

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
**DGA DU / Direction Aménagement / GPM**

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du samedi 24 juin 2017**  
**Rapport n° 17/3-029**

**OBJET**      **ZAC II de Moufia**  
                 **CRAC 2016**

---

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## **I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION**

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC II DE MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 15/12/1988 (reçue en Préfecture le 02/03/1989), la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La ZAC II DE MOUFIA a été créée par arrêté préfectoral du 12/08/1989 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal du 15/12/1988.

La convention prévoit :

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

Les grandes orientations concernant la ZAC II DE MOUFIA sont définies dans le cadre de la convention. Il s'agit :

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

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

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

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

### **PROGRAMME PREVISIONNEL**

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- de 2017 à 2018, la commercialisation de l'ilot 1 bis et de la parcelle HK 171 pour la réalisation d'une opération mixte, d'un groupe scolaire ou d'une opération de logements étudiants.
- en 2020, la clôture de la ZAC.

**Rapport**

## **II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Par rapport au CRAC 2015 validé, le CRAC 2016 présente un bilan financier prévisionnel en augmentation, en dépenses et en recettes (soit 0.37%), dû principalement :

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173029-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017
---

- En dépense:
  - o au montant d'achat des parcelles de l'îlot 1 bis,
  - o au montant des études prévues sur la parcelle HK 171.
  
- En recettes des :
  - o aux recettes de la vente des parcelles de HK 171 et de l'îlot 1 bis.

De fait, la participation communale reste inchangée..

(cf. tableau à la page suivante)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Rapport n° /xx-

**Bilan financier général actualisé au 31/12/2016  
ZAC I DE MOUFIA  
ANALYSE DES ECARTS**

DEPENSES	Bilan 2015 validé (€ HT)	Bilan 2016 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	146 572 €	146 572 €	- €	
Terrains et frais annexes	4 928 524 €	4 945 452 €	16 928 €	Frais de géomètre + taxe foncière
Travaux et honoraires	7 969 807 €	7 971 357 €	1 550 €	Travaux d'elagage
Frais financiers	1 851 973 €	1 848 557 €	- 3 416 €	baisse des frais financiers
Frais généraux	721 143 €	711 106 €	- 10 037 €	Diminution des frais généraux due à la modification des prévisions par années.
Autres dépenses	481 257 €	536 428 €	55 171 €	augmentation du bonii en fin de ZAC
<b>Total dépenses</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>60 196 €</b>	
RECETTES	Bilan 2015 validé (€ HT)	Bilan 2016 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	9 749 624 €	9 783 723 €	34 099 €	Augmentation des cessions de terrains due aux honoraires de commercialisations prévues dans la convention de concession.
Subventions et participations	5 623 924 €	5 623 924 €	- 0 €	
Autres recettes	725 728 €	751 825 €	26 097 €	Augmentation des recettes des loyers.
<b>Total recettes</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>60 196 €</b>	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## Rapport n°

### III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2015

Les principales interventions menées en 2016 sur la ZAC II de MOUFIA ont concerné :

- Les études de géomètres
- La réalisation de travaux d'élagage
- La location de l'emplacement sur la parcelle HK 171 à l'entrée ouest de l'université

	Réalisé au 31/12/2015	Bilan prévisionnel 2016	Réalisé au 31/12/2016	%
<b>DEPENSES</b>				
Frais d'études	146 572 €	146 572 €	140 292 €	96%
Acquisitions et frais sur acquisitions	4 928 524 €	4 945 452 €	4 012 552 €	81%
Participations et taxes	26 409 €	26 409 €	26 409 €	100%
Travaux principaux	7 969 807 €	7 971 357 €	7 971 357 €	100%
Frais financiers sur emprunt	1 331 152 €	1 331 152 €	1 331 152 €	100%
Frais et Produits fin CT	520 821 €	517 405 €	510 663 €	99%
Autres dépenses rémunérées	481 257 €	510 019 €	41 065 €	8%
<b>Sous Total</b>	<b>15 404 542 €</b>	<b>15 448 366 €</b>	<b>14 033 490 €</b>	<b>91%</b>
Rémunération prestataire	686 017 €	675 980 €	564 907 €	84%
Honoraires société clôture opération	35 126 €	35 126 €	- €	0%
<b>Sous Total honoraires</b>	<b>721 143 €</b>	<b>711 106 €</b>	<b>564 907 €</b>	<b>79%</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>14 571 988 €</b>	<b>90%</b>
<b>RECETTES</b>				
Cessions à la collectivité	- €	1 €	- €	0%
Cessions	9 749 624 €	9 783 722 €	8 178 242 €	84%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	100%
Subventions Etat	83 228 €	83 228 €	83 228 €	100%
Subventions	476 358 €	476 358 €	476 358 €	100%
Autres participations	- €	- €	- €	0%
Produits financiers	69 235 €	69 235 €	69 235 €	100%
Produits divers	656 493 €	682 590 €	646 462 €	95%
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>14 517 863 €</b>	<b>90%</b>

#### LES DEPENSES HT REALISEES AU 31/12/2016

Les dépenses réalisées, en cumulé au 31/12/2016, s'élèvent à **14 571 988 € HT**

#### LES RECETTES HT REALISEES AU 31/12/2016

Les recettes encaissées, en cumulé au 31/12/2016, s'élèvent à **14 517 863 € HT**

Rapport n°

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

#### IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION DE 2016-2020

	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Prévisions 2020	Prévisions 2021	Au delà
<b>DEPENSES</b>						
Frais d'études	3 780 €	2 500 €	- €			
Acquisitions et frais sur acquisitions	929 900 €	3 000 €	- €			
Participations et taxes						
Travaux principaux						
Frais financiers sur emprunt						
Frais et Produits fin CT	4 273 €	1 398 €	1 070 €	- €	- €	
Autres dépenses rémunérées	6 000 €	2 000 €	- €	487 363 €	- €	- €
<b>Sous Total</b>	<b>943 953 €</b>	<b>8 898 €</b>	<b>1 070 €</b>	<b>487 363 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
Rémunération prestataire	68 145 €	628 €	42 300 €	- €	- €	- €
Honoraires société clôture opération				35 127 €		
<b>Sous Total honoraires</b>	<b>68 145 €</b>	<b>628 €</b>	<b>42 300 €</b>	<b>35 127 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 012 098 €</b>	<b>9 527 €</b>	<b>43 370 €</b>	<b>522 489 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>RECETTES</b>						
Cessions à la collectivité		1 €				
Cessions	992 460 €		613 020 €			
Apport en nature foncier ville						
Participation ville						
Subventions Etat						
Subventions						
Autres participations						
Produits financiers						
Produits divers	17 878 €	18 250 €				
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 010 338 €</b>	<b>18 251 €</b>	<b>613 020 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

#### Les dépenses prévisionnelles en 2017

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 sont principalement liées à la réalisation de :

- La commercialisation de l'ilot 1bis;
- Des études de programmation et de désertes sur HK 171;
- Des travaux de géomètre;

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élevant à **1 587 484 € HT**.

#### Les recettes prévisionnelles en 2017

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2017 sont principalement liées à la réalisation de :

- la commercialisation de l'flot 1bis.
- la location de l'emplacement sur la parcelle HK171 ;
- la commercialisation de la parcelle HK171

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à **1 641 609 € HT**

Rapport n°

**LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE**  
 974-219740115-20170624-173029-DE  
 Date de télétransmission : 30/06/2017  
 Date de réception préfecture : 30/06/2017

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2015 approuvé, soit 5 064 338 € HT et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

#### EXCEDENT D'OPERATION

L'excédent prévisionnel qui sera reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération, prévue en 2020, s'élève actuellement à 487 363 € HT.

Le CRAC 2016 de la ZAC II MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- Le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 159 472 € HT ;
- Aucune participation de la commune pour 2017 ;
- Les objectifs, dépenses et recettes de l'année 2016 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2017 ;
- De m'autoriser, ou mon représentant, à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

**LE MAIRE**

**Gilbert ANNETTE**

**NB** Le CRAC 2016 de la ZAC I DE MOUFIA peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173029-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017
---

**OBJET**      **ZAC II de Moufia**  
**CRAC 2016**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la Délibération n° 14/7-36 du Conseil Municipal en séance du 29 novembre 2014 approuvant le CRAC 2013 ;

Vu la Délibération n° 15/4-07 du Conseil Municipal en séance du 28 août 2015 approuvant le CRAC 2014 ;

Vu la Délibération n° 16/4-30 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2016 approuvant le CRAC 2015 et l'avenant N 9;

Vu le RAPPORT N°17/3-029 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint au nom des commissions « Affaires Générales / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

*(6 abstentions : JEAN-PIERRE Philippe, LATRA Sylvie, MOREL Jean-Jacques (par procuration), TÉCHER Régis, DOKI-THONON Lisianne (par procuration), LAGOURGUE Michel)*

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2016 de la ZAC MOUFIA 2, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 16 159 472 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2016 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2017, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour 2017 ;

**ARTICLE 2**

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

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le

**LE MAIRE**

**Gilbert ANNETTE**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/06/2017



Gilbert ANNETTE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16430-DE

PIR Date de 04/07/2016 DIRECTION AGRIC 16430



Accusé de réception en préfecture  
97411405  
Date de dépôt  
17

# ZAC MOUFIA II





# ZAC II MOUFIA

\*\*\*\*

**COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT**

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

**ANNÉE 2016**

**SEDRE**

Accusé de réception en préfecture  
974 219740115-20170624-173629-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>I – COMPTE-RENDU GENERAL .....</b>	<b>3</b>
I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC).....	4
I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC .....	5
I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS.....	8
I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION .....	8
I.3-2 : AFFECTATION ET SURFACE DES SECTEURS DEFINIS AU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE :.....	8
I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	9
<b>II – COMPTE-RENDU FINANCIER .....</b>	<b>10</b>
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2015 .....	12
II.2 - BILAN SYNTHETIQUE AU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2015 .....	12
II.3 - ANALYSE DES ECARTS .....	14
II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE .....	15
II.5 – Commentaires du bilan financier .....	17
II.5-1 : ETUDES GENERALES .....	17
II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES .....	17
II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS .....	19
II.5-4 : FRAIS FINANCIERS.....	21
II.5-5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société) .....	21
II.5-6 : AUTRES DEPENSES .....	21
II.5-7 : CESSIONS.....	23
II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS .....	25
II.5-9 : AUTRES RECETTES .....	25
<b>III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015</b> <b>.....</b>	<b>28</b>
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015.....	29
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2015.....	29
<b>ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS .....</b>	<b>30</b>

# I – COMPTE-RENDU GENERAL

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC)

### La ZAC 2 MOUFIA : un secteur d'extension de Saint-Denis des années 90

Dans la logique du développement urbain de la Commune de Saint-Denis dans les années 70-80, le quartier de Moufia situé à l'Est de l'agglomération, a été l'un des principaux secteurs d'extension de l'urbanisation de la ville.

Dès 1974, pour confirmer sa volonté d'aménager ce secteur, la municipalité a placé l'ensemble de la zone concernée sous le régime d'une zone d'aménagement différé et à partir de 1978, une première tranche d'urbanisation, correspondant à la ZAC n°1 de Moufia, a été lancée.

Une deuxième tranche, correspondant à la **ZAC II de Moufia**, a pris le relais en 1989.

Ces deux opérations d'urbanisme marquent aujourd'hui profondément le tissu urbain de ce secteur où la trame végétale s'est voulue à l'origine importante et a accompagné l'ensemble des différentes opérations immobilières.

L'enjeu de ce projet urbain a été la création d'un véritable quartier de ville multi fonctionnel, où d'importants équipements ont été mis en place :

- la Clinique Sainte-Clotilde,
- le campus et la cité universitaire,
- les bureaux de la Région et ceux du Rectorat,
- un secteur d'équipement scolaire avec un L.E.P. et un lycée,
- des équipements de loisirs dont "la coulée verte et ses équipements sportifs",
- des infrastructures routières dont la Rode (avenue Georges Brassens), qui se raccorde au Boulevard Sud.

Sur ces deux opérations d'aménagement, ce sont plus de **3 000 logements** qui ont été programmés et réalisés dont :

- près de 1 000 logements très sociaux en individuels et collectifs,
- plus de 1 000 logements HLM-ILM et PSI,
- plus de 1 200 logements privés dont certains sur parcelles individuelles,
- des logements étudiants.

A l'occasion d'une modification du PAZ de la **Z.A.C. II de Moufia** en 1996, une réflexion qualitative de l'image urbaine de la **Z.A.C.** a été initiée dans l'objectif de prendre en compte la nouvelle conception plus urbaine du Boulevard Sud et la nécessité d'aménager, au travers de la **Z.A.C.**, un accès pour une ouverture à l'ouest du Campus Universitaire.

Le parti urbain de la **Z.A.C.II de Moufia** est dense et traduit une ambition de valorisation du quartier au travers de sa position stratégique parfaitement irriguée par le Boulevard Sud et l'avenue Georges Brassens.

La réorganisation de la desserte urbaine de la zone est privilégiée avec une trame viaire hiérarchisée entre les grands axes structurants et les voies à usage résidentiel. L'aménagement d'espaces publics de qualité dont un espace paysager à l'entrée de l'université est venu compléter les espaces publics du site.

En 2009, l'îlot 1 (immeuble de bureaux LE QUARTZ) et sa desserte réalisée dans le cadre de la concession ont été terminés.

### La situation en 2016

Sur la base du bilan urbain réalisé par la SEDRE sur la ZAC 2 MOUFIA et de l'étude de requalification du quartier de MOUFIA, deux potentialités foncières restaient à commercialiser :

- entrée Ouest du quartier de MOUFIA (îlot 1bis),
- entrée Ouest de l'Université HK 171.

L'îlot 1 bis, en vis-à-vis du QUARTZ, doit accueillir un programme immobilier de bureaux, de logements, ou mixte. Dans cette optique, la SEDRE a réalisé en 2012 une étude de desserte ainsi qu'une étude géotechnique préliminaire. Ces travaux ont été complétés en 2014 par la recherche de réseaux d'eaux usées et des travaux de géomètres.

Des discussions ont été engagées en 2014 et 2015 pour la cession du foncier à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble de bureaux, qui n'a pas donné de suite favorable.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Des discussions ont été engagées en 2014 et 2015 pour la cession du foncier à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble de bureaux, qui n'a pas donné de suite favorable.

Parallèlement, la SEDRE a été contactée par un nouveau promoteur « OCEANIS » qui propose de réaliser une opération mixte bureaux + logements étudiants sur la parcelle.

Sur la parcelle HK 171 qui a également fait l'objet d'une étude géotechnique préliminaire en 2012, la SEDRE a fait réaliser une étude de faisabilité pour la réalisation de plusieurs scénarii (école, logements étudiants, parkings, proposition à l'université).

## I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

### • ETUDES PREALABLES :

- **Convention d'études approuvée le :** ..... 11 juillet 1983  
DCM du 23 juin 1983  
déposée à la légalité le 17 juillet 1983

- **Avenant N°1 à la Convention d'études relatif à**  
la mise en œuvre des acquisitions foncières approuvée le : ..... 08 juillet 1986  
DCM du 25 juin 1986  
déposé à la légalité le 09 juillet 1986

### • DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

- **Déclaration d'Utilité Publique pour acquisitions**  
foncières approuvée le : ..... 08 décembre 1986  
AP n° 86-3850 DAGR 1

- **Prorogation pour une durée de 5 ans à compter du :** ..... 08 décembre 1991  
Arrêté préfectoral du 07 novembre 1991

### • CREATION DE LA ZAC

- **Dossier de création :**  
DCM du 24 mars 1988 sur les modalités de la concertation  
Concertation-Information : 1er au 30 septembre 1988  
Approbation du dossier de création et du bilan de la  
concertation : ..... 12 Août 1989  
DCM N°14 du 12 août 1989

### • CONCESSION :

- **Traité de Concession et Cahier des Charges**  
approuvés le : ..... 28 février 1989  
DCM du 15 décembre 1988  
Dépôt à la légalité le 02 mars 1989  
Durée 8 ans soit jusqu'au ..... 28 février 1997

- **Avenant n°1 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**  
ayant pour objet la mise en conformité à la Loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et  
son décret d'application n°93-584 du 26 mars 1993  
Approbation & DCM du : ..... 06 octobre 1995  
Dépôt à la légalité le 16 octobre 1995

- **Avenant n°2 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**  
ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
Approbation & DCM du 1er Août 1997  
Dépôt à la légalité le 12 août 1997  
Durée 5 ans, soit jusqu'au : ..... 28 février 2002

- **Avenant n°3 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**  
ayant pour objet la transformation de la concession d'aménagement  
en convention publique d'aménagement et la prorogation de la durée de la concession  
Approbation & DCM du 06 Mars 2002  
Dépôt à la légalité le 17 Mars 2002

Accusé de réception préfectoral  
Approbation & DCM du 06 Mars 2002  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Durée 3 ans, soit jusqu'au : ..... 28 février 2005

**- Avenant n°4 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
 Approbation & DCM du 17 décembre 2004

Dépôt à la légalité le 29 décembre 2004

Durée 2 ans, soit jusqu'au : ..... 28 février 2007

**- Avenant n°5 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
 Approbation & DCM du 22 mars 2007

Dépôt à la légalité le 4 avril 2007

Durée jusqu'au : ..... 31 décembre 2008

**- Avenant n°6 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
 Approbation & DCM du 21 février 2009

Dépôt à la légalité le 2 mars 2009

Durée de la concession jusqu'au : ..... 31 décembre 2010

**- Avenant n°7 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
 Approbation & DCM du 20 novembre 2010

Dépôt à la légalité le 2 mars 2011

Durée de la concession jusqu'au : ..... 31 décembre 2013

**- Avenant n°8 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
 Approbation & DCM du 16 décembre 2013

Dépôt à la légalité le 19 décembre 2013

Durée de la concession jusqu'au : ..... 31 décembre 2016

**- Avenant n°9 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession  
 Approbation & DCM du 25 Juin 2015

Dépôt à la légalité le 4 juillet 2015

Durée de la concession jusqu'au : ..... 31 décembre 2019

**• REALISATION DE LA ZAC :**

**- Cahier des Charges de Cessions de Terrain**

approuvé le : ..... 28 février 1989

DCM du 15 décembre 1988

**- Dossier de Réalisation - Plan d'Aménagement de Zone**

Enquête publique : du 03 janvier 1990 au 07 février 1990

Approbation et DCM le : ..... 02 juin 1990

**- Première modification du Plan d'Aménagement de Zone**

DCM du : ..... 25 septembre 1993

Enquête publique du 24 juin au 26 juillet 1996

Approbation et DCM du : ..... 4 octobre 1996

**• R.H.I.**

- Convention d'étude : ..... 07 décembre 1987

- Approbation du programme de la RHI - DCM du : ..... 10 décembre 1987

- Décision du C.I.V. : ..... 18 mars 1988

**• CRAC**

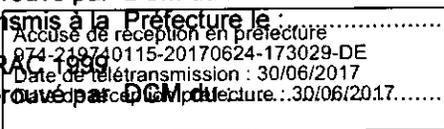
- CRAC 1998

Approuvé par DCM du : ..... 15 Octobre 1999

Transmis à la Préfecture le : ..... 25 Octobre 1999

- CRAC 1999

Approuvé par DCM du : ..... 24 Juillet 2000



Transmis à la Préfecture le : ..... 31 Juillet 2000

- CRAC 2000  
 Approuvé par DCM du : ..... 1<sup>er</sup> Mars 2002  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 12 Mars 2002

- CRAC 2002  
 Approuvé par DCM du : ..... 30 septembre 2003  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 15 octobre 2003

- CRAC 2003  
 Approuvé par DCM du : ..... 17 décembre 2004  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 29 décembre 2004

- CRAC 2004  
 Approuvé par DCM du : ..... 3 novembre 2005  
 Transmis à la Préfecture le : .....

- CRAC 2005  
 Approuvé par DCM du : ..... 22 juin 2006  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 4 juillet 2006

- CRAC 2006  
 Approuvé par DCM du : ..... 14 décembre 2007  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 28 décembre 2007

- CRAC 2007  
 Approuvé par DCM du : ..... 13 décembre 2008  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 23 décembre 2008

- CRAC 2008  
 Approuvé par DCM du : ..... 14 novembre 2009  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 25 novembre 2009

- CRAC 2009  
 Approuvé par DCM du : ..... 20 novembre 2010  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 3 décembre 2010

- CRAC 2010  
 Approuvé par DCM du : ..... 17 décembre 2011  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 28 décembre 2011

- CRAC 2011  
 Approuvé par DCM du : ..... 15 décembre 2012  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 26 décembre 2012

- CRAC 2012  
 Approuvé par DCM du : ..... 27 avril 2013  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 5 mai 2013

- CRAC 2013  
 Approuvé par DCM du : ..... 27 septembre 2014  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 3 octobre 2014

- CRAC 2014  
 Approuvé par DCM du : ..... 28 Aout 2015  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 04 Aout 2015

- CRAC 2015  
 Approuvé par DCM du : ..... 25 Juin 2016  
 Transmis à la Préfecture le : ..... 04 Juillet 2016

**DPU** Accusé de réception en préfecture  
 • Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, le Droit de Prémption Urbain délégué  
 précédemment sur la ZAC 2/MOUFIA au concessionnaire, revient à la Ville de Saint-Denis.  
 Date de réception préfecture : 30/06/2017

**PLU**

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

**I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS****I.3-1 : PRESENTATION DE L'OPERATION**

Le périmètre de la ZAC II de Moufia délimite une superficie totale de **24,5 hectares** et a englobé un périmètre de résorption d'habitat insalubre.

Sur le plan immobilier, le programme de la ZAC prévoyait de l'ordre de **1 500 logements** dont des logements étudiants, environ **4 700m<sup>2</sup> de surfaces commerciales** ou bureaux/activités et **19 000m<sup>2</sup> d'équipements divers**.

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

SECTEUR PAZ	SURFACES	AFFECTATION
<b>• SECTEUR A</b>		
- Ilot 1	4 620 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup> activités (SEDRE) et 105 logements (BATIPRO)
- Ilot 1bis	1 740 m <sup>2</sup>	SHON : 2 000 m <sup>2</sup> bureaux / logements
- Ilot 2	3 608 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> de commerces/activités - 87 logements étudiants - 43 logements en accession (BATIPRO)
- Ilot 3b	7 532 m <sup>2</sup>	4 300 m <sup>2</sup> ETAT (Université)
- Ilot 4	5 040 m <sup>2</sup>	
- Ilot 5	4 372 m <sup>2</sup>	5 625 m <sup>2</sup> logements soit 42 logements Etudiants en accession - 65 LLS et 300 m <sup>2</sup> de surfaces commerciales (SEDRE)
- Ilot 6	1 700 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup> de SHON (55 logements)
- Ilot 7	5 635 m <sup>2</sup>	Secteur d'habitat existant maintenu
- Ilot 8	11 511 m <sup>2</sup>	90 ILM - 32 PSI (SEMPRO) 139 Accession (BATIPRO)
- Ilot 9	3 021 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup> destinés à l'extension de la Clinique
- Ilot 10	1 000 m <sup>2</sup>	Logements secteur libre (24) et commerces
<b>SOUS-TOTAL SUPERFICIE DES ILOTS – SECTEUR A</b>	<b>49 717 m<sup>2</sup> arrondi à 49 700 m<sup>2</sup></b>	652 logements
<b>• SECTEUR B</b>		
- ZS1	5 457 m <sup>2</sup>	Logements : 80 LLS (SIDR)
- ZS2	4 626 m <sup>2</sup>	Logements : 57 PSI (BATIPRO)
- ZS3	4 220 m <sup>2</sup>	Logements : 52 LLS (SEMPRO)
- ZS4	3 409 m <sup>2</sup>	Logements : 48 ILM (BATIPRO)
- ZS5	3 179 m <sup>2</sup>	Logements : 52 LLS (SEMPRO) + 12 ILM (BATIPRO)
- ZS7	6 658 m <sup>2</sup>	Logements : 104 LLS (SEMPRO)
- ZC	10 029 m <sup>2</sup>	Logements : 244 ILM (BATIPRO) + 1 212m <sup>2</sup> SHON commerces
- La Rocade LLS	8 995 m <sup>2</sup>	Logements : 104 LLS (SEDRE)
- ZH1	5 914 m <sup>2</sup>	Logements : 75 LLS (SEDRE)
- ZH2	3 738 m <sup>2</sup>	Logements : 41 LLS (SODIAC)
- ZH3	2 143 m <sup>2</sup>	46 Logements acc. BATIPRO

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

- ZE1	3 400 m <sup>2</sup>	Equipement de loisirs (Commune de St-Denis)
- ZE2	3 341 m <sup>2</sup>	Ecole Primaire (Commune de St-Denis)
- ZE6	3 920 m <sup>2</sup>	Ecole maternelle (Commune de St-Denis)
- ZE8	6 066 m <sup>2</sup>	Extension clinique privée (+ 646 m <sup>2</sup> hors ZAC)
- ZE11	25 636 m <sup>2</sup>	Lycée professionnel (Région)
- ZE10	4 353 m <sup>2</sup>	Extension clinique privée
<b>SOUS-TOTAL SURF. CONSTRUCT SECTEUR B</b>	<b>105 084 m<sup>2</sup> arrondi à 105 000 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL ZAC/ILOTS CONSTRUCTIBLES</b>	<b>154 700 m<sup>2</sup></b>	
Secteurs non opérationnels ZI	30 000 m <sup>2</sup>	Secteur d'habitat individuel existant et maintenu
Z.D.	16 000 m <sup>2</sup>	Espace nature / Espace libre
Emprise voirie	64 000 m <sup>2</sup>	Y compris Rocade et entrée Université

#### I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Le programme initial de la **ZAC II MOUFIA** est quasi terminé.

Ainsi, les travaux d'aménagement ont permis de réaliser plus de 1500 logements, des surfaces commerciales, des équipements publics (école) ou de santé (extension Clinique de Sainte-Clotilde).

- **Secteur B :**

La commercialisation de cette partie haute de la ZAC a été terminée en premier sur ce secteur.

- **Secteur A :**

L'aménagement de cette partie basse de la ZAC est également terminé.

Des travaux d'aménagement des abords de la rue **Gaston Deferre** ont débuté en 2005 et ont été terminés en **2006**.

La dernière cession immobilière a été celle engagée en **2008** avec la **SEDRE**, pour la réalisation de l'immeuble de bureau « **Le Quartz** ». La desserte de cet îlot a ensuite été réalisée dans le cadre de la ZAC 2 MOUFIA et s'est achevée en 2009.

**Au 31 décembre 2016, les actions restant à mener sur la ZAC concernent uniquement la commercialisation des îlots suivants :**

- L'îlot 1 bis, qui a été identifié dans le bilan urbain de la ZAC, est prévu d'être commercialisé pour une opération immobilière mixte de bureaux et de logements,.
- L'îlot de l'entrée Ouest de l'Université (îlot 4bis – parcelle HK 171), qui, suite à l'étude de requalification urbaine du quartier de MOUFIA, pourrait accueillir différents scénarii.

**Enfin, les opérations de clôture seront réalisées à l'issue de la commercialisation de ces deux emprises foncières.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## II – COMPTE-RENDU FINANCIER

---

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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

**II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2016**

**II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2016**

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

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

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

---

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2016

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
1/ Frais d'études	140 292 €	7/ Cessions de terrains	8 178 242 €
2/Terrains	4 012 552 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/Travaux	7 971 357 €	- Subventions	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 841 815 €	- Participations Collectivité	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	564 907 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	41 065 €	9/ Autres recettes	715 697 €
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>14 571 988 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>14 517 863 €</b>
TVA SUR DEPENSES	69 222 €	TVA SUR RECETTES	3 904 €
COMPTES DE TIERS	61 625 €	COMPTES DE TIERS	52 871 €
	- €	COMPTES DE LIAISON	128 197 €
<b>TOTAL DES DEPENSES TTC</b>	<b>14 702 835 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES TTC</b>	<b>14 702 835 €</b>

II.2 BILAN SYNTHETIQUE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016

Accusé de réception en date du 30/06/2017  
 974 21974011320170024113029-DE  
 Date de télétransmission : 30/06/2017  
 Date de réception préfecture : 30/06/2017

<b>COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</b>	<b>BILAN APPROUVE</b> juin-16	<b>BILAN ACTUALISE</b> janv-17	<b>TOTAL DES REALISATIONS AU</b> 31 DEC 2016	<b>PREVISIONS</b>
<b>DEPENSES</b>				
1/ FRAIS D'ETUDES	146 572 €	146 572 €	140 292 €	6 280 €
2/ TERRAINS	4 928 524 €	4 945 452 €	4 012 552 €	932 900 €
3/ TRAVAUX	7 969 807 €	7 971 357 €	7 971 357 €	- €
4/ FRAIS FINANCIERS	1 851 973 €	1 848 557 €	1 841 815 €	6 742 €
5/ FRAIS GENERAUX	721 143 €	711 106 €	564 907 €	146 199 €
6/ AUTRES DEPENSES	481 257 €	536 428 €	41 065 €	495 363 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>14 571 988 €</b>	<b>1 587 484 €</b>
<b>RECETTES</b>				
7/ CESSIONS DE TERRAIN	9 749 624 €	9 783 723 €	8 178 242 €	1 605 481 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATION	5 623 924 €	5 623 924 €	5 623 924 €	- €
Subventions	559 586 €	559 586 €	559 586 €	0 €
Participations Collectivité	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	0 €
Participations de la Collectivité	0 €	0 €	0 €	0 €
9/ AUTRES RECETTES	725 728 €	751 825 €	715 697 €	36 128 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>14 517 863 €</b>	<b>1 641 609 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## II.3 - ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN AU 25-06-2015 (CRAC 2015 validé) (€ HT)	BILAN AU 01-01-2016 (CRAC 2016) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
<b>DEPENSES</b>				
Etudes générales et honoraires	146 572	146 572	0	
Terrains	4 928 524	4 945 452	16 928	Augmentation du montant due aux frais de géomètre
Travaux et honoraires techniciens	7 969 807	7 971 357	1 550	Travaux d'élagage
Frais financiers	1 851 973	1 848 557	-3 416	
Frais généraux (honoraires Société)	721 143	711 106	-10 037	Diminution des frais généraux due à la modification des prévisions par années.
Autres dépenses	481 257	536 428	55 171	augmentation du bonii en fin de ZAC
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>16 099 276</b>	<b>16 159 472</b>	<b>60 196</b>	
<b>RECETTES</b>				
Cessions de terrains	9 749 624	9 783 723	34 099	Augmentation des cessions de terrains due aux honoraires de commercialisations prévues dans la convention de concession.
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	725 728	751 825	26 097	Augmentation des recettes des loyers sur la parcelle HK 171
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>16 099 276</b>	<b>16 159 472</b>	<b>60 196</b>	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## II.4 - PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au 31 déc 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021	PREVISIONS au delà
	Juin-16	Janv-17							
	en euros HT	en euros HT							
<b>DEPENSES</b>									
<b>1/ FRAIS D'ETUDES</b>									
Etudes	127 579 €	127 579	121 299	3 780	2 500	0	0	0	0
Honoraires techniciens	18 993 €	18 993	18 993	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Etudes</b>	<b>146 572 €</b>	<b>146 572</b>	<b>140 292</b>	<b>3 780</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2/ TERRAINS</b>									
Acquisitions	4 503 721 €	4 503 721	3 621 321	882 400	0	0	0	0	0
Frais Annexes - Taxes foncières	267 320 €	267 978	245 478	22 500	0	0	0	0	0
Frais de géomètre	46 455 €	62 725	34 725	25 000	3 000	0	0	0	0
Honoraires Bureau foncier	111 028 €	111 028	111 028	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Terrains</b>	<b>4 928 524 €</b>	<b>4 945 452</b>	<b>4 012 552</b>	<b>929 900</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3/ TRAVAUX</b>									
Travaux secondaires	6 640 424 €	6 641 974	6 641 974	0	0	0	0	0	0
Travaux tertiaires	- €	0	0	0	0	0	0	0	0
Projet partie basse	519 082 €	519 082	519 082	0	0	0	0	0	0
Honoraires de techniciens	810 301 €	810 301	810 301	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Travaux</b>	<b>7 969 807 €</b>	<b>7 971 357</b>	<b>7 971 357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4/ FRAIS FINANCIERS</b>									
Moyen terme	1 329 724 €	1 329 724	1 329 724	0	0	0	0	0	0
Court terme	520 821 €	517 405	510 663	4 273	1 398	1 070	0	0	0
Frais divers	1 428 €	1 428	1 428	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Frais Financiers</b>	<b>1 851 973 €</b>	<b>1 848 557</b>	<b>1 841 815</b>	<b>4 273</b>	<b>1 398</b>	<b>1 070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5/ FRAIS GENERAUX</b>									
Rémunération SEDRE	721 143 €	677 007	564 907	55 125	628	21 221	35 126	0	0
Hono commercialisation	- €	34 099	0	13 020	0	21 079	0	0	0
<b>S-total Frais généraux</b>	<b>721 143 €</b>	<b>711 106</b>	<b>564 907</b>	<b>68 145</b>	<b>628</b>	<b>42 300</b>	<b>35 126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6/ AUTRES DEPENSES</b>									
Frais divers	47 783 €	49 065	41 065	6 000	2 000	0	0	0	0
Bonus - Excédent	433 474 €	487 363	0	0	0	0	487 363	0	0
<b>S-total Autres dépenses</b>	<b>481 257 €</b>	<b>536 428</b>	<b>41 065</b>	<b>6 000</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>487 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES (H.T.)</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>14 571 988 €</b>	<b>1 012 098 €</b>	<b>9 527 €</b>	<b>43 370 €</b>	<b>522 489 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RECETTES</b>									
<b>7/ CESSIONS DE TERRAIN</b>									
Cessions constructeurs	8 234 992 €	8 248 012	7 634 992	0	0	613 020	0	0	0
Cessions à Collectivité	1 €	1	0	0	1	0	0	0	0
Cessions autres	1 514 631 €	1 535 710	543 250	992 460	0	0	0	0	0
<b>S-total Cessions Terrains</b>	<b>9 749 624</b>	<b>9 783 723</b>	<b>8 178 242</b>	<b>992 460</b>	<b>1</b>	<b>613 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS</b>									
Subventions	559 586 €	559 586	559 586	0	0	0	0	0	0
Autres Part. Coll. au déficit (prévisions)	- €	0	0	0	0	0	0	0	0
Part. de la Coll. au déficit	5 064 338 €	5 064 338	5 064 338	0	0	0	0	0	0
Participations de la Collectivité	- €	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S-total Subventions/participations</b>	<b>5 623 924 €</b>	<b>5 623 924</b>	<b>5 623 924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9/ AUTRES RECETTES</b>									
Produits financiers	69 235 €	69 235	69 235	0	0	0	0	0	0
Produits divers	656 493 €	682 590	646 462	17 878	18 250	0	0	0	0
<b>S-total Autres recettes</b>	<b>725 728 €</b>	<b>751 825</b>	<b>715 697</b>	<b>17 878</b>	<b>18 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES RECETTES (H.T.)</b>	<b>16 099 276 €</b>	<b>16 159 472 €</b>	<b>14 517 863 €</b>	<b>1 010 338 €</b>	<b>18 251 €</b>	<b>613 020 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RESULTATS (H.T.)</b>			2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
Solde annuel			-54 125	-1 760	8 724	569 650	-522 489	0	0
Solde cumulé			-54 125	-55 886	-47 161	522 489	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2016	PREVISIONS 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021	PREVISIONS au delà
Solde annuel (H.T.)	-54 125	-1 760	8 724	569 650	0	0	0
Solde cumulé (H.T.)	-54 125	-55 886	-47 161	522 489	0	0	0
TVA sur Dépenses	69 222	8 624	436	3 596	2 988	0	0
TVA sur Recettes	3 904	85 879	1 551	52 107	0	0	0
Différentiel TVA				-63 564	2 988		
Emprunts obtenus							
Encassements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
<b>Trésorerie après emprunts (T.T.C.)</b>							
Solde annuel	-119 443	77 485	9 840	618 161	-525 475	0	0
Solde cumulé	-119 443	-50 702	-32 108	522 489	0	0	0
Compte de Tiers	-8 754	8 754	0	0	0	0	0
<b>TRESORERIE REELLE (TTC)</b>	<b>-128 197 €</b>	<b>-41 948 €</b>	<b>-32 108 €</b>	<b>522 489 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Trésorerie après emprunts (H.T.)</b>							
Solde annuel	-54 125	-1 760	8 724	569 650	-522 489	0	0
Solde cumulé	-54 125	-55 886	-47 161	522 489	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

### DEPENSES

#### II.5-1 : ETUDES GENERALES

Celles-ci ont été menées au titre d'une convention d'études approuvée le 11 juillet 1983 et modifiée par avenant N°1 du 8 juillet 1986.

Ces études se sont traduites par l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC. Elles ont été complétées en 2002 et 2003 par les études de programmation du pôle de services.

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

Une étude géotechnique a été menée pour la détection de réseaux sur l'ilot 1 bis, en 2015.

Une provision de 6 200 € HT est intégrée au bilan financier prévisionnel (2018) pour une étude de desserte et de programmation sur la parcelle HK 171.

<b>Total du poste « Etudes générales » (0,9% du bilan total) :</b>	<b>146 572 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31 décembre 2016 (95,7%) :</b>	<b>140 292 € HT</b>
<b>Dont reste à réaliser (4,3%) :</b>	<b>6 280 € HT</b>

#### II.5-2 : TERRAINS ET FRAIS ANNEXES

##### II.5-2.1) Acquisitions

La SEDRE a procédé à ce jour à l'acquisition de près de 200 000 m<sup>2</sup> de terrains dont :

- ☞ 11 237 m<sup>2</sup> directement auprès de la Commune (parcelles BT 457, 330, 328, 329, 30 et BH 17, 330)
- ☞ de l'ordre de 12 000 m<sup>2</sup> par régularisation d'acquisitions foncières réalisées par la SEDRE dans le cadre de la ZAC I de Moufia. Il s'agit des parcelles :

- BI 7 : 33 677m<sup>2</sup> x 14F/m<sup>2</sup>
- BT 53 (pour partie) 85 396m<sup>2</sup> x 25 F/m<sup>2</sup>
- BT 57 : 853m<sup>2</sup> x 54,88 F/m<sup>2</sup>

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

- ☞ et 13 107 m<sup>2</sup> auprès de la SIDR

☞ La plupart des autres acquisitions ont été réalisées directement auprès des particuliers,

- ☞ L'acquisition de 11 500 m<sup>2</sup> a été effectuée par voie d'expropriation (jugement en 1ère instance du 23/10/91) pour les parcelles suivantes :

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

- ☞ En 2009, La SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis auprès de la Commune de Saint-Denis, le foncier communal restant pour la constitution de l'ilot 1, pour un montant de 190 000 € HT.

En 2016, la SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis un certain nombre de parcelles à titre gratuit dans le cadre de l'échange opéré avec l'Etat qui est devenu propriétaire des îlots 3b et 4

Accusé de réception en préfecture  
974-2016-20702-03  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

destinés à la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf. détail des parcelles en partie III.  
– Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).

Enfin, la SEDRE a proposé à la Commune de Saint-Denis, propriétaire de l'îlot 1bis, l'acquisition de ce terrain en 2015 afin de le commercialiser dans le cadre de la concession d'aménagement. Le prix d'acquisition prévisionnel retenu dans le CRAC, est de 880 000 € HT, suite à la prise en compte de la présence de réseaux d'eaux usées et d'un dalot pluvial sur la parcelle, réduisant la surface constructible et donc la valeur du bien.

D'autre part, la SEDRE doit également acquérir une partie de la parcelle BH 807 appartenant à La Région Réunion et faisant partie de l'îlot 1bis pour un montant estimé à 2 400 € HT.

**Acquisitions prévues en 2017 ..... 882 400 € HT**

A noter que diverses régularisations foncières d'espaces publics seront également opérées dans le cadre de la clôture d'opération.

#### II.5-2.2) Frais annexes liés aux acquisitions

Il s'agit des frais de notaires relatifs à la rédaction et à la publication des actes, et également des frais divers dont les taxes et impôts pour un montant prévisionnel de 267 320 € HT, dont 267 978 € HT déjà engagés au 31/12/2016.

**Prévisions ..... 22 500 € HT**

#### II.5-2.3) Frais de géomètre

Le montant des dépenses de géomètre est, depuis 2001 jusqu'au 31/12/2015, de 12 700 € HT (les frais de géomètre antérieurs à 2001 sont comptabilisés en frais annexes).

Les interventions jusqu'à la clôture doivent permettre de régulariser les rétrocessions foncières auprès de la Commune et les éventuels documents d'arpentage sur les cessions foncières à opérer dans la ZAC.

En 2016, les frais de géomètre s'élève à 16 270 € HT

**Prévisions ..... 28 000 € HT**

<b>L'ensemble du poste « Terrains et frais annexes » représente un</b>	
<b>Montant de (30,6 % du bilan total) :</b>	<b>4 945 452 € HT</b>
<b>Dont réalisé au 31 décembre 2015 (81,1 %) :</b>	<b>4 012 552 € HT</b>
<b>Dont reste à réaliser (18,9 %) :</b>	<b>932 900 € HT</b>

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173029-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017
---

## II.5-3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS

### II.5-3.1) Travaux secondaires Phase 1 & Phase 2

Les travaux réalisés à ce jour sont :

- les terrassements et la réalisation des principaux VRD de la partie haute de la ZAC
- La mise en œuvre des enrobés de chaussée de la première phase de la ZAC II de Moufia, soit la partie haute de l'opération.
- la réalisation de la voie de desserte dite "voie nouvelle" ou rue Gaston Deferre desservant les programmes réalisés en partie basse (VRD + Enrobés + Eclairage public).
- La mise en œuvre de l'éclairage public sur la partie haute.
- la voie de desserte des opérations de logements "Les Mascarines" et "L'Orient".
- la voie de desserte du groupe scolaire de Moufia.
- les trottoirs et espaces verts de la partie haute de Moufia.

Ces travaux concernent :

- ◆ La rue de l'école ou rue de la Savoie
- ◆ La voie de desserte des opérations "L'Orient" et "Mascarines" ◆ La rue P. de Coubertin
- ◆ Les VRD de la partie Haute de la ZAC - phase 1 -
- ◆ La voie nouvelle de la partie basse - phase 2 - ou rue Gaston Deferre
- ◆ Les travaux d'électrification
- ◆ Autres et divers travaux ◆ Carrefour CD49/Raccordement de la ZAC

### II.5-3.2) Travaux tertiaires

- ◆ En partie haute de la ZