la diminution des :
 - o frais financiers car la SNC a dû porter en fonds propres la totalité de l'opération par « apports en comptes courants des associés » qui eux supportent dans leurs structures des frais financiers réels mais non comptabilisés dans la SNC ; il s'agit donc d'une diminution comptable « apparente » au sein de la SNC mais non réelle globalement ;
 - o VRD, les appels d'offres ont été favorables.
- en recettes, à leur stabilité prévisionnelle.

Participation de la collectivité

L'opération est réalisée aux risques et périls de l'aménageur.

Il n'est pas prévu de participation communale.

3. AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2014

	Réalisé au 31/12/N-2 2013	Bilan prévisionnel N-1 2014	Réalisé au 31/12/N-1 2014	%
DEPENSES				
Frais d'études	380 000	380 000	380 000	100 %
Acquisitions et frais sur acquisitions	3 336 238	3 328 130	3 328 130	100 %
Participations et taxes	618 000	618 000	618 000	100 %
Travaux principaux et honoraires	2 077 682	4 619 000	2 321 964	50 %
Frais financiers sur emprunt	0	0	0	
Frais et produits fin CT	3 824	65 000	0	0 %
Autres dépenses rémérées	0	0	0	
Sous Total	6 415 744	9 010 130	6 648 094	74 %
Rémunération prestataire	584 513	978 827	584 514	60 %
Honoraires société clôture opération	0	0	0	
Sous Total honoraires	584 513	978 827	584 514	60 %
TOTAL DEPENSES	7 000 257	9 988 957	7 232 607	72 %
	Réalisé au 31/12/N-2 2013	Bilan prévisionnel N-1 2014	Réalisé au 31/12/N-1 2014	%
RECETTES				
Cessions à la collectivité				
Cessions	4 503 704	11 184 750	4 503 704	40 %
Apport en nature foncier ville				
Participation ville				
Subventions Etat				
Subventions				
Autres participations	244 586	618 000	244 586	40 %
Produits financiers				
Produits divers				
TOTAL RECETTES	4 748 290	11 802 750	4 748 290	40 %

3.1 Travaux VRD

En 2014, quelques travaux de finitions VRD se sont poursuivis : travaux de finitions d'espaces verts et d'éclairage public au fur et à mesure des livraisons des opérations.

3.2 Opérations logements

L'année 2014 a vu la livraison de l'opération la « Cristaline » et le « Roseau » (ex Molène et Bréhat) (80 LLS et commerces).

Rapport n°15/4-09

La seconde tranche de l'opération « Le Bélem » (38 logements) a démarré en mars 2014.

Le permis de construire de l'opération « Keller » de 30 logements a été délivré en mars 2014.

4. PERSPECTIVES 2015

	Prévisions N 2015	Prévisions N+1 2016	Prévisions N+2 2017	Prévisions N+3 2018	Prévisions N+4 2019
DEPENSES					
Frais d'études					
Acquisitions et frais sur acquisitions					
Participations et taxes					
Travaux principaux	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Frais financiers sur emprunt					
Frais et Produits fin CT					
Autres dépenses rémérées					
Sous Total					
Rémunération prestataire					
Honoraires société clôture opération					
Sous Total honoraires					
TOTAL DEPENSES	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
RECETTES					
Cessions à la collectivité					
Cessions	1.364.000	930.000	886.600	882.880	998.200
Apport en nature foncier ville					
Participation ville					
Subventions Etat					
Subventions					
Autres participations	63.800	43.500	41.470	41.296	46.690
Produits financiers					
Produits divers					
TOTAL RECETTES	1.427.800	973.500	928.070	924.176	1.044.890

Hors programmation de l'îlot1 du constructeur autonome Ercane

Les perspectives opérationnelles en 2015

- Démarrage travaux des opérations Keller (30 logements) et Résidence Belle Ile (48 logements)
- Poursuite des études pour la maison des chercheurs
- Compromis de vente à l'étude sur les îlots 3.2b et 5

Les dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2015 s'élèvent à 50 000 €. Elles sont liées à différents travaux VRD complémentaires.

Rapport n°15/4-09

Les recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2015 s'établissent à 1 427 800 €.

Celles-ci concernent la vente de charges foncières des opérations « Keller » et « Résidence Belle Ile ».

5. SYNTHESE

Au vu des éléments d'informations qui précèdent, je vous demande d'approuver le CRAC 2014 de la ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 9 988 957 € HT et en recettes à 11 802 750 € HT ;
- l'absence de participation communale ;
- les dépenses et recettes pour l'exercice 2014 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2015 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015 et les dépenses et recettes afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le CRAC 2014 de la ZAC Canne Mapou 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
974-219740115-20150828-15409-1A-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
03/09/2015



Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC CANNE MAPOU
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 le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 311-1, R. 311-2 et R 311-5 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 20 octobre 2000 portant approbation de la création d'une ZAC dite « Canne Mapou » et du plan d'aménagement de la zone ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2003 validant le principe de réduction du périmètre de la ZAC au dossier de création ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 1er octobre 2007 adoptant la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 27 février 2010 portant approbation du choix de la SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Canne Mapou, ainsi que le projet de traité de concession et ses annexes ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2010 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 29 septembre 2012 portant approbation du CRAC 2011 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 26 octobre 2013 portant approbation du CRAC 2012 de la ZAC Canne Mapou ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 27 septembre 2014 portant approbation du CRAC 2013 de la ZAC Canne Mapou ;

Sur le RAPPORT N° 15/4-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur KICHENIN Virgile, 3ème 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

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2014 de l'opération ZAC Canne Mapou, notamment les éléments suivants :

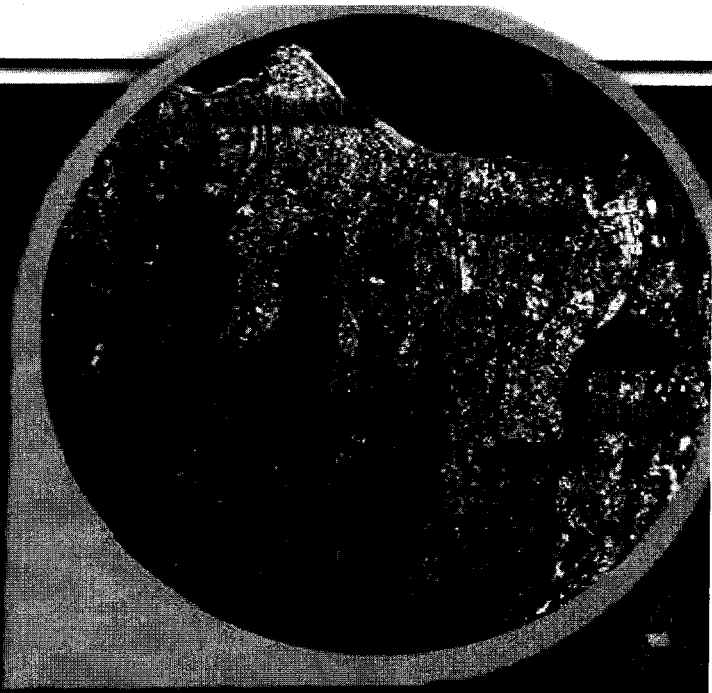
- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses à 9 988 957 € HT et en recettes à 11 802 750 € HT ;
- l'absence de participation communale ;
- les dépenses et recettes pour l'exercice 2014 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2015 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2015 et les dépenses et recettes afférentes.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous les fonction 824 et article 2042.



DIFFEREE

DOU



DEPARTEMENT DE LA REUNION



**Zone d'Aménagement Concerté
CANNE – MAPOU**



COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2014

SNC ZAC MAPOU



DECEMBRE 2014

I

Rappel historique sur la ZAC

Historique

La ZAC Canne Mapou s'inscrit dans la démarche de développement de la partie Est de la ville de Saint-Denis.

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne.

Il est desservi par la voirie actuelle (RD 50 et chemin Grand Canal) et celle future, du parc technologique (future voie de Piémont reliant le parc technologique et la ZAC).

Les terrains sont d'anciennes terres de cultures de cannes à sucre, aujourd'hui en friche. Les locaux du CERF (Centre d'Essai, de recherche et de formation sur la canne à sucre) ont été intégrés au périmètre de la ZAC)

Le programme prévoit la création de logements et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population des quartiers environnants, tout en constituant une transition entre le parc technologique au Nord et le tissu résidentiel au Sud.

La ZAC sera réalisée en deux phases :

- La phase 1 (11 ha) correspond à la partie Est de l'opération ; elle est située en dehors du périmètre de protection rapprochée du forage du CERF ;
- La phase 2 (9,5 ha) est subordonnée au détenir du détenir du forage du CERF ; elle est située en berge gauche de la Ravine Triolet.

Rappel des actes administratifs

Par délibération du 20 octobre 2000, le Conseil Municipal a décidé la création d'une ZAC dite « Canne Mapou » et approuvé le Plan d'Aménagement de la Zone.

Par délibération du 18 octobre 2003, la Ville a validé le principe d'une réduction du périmètre de la ZAC au dossier de création.

Par délibération du 1^{er} octobre 2007, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Canne Mapou » pour une première tranche, sous le régime des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 27 février 2010, le Conseil Municipal a approuvé le choix SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la Concession d'Aménagement de la ZAC Canne Mapou, ainsi que le projet de Traité de Concession et ses annexes.

Par délibération du 18 décembre 2010, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation, le programme prévisionnel de construction, le bilan prévisionnel de financement et le complément à l'étude d'impact.

Les orientations d'Aménagement

Le parti d'aménagement a été établi sur la base des objectifs suivants :

- développer l'urbanisation du secteur : le secteur de Canne Mapou constitue une réserve foncière non négligeable pour le pôle Est et représente une opportunité au développement de l'urbanisation pour la ville.

- relier les quartiers : cette urbanisation profitera à relier les quartiers le long de la RD 50 et du chemin Grand Canal à travers notamment des voiries et des aménagements d'espaces publics ;

- structurer le secteur Bas de la Bretagne : ce secteur du territoire est peu structuré et souffre de son éloignement avec le quartier centre de la Bretagne. Le programme établi dans le cadre de la ZAC permettra de répondre aux besoins en équipements et services pour le développement du quartier.

Lors du premier dossier de ZAC approuvé en 2001, un schéma d'aménagement avait été élaboré. Il prévoyait un programme de 300 logements sur un périmètre d'environ 12 ha.

Deux impératifs ont permis de fixer les objectifs d'un nouveau schéma d'aménagement de la ZAC.

- le respect de la stratégie d'aménagement du secteur Est de la commune tout en conservant les principes urbains qui ont déterminés le premier plan d'aménagement du secteur de la ZAC Canne Mapou ;
- la prise en compte des objectifs de densification définis par le Plan Social d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis. Le nouveau schéma d'aménagement propose environ 550 logements, ce qui est plus compatible avec les objectifs affichés dans le PLU.

Le programme prévisionnel des équipements de la phase 1

La première phase de la ZAC Canne Mapou s'étend sur un peu plus de 11 hectares.

Le programme prévisionnel de constructions visé :

- la réalisation d'environ 550 logements (45 550 m² de SHON), dont 25% de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone :
 - la réalisation des voies et réseaux divers,
 - la création d'un groupe scolaire,
 - la transformation d'une construction existante en maison de quartier,
 - la réalisation d'une aire de jeux.

Les voies primaires et secondaires ainsi que les réseaux divers seront réalisés par l'aménageur. Les autres équipements restent à la charge de la ville.

La Concession d'aménagement

La Convention de Concession d' Aménagement fixe les droits et les obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la société SNC ZAC Mapou réalisera ses missions, sous le contrôle de la ville. Elle a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2010 et signée le 21 juillet 2010

Le programme des équipements publics

Il prévoit :

- la réalisation de l'ensemble des voies et des réseaux divers,
- la création d'un groupe scolaire,
- la réalisation d'une aire de jeux,
- la transformation d'une construction existante en maison de quartier.

L'aménageur réalise les voies et réseaux, les autres «équipements seront réalisés par la Ville.

Le Projet de programme global des constructions :

	SHON maxi (m2)	Logements	Commerces – Services (m2)
ILOT N° 1	7 960	115	
ILOT N° 2	6 450	90	
ILOT N°3	11 850	130	2 500
ILOT N° 4	12 040	170	150
ILOT N° 5	3 000	45	
CERF	1500	0	
Groupe Scolaire	2 400	0	
Equipement de proximité	350	0	
TOTAL	45 550	550	2 650

Le planning prévisionnel prévoit une réalisation des équipements sur 4 ans :

Phase 1 : 2010 – 2011

Phase 2 : 2011 – 2012

Phase 3 : 2012 – 2013

Phase 4 : 2013 – 2014

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-3-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Les modalités prévisionnelles de financement

DEPENSES	€ HT
Etudes générales	380 000
Acquisitions foncières	3 355 650
Travaux	4 988 000
Frais financiers	600 000
Frais généraux	1 225 200
Autres dépenses dont	
Communication	55 000
Frais divers	55 000
Participation due à la CINOR pour Voie Piémont	618 000

Les recettes sont issues par la vente des charges foncières et la participation des constructeurs autonomes à la participation de la ZAC.

Le bilan prévisionnel de la ZAC a une marge brute d'environ 5% des dépenses soit 530 750 euros.

II

ACTIVITES 2014

Permis de Construire :

Le permis de construire déposé le 16 décembre 2013 pour l'opération dénommée KELLER pour 30 logements représentant 1382m² de plancher a été délivré le 19 Mars 2014– Cette demande se situe sur l'ilot 4.2.C.

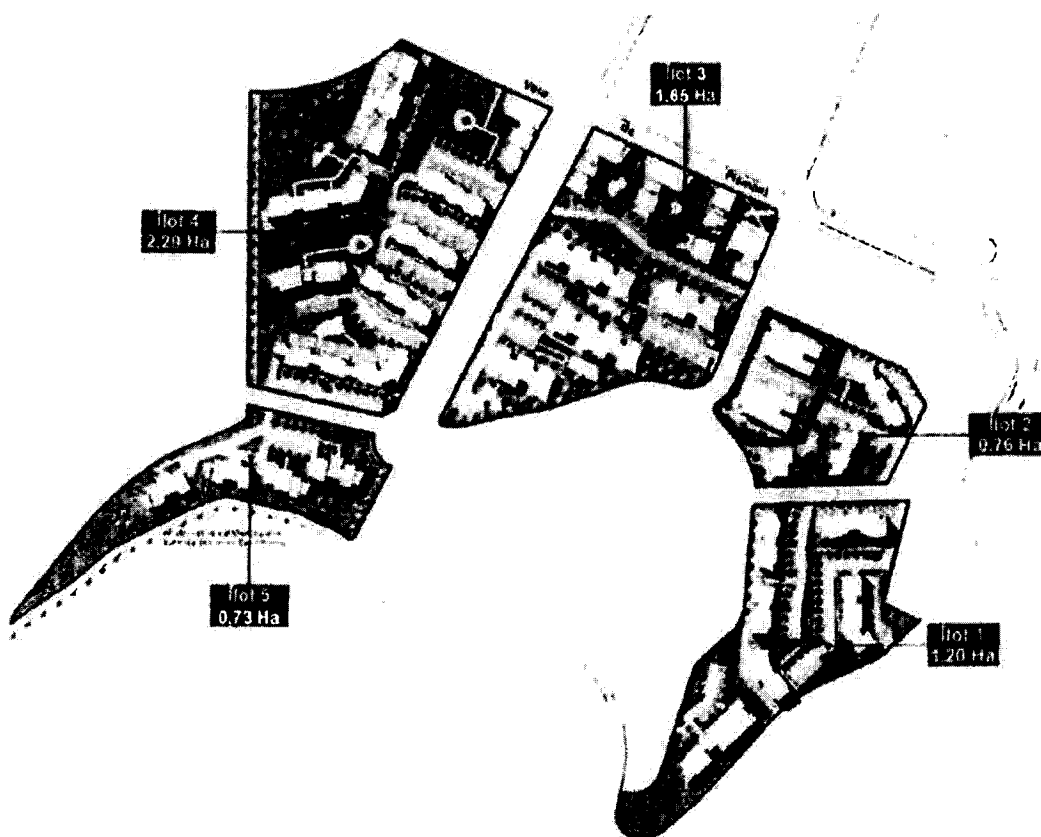
Travaux VRD :

En 2014 quelques différents travaux de finitions de VRD se sont poursuivis.

Il s'est agi de travaux de finitions d'espaces verts et d'éclairage public au fur et à mesure des livraisons des opérations.

ZAC CANNE MAPOU

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- DOSSIER DE REALISATION- PROJET DE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

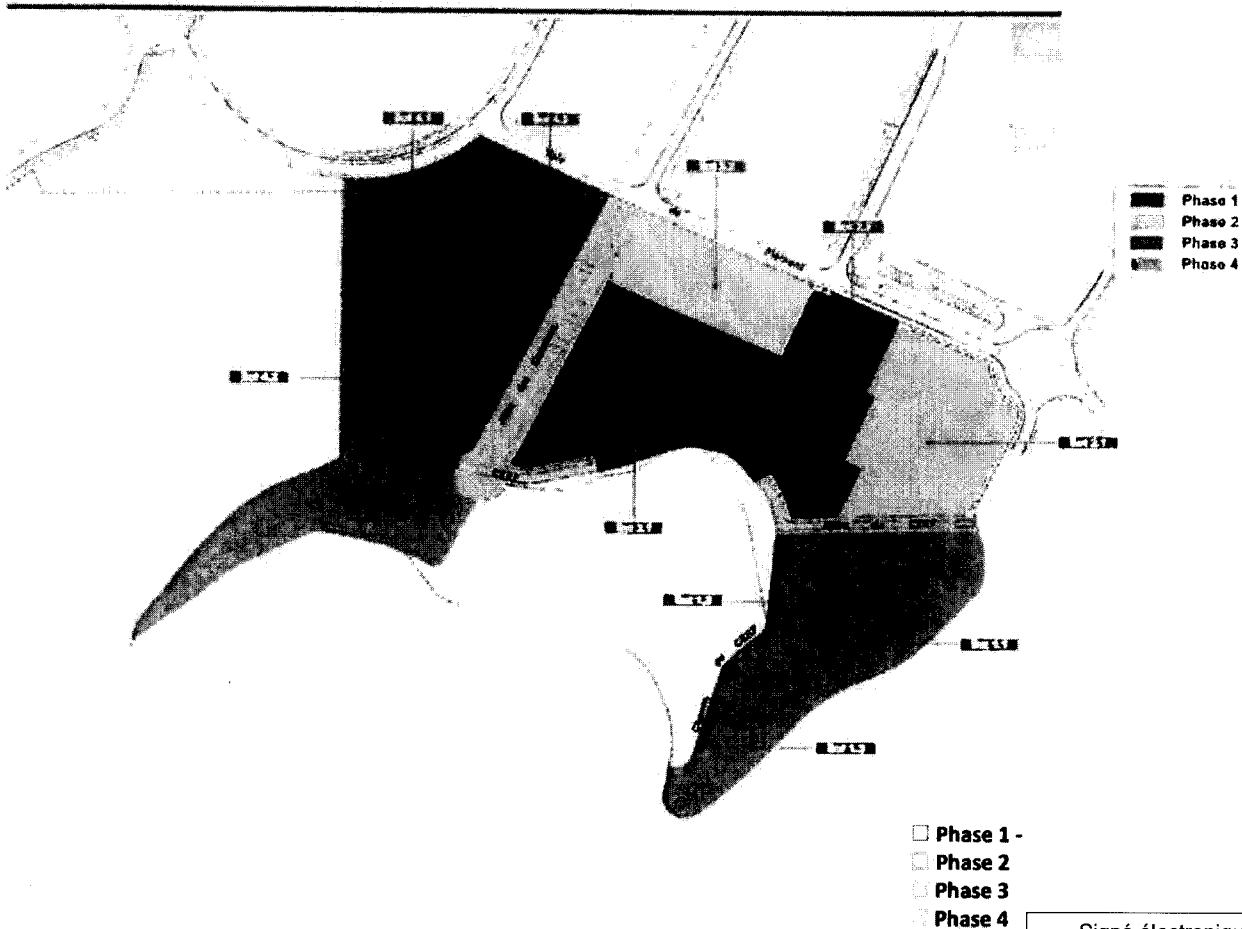
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-3-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Le Projet de Programme Global de Construction s'établit à :

	SHON Maxi m ²	LOGEMENTS	COMMERCE – SERVICE SHON m ²
ILOT N°1	7960	115	
ILOT N°2	6450	90	
ILOT N°3	11850	130	2500
ILOT N°4	12040	170	150
ILOT N°5	3000	45	
CERF	1500	0	
GRUPE SCOLAIRE	2400	0	
EQUIPEMENT DE PROXIMITE	350	0	
TOTAL	45550	550	2650

Le projet est prévu en quatre phases consécutives :

**ZAC CANNE MAPOU
PLAN DE PHASAGE**



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- DOSSIER DE REALISATION- PROJET DE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-3-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

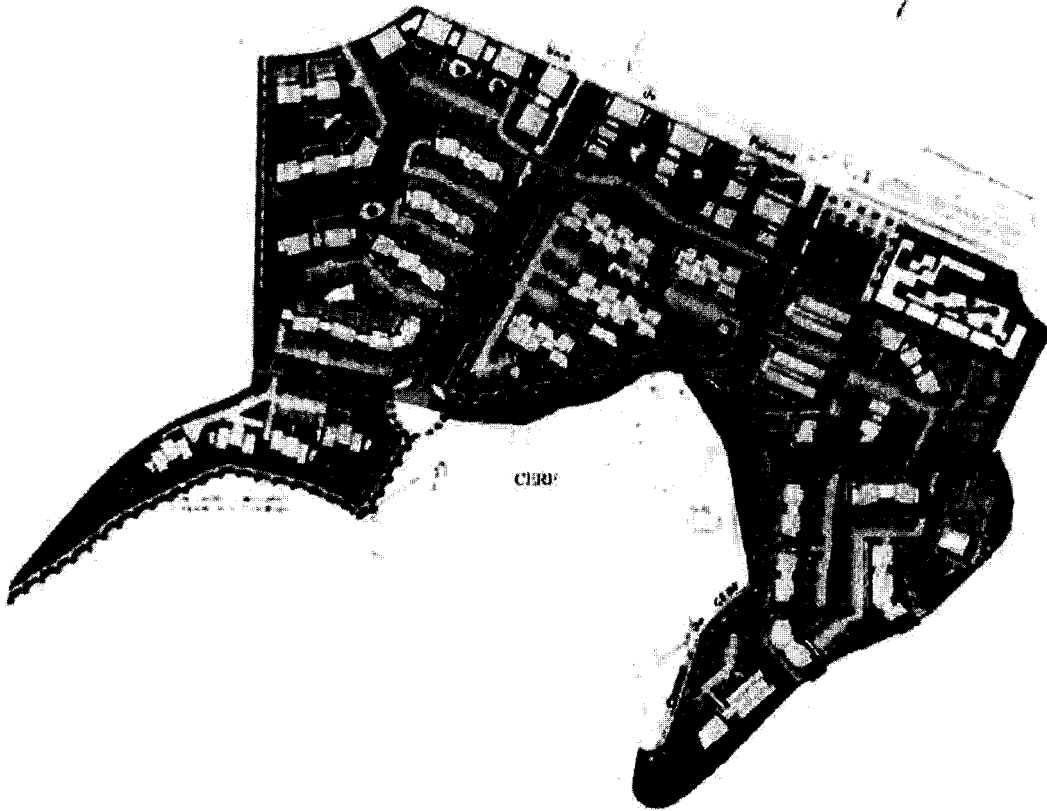
Signé électroniquement par :
Le Maire
02/09/2015

10

Gilbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-OMER
ZAC CANNE MAPOU
CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES
Composition Urbaine
Plan de situation
ILOT 4.2a

N



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU-CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN ILOT 4.2a

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-4-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

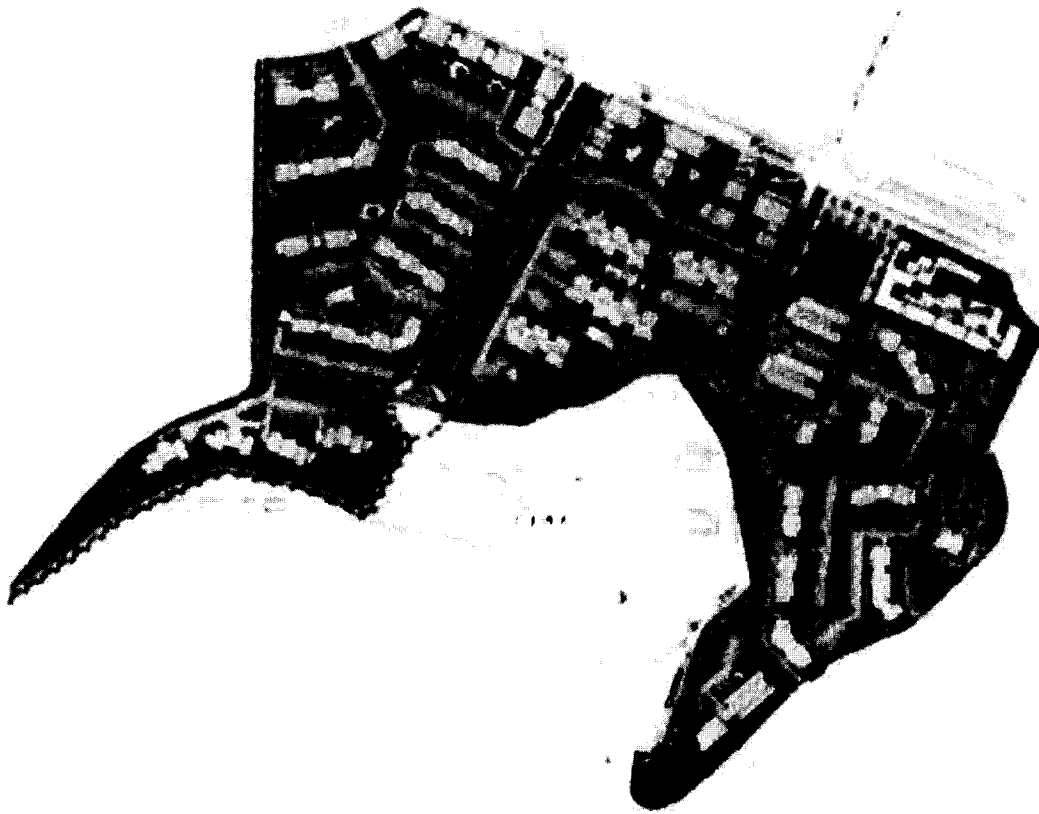
**COMMUNE DE SAINT-DENIS
SNC ZAC MAPOU**

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition Urbaine
Plan de situation

ILOT 3.1

Surface totale : 1000 m²



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ILOT 3.1

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-4-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

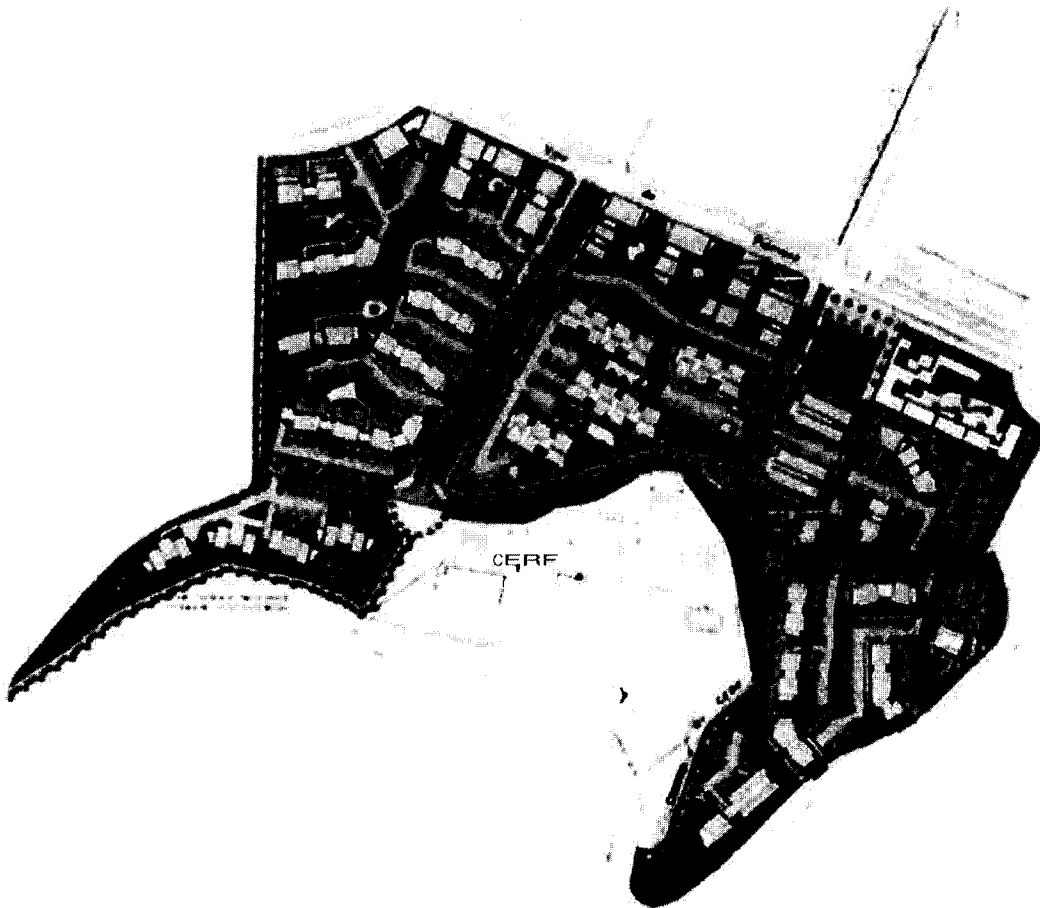
COMMUNE DE SAINT-DENIS
SHC ZAC MAPOU

CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES ET ARCHITECTURALES

Composition Urbaine
Plan de situation

LOT 4.3

Echelle 1/2000ème



MODIFICATION DE LA ZAC CANNE MAPOU- CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-4-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

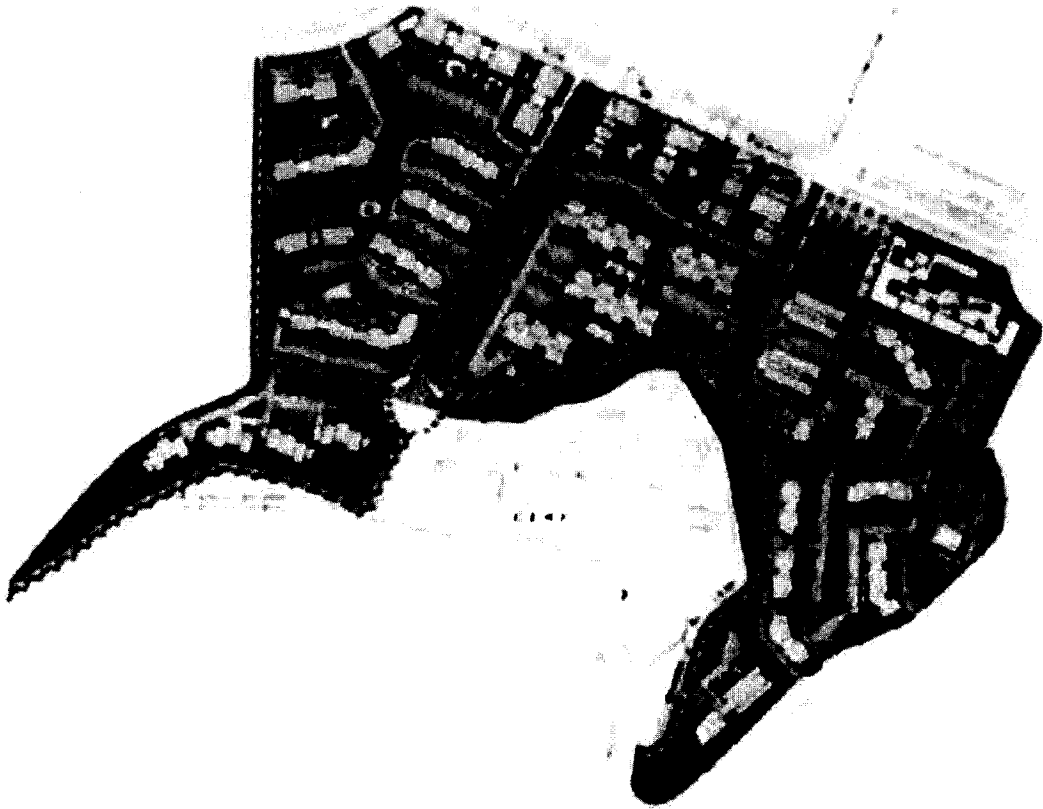
**COMMUNE DE SAINT-JEAN
ZAC MAPOU**

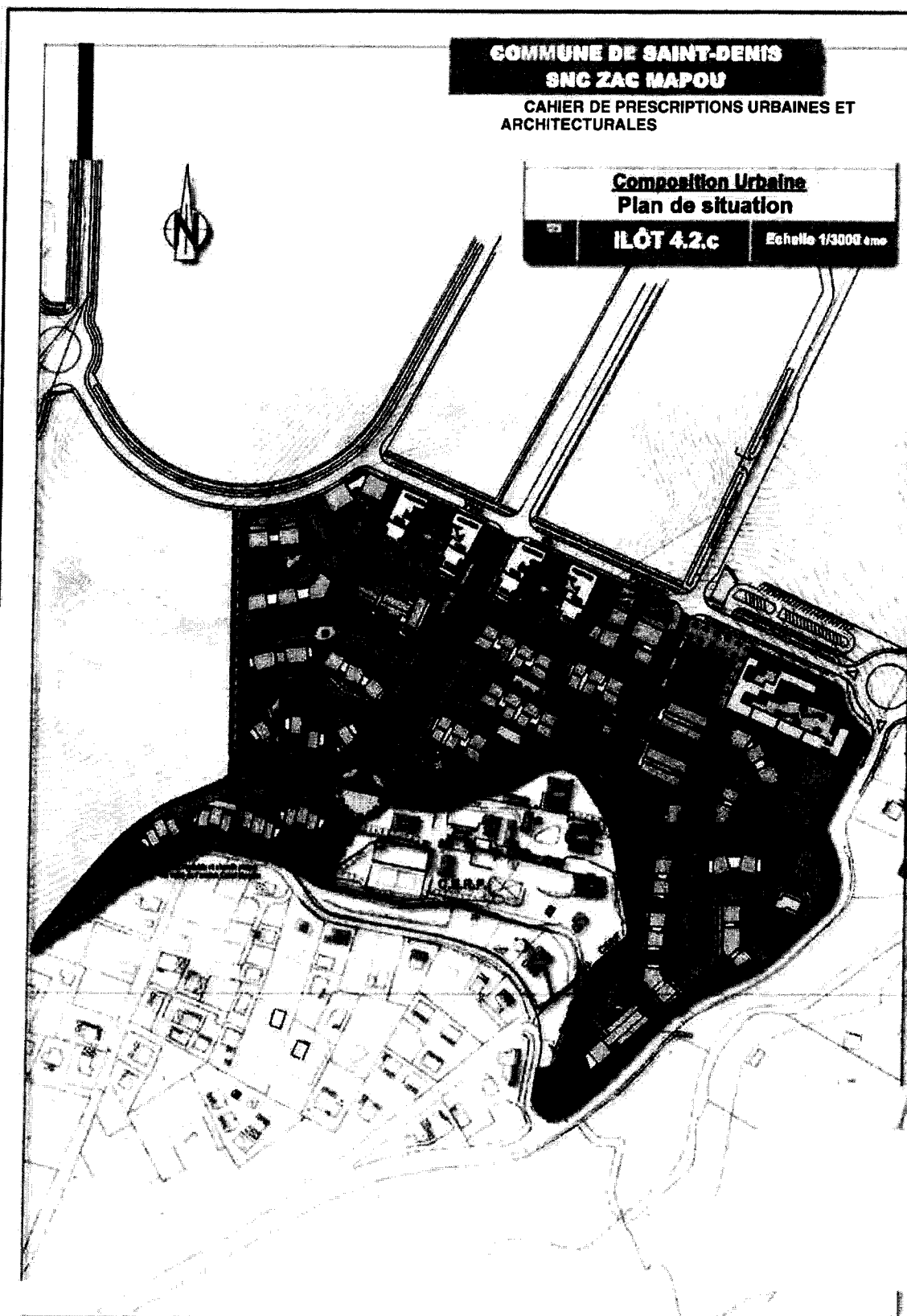
**Cahier de prescription
URBAINES ET ARCHITECTURALES**

**Composition Urbaine
Plan De Situation**

ILOT 3.2a

N





ZAC CANNE MAPOU- CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ILOT 4.2c

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-4-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

III

Détails du Bilan des dépenses et des recettes 2014

ZAC CANNE MAPOU - BUDGET PREVISIONNEL (dossier de réalisation)

	Budget dossier de réalisation	Budget actualisé 31/12/2014	Situation au 31/12/2014
	HT	HT	HT
DEPENSES	13 271 850		
ETUDES GENERALES	380 000	380 000	380 000
FONCIER	3 355 650	3 328 130	3 328 130
Terrains - Valeur 66.433 m ² X 50 €/ m ²	3 321 650	3 321 650	3 321 650
Taxes fiscales	30 000	293	293
Notaire		0	
étude de sol		6 187	6 187
Géomètre	4 000	0	
TRAVAUX	4 988 000	3 865 000	1 890 465
Travaux VRD	3 300 000	3 000 000	1 468 080
Eclairage public		250 000	157 684
Irrigation		75 000	35 356
Mobiller urbain - plantations	110 000	150 000	75 318
Travaux "loi sur l'eau"	800 000	50 000	26 089
PTT		20 000	4 948
Travaux électrification	540 000	120 000	56 988
Imprévus	238 000	200 000	66 002
FRAIS FINANCIERS	600 000	0	0
Frais financiers	600 000		
FRAIS GENERAUX	1 220 200	1 732 827	1 016 013
Honoraires de gestion	590 200	500 000	359 329
Honoraires de commercialisation		478 827	225 185
BET VRD	328 000	200 000	137 527
Paysagiste	9 000	100 000	75 318
BET électricité	43 000	70 000	42 092
Urbaniste conseil	44 000	250 000	154 717
Géomètre	55 000	55 000	14 669
CSPS	82 000	10 000	3 360
Divers	69 000	69 000	3 816
AUTRES DEPENSES	728 000	683 000	618 000
Communication	55 000	10 000	
Frais divers	55 000	55 000	
Participation CINOR - voie de Piémont	618 000	618 000	618 000
RÉCETTES	11 802 750	11 802 750	4 748 290
CESSIONS	9 576 550	9 576 550	4 503 704
logements libres 25 005 m ² SHON x 310 €/m ²	7 751 550	7 751 550	3 504 504
LLS/LLTS 5 000 m ² SHON X 200 €/m ²	1 000 000	1 000 000	999 200
PTZ 3000 m ² SHON x 250 €/m ²	825 000	825 000	
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS AUTONOMES	1 608 200	1 608 200	0
logements libres 6 760 m ² SHON x 170 €/m ²	1 149 200	1 149 200	
LLS/LLTS 1 500 m ² SHON X 170 €/m ²	255 000	255 000	
PTZ 200 m ² SHON x 170 €/m ²	204 000	204 000	
PARTICIPATIONS des CONSTRUCTEURS à la voie de Piémont	618 000	618 000	244 586
14,50 €/m ²			
MARGE BRUTE	530 900	1 813 793	-2 484 318

ACQUISITION TERRAINS

DATE		LIBELLE	MT HT
01/01/02		Terrains nus 11ha 49a 15ca	37 726,51
11/12/06		Terrains Grand canal BP 595 32a 51ca	32 510,00
11/12/06		Terrains Gabriel Macé HY 128 1ha 60a 16ca	661 102,00
TOTAL			731 338,51

CESSION TERRAINS

DATE		LIBELLE	MT HT
21/09/11	SCI TREGOR PATRIMOINE	38 Route Gabriel Macé (HY 163)	542 144,00
01/02/12	SCCV LE TREGOR	38 Route Gabriel Macé (HY 162)	538 470,00
20/03/12	CBO TERRITORIA	55 Chemin Grand Canal (BP 858p) 55 Chemin Grand Canal (BP 860p) 55 Chemin Grand Canal (BP 862) 38 Route Gabriel Macé (HY 167)	1 658 500,00
20/03/12	CBO TERRITORIA	55 Chemin Grand Canal (BP 869)	527 000,00
12/04/13	QFA pour logements Sociaux + Commerces	55 Chemin Grand Canal (BP 875 et 877)	1. 237 .590
TOTAL			4 503 704,00

2015												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Travaux GTOI 2ème tranche												
Cénergl												
Espace verts			20 000 €			20.000 €						
Irrigation												
honoraires VRD					10 000 €							
Autres												
Totaux mensuels	0 €	0 €	20 000 €	0 €	10 000 €	20 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cumulé	0 €	0 €	20 000 €	0 €	30 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €

Il s'agit des travaux de finitions E.V.

ZAC MAPOU
ZAC MAPOU
ZACMAPOU

Balance du 01/01/14 au 31/12/14

Edition Classique, Cumulée par Tranche et par imput.

Edition en euros

Attention, cette édition comporte des écritures provisoires.

Critères : Compte de : 100000000 à : 799999999

N° compte	Libellé	Mouvements période		Soldes fin de période	
		Débit.	Crédit.	Débit.	Crédit.
101300000	CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE				504.000,00
	Sous-total de 101000000 à 101999999 CAPITAL				504.000,00
	Sous-total de 100000000 à 109999999 CAPITAL ET RESERVES				504.000,00
120000000	RESULTAT EXERCICE (BENEFICE)	394.399,93	395.396,51	394.399,93	
129000000	RESULTAT EXERCICE (PERTE)	2.681,44	5.317,26		2.635,82
	Sous-total de 120000000 à 129999999 RESULTAT DE L'EXERCICE	397.081,37	400.713,77	391.764,11	
	Sous-total de 100000000 à 199999999 COMPTES DE CAPITAUX	397.081,37	400.713,77		112.236,89
331000000	ACQUISITION TERRAIN			744.131,87	
	Sous-total de 331000000 à 331999999 TERRAINS			744.131,87	
332000000	TRAVAUX VOIRIE AUTRES	121.858,80	10.829,00	710.502,95	
	Sous-total de 332000000 à 332999999 VRD ET AMENAGEMENTS	121.858,80	10.829,00	710.502,95	
333000000	TRAVAUX	14.560,00		1.468.280,10	
	Sous-total de 333000000 à 333999999 CONSTRUCTION	14.560,00		1.468.280,10	
334000000	HONORAIRES TECHNIQUES	4.558,48		66.308,29	
334200000	HONORAIRES DE GESTION			359.328,87	
334500000	FRAIS ANNEXES DIVERS			627.793,61	
	Sous-total de 334000000 à 334999999 FRAIS ANNEXES	4.558,48		1.053.430,77	
335000000	HONORAIRES COMMERCIALISATION			225.185,10	
	Sous-total de 335000000 à 335999999 COUTS INTERNES DE PRODUCC			225.185,10	
339100000	Q/P TERRAINS SORTIES/VENTES				381.526,76
339600000	Q/P DEPENSES SORTIES/VENTES				2.717.091,03
339650000	DEPENSES SORTIES/HONO SUR VENT	0,10			225.185,10
	Sous-total de 339000000 à 339999999 TOTAL DEP. SORTIE/VENTES	0,10			3.323.802,89
	Sous-total de 300000000 à 399999999 COMPTES DE STOCKS	140.977,36	10.829,00	877.727,90	
401100000	FOURNISSEURS	248.270,78	153.297,43		3.221,07
401710000	RETENUE DE GARANTIE		2.509,89		5.891,37
	Sous-total de 401000000 à 401999999 FOURNISSEURS	248.270,78	155.807,32		9.112,44
408100000	FACTURES NON PARVENUES	122,33	122,33		
	Sous-total de 408000000 à 408999999 FOURN.FACTURES NON PARV	122,33	122,33		
409100000	AVANCES ET ACOMPTES CDE/FACT	3.109,24	3.231,57	3.635,89	
	Sous-total de 409000000 à 409999999 FOURNISSEURS DEBITEURS	3.109,24	3.231,57	3.635,89	
	Sous-total de 400000000 à 409999999 FOURN.ET CPTEs RATTACHES	251.502,35	159.161,22		5.476,55
445660000	TVA RECUPERABLE	17.336,10	17.336,10		
445670000	REPORT CREDIT DE TVA	433.130,00	422.029,00	38.482,00	
	Sous-total de 445600000 à 445699999 TVA DEDUCTIBLES	450.466,10	439.365,10	38.482,00	
448600000	ETAT CHARGES A PAYER	4.039,50	4.039,50		
	Sous-total de 448600000 à 448699999 ETAT-AUT.CHARGES A PAYER	4.039,50	4.039,50		
448700000	ETAT-PRODUITS A RECEVOIR	1.576,00	3.151,00		
	Sous-total de 448700000 à 448799999 ETAT-PRODUITS A RECEVOIR	1.576,00	3.151,00		
	Sous-total de 440000000 à 449999999 ETAT ET AUT.COLLECT.PUBLI	456.081,60	446.555,60	38.482,00	

N° compte	Libellé	Mouvements période		Soldes fin de période	
		Débit.	Crédit.	Débit.	Crédit.
458100000	ASSOCIES OPERATIONS COURANTES	400.713,77	597.081,37		591.764,11
Sous-total de 458000000 à 458999999 ASSOCIES OPERAT° FAITES		400.713,77	597.081,37		591.764,11
Sous-total de 450000000 à 459999999 GROUPE ET ASSOCIES		400.713,77	597.081,37		591.764,11
467030000	NOTAIRE DEPOT PIECES			193,18	
467050000	NOTAIRES ASL			268,45	
Sous-total de 467000000 à 467999999 AUT.CPTES DEBIT. OU CREDI				461,63	
Sous-total de 460000000 à 499999999 DEBIT. ET CREDIT. DIVERS				461,63	
Sous-total de 400000000 à 499999999 COMPTES DE TIERS		1.108.297,72	1.202.798,19		558.297,03
508110010	DAT BNP	360.000,00	400.000,00	120.000,00	
Sous-total de 508000000 à 508999999 AUT.VALEURS MOBILIERES		360.000,00	400.000,00	120.000,00	
Sous-total de 500000000 à 509999999 VALEUR MOBILIERE DE PLAC		360.000,00	400.000,00	120.000,00	
512101000	BNPI COMPTE ORDINAIRE	602.026,44	597.687,00	64.535,32	
Sous-total de 512000000 à 512999999 BANQUES		602.026,44	597.687,00	64.535,32	
518700000	INTERETS COURUS A RECEVOIR	33,81	21,16	33,81	
Sous-total de 518700000 à 518799999 INTERETS COURUS A RECEVO		33,81	21,16	33,81	
Sous-total de 518000000 à 518999999 INTERETS COURUS		33,81	21,16	33,81	
Sous-total de 510000000 à 519999999 BANQUES, ETS FINANCIERS		602.060,25	597.708,16	64.569,13	
580000000	VIREMENTS INTERNES	233.796,64	233.796,64		
Sous-total de 580000000 à 589999999 VIREMENTS INTERNES		233.796,64	233.796,64		
Sous-total de 500000000 à 599999999 COMPTES FINANCIERS		1.195.856,89	1.231.504,80	184.569,13	
602000000	ACHATS STOCKES-AUT APPROVISION	130.148,28		625.924,65	
Sous-total de 600000000 à 609999999 ACHATS		130.148,28		625.924,65	
627000000	SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILE	363,23		831,22	
Sous-total de 627000000 à 627999999 SERVICES BANCAIRES		363,23		831,22	
Sous-total de 620000000 à 629999999 AUT.SERV.EXTERIEURS		363,23		831,22	
635112000	C.V.A.E	3.151,00	3.152,00	248,00	
635120000	TAXE FONCIERE	7.273,50	4.039,50	6.462,00	
635400000	DROIT ENREGISTREMENT ET TIMBRE	235,99	122,33	113,66	
Sous-total de 630000000 à 639999999 IMPOTS, TAXES ET VERS....		10.660,49	7.313,83	6.821,66	
658000000	CHARGES DIVERSES DE GEST° COUR	2,01		3,05	
Sous-total de 650000000 à 659999999 AUT.CHGES DE GEST° COURA		2,01		3,05	
Sous-total de 600000000 à 699999999 COMPTES DE CHARGES		141.174,01	7.313,83	633.580,58	
701000000	VENTE DE TERRAINS				1.237.590,00
Sous-total de 701000000 à 701999999 VENTES DE PRODUITS FINIS					1.237.590,00
704100000	FACTURAT° PART.CONST/VOIE DE P			91.350,00	
Sous-total de 704000000 à 704999999 TRAVAUX				91.350,00	
Sous-total de 700000000 à 709999999 VENTES PROD.PRESTATIONS					1.328.940,00
713310000	VARIATION STOCK PDT COURS		130.148,28		625.924,65
713390000	COUT DE REVIENT DES VENTES			930.257,99	
Sous-total de 710000000 à 719999999 PRODUCTION STOCKEE			130.148,28	304.333,34	
758000000	PROD DIV DE GEST° COURANTE		0,98		2,85
Sous-total de 750000000 à 759999999 AUT.PROD DE GEST° COUTAN			0,98		2,85
767000000	PROD NETS/CESSIONS DE VMP	21,16	99,68		733,08
Sous-total de 767000000 à 767999999 PROD NETS/CESSIONS DE VM		21,16	99,68		733,08
Sous-total de 760000000 à 769999999 PRODUITS FINANCIERS		21,16	99,68		733,08
791000000	TRANSFERT DE CHARGES				2,10
Sous-total de 791000000 à 791999999 TRANSFERT DE CHARGES					2,10
Sous-total de 700000000 à 799999999 COMPTES DE PRODUITS		21,16	130.248,94		1.025.344,69
TOTAL DU DOSSIER : ZACMAPOU		2.983.408,53	2.983.408,53		

IV

Perspectives 2015 et suivantes

Livraisons :

L'année 2014 a vu la livraison de la totalité de l'opération « Molène et « Bréhat » pour 80 logements et de la locatifs sociaux et 800 m² de commerces.

Travaux :

La deuxième tranche de l'opération « Le Belem » a démarré en Mars 2014.

En 2015 :

Les Dépenses prévisionnelles s'établissent à : 50.000€ ⇨ Divers travaux et Honoraires décrits en page 19

Les recettes prévisionnelles s'établissent à :
+ 616.550€ HT ⇨ Vente, charge foncière de l'opération
« Keller »
+ 811.250€ HT ⇨ Vente, charge foncière ilot 4.2b1
Septembre

L'activité 2015 :

- 1) Dépôt d'une demande de Permis de construire pour une opération de 50 logements (ilot 4.2b1)
- 2) Le démarrage des travaux de l'opération « Keller » pour 30 logements sur l'ilot 4.2.C.
- 3) Le démarrage des travaux de l'opération de 50 logements (ilot 4.2b1).
- 4) Poursuite des études pour la maison des chercheurs sur l'ilot 4.4
- 5) Des compromis de vente à l'étude sur l'ilot 3.2b pour la résidence « Etudiant » et sur l'ilot 5.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150828-15409-4-DE
Date de réception préfecture : 04/09/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
03/09/2015



23

Gilbert ANNETTE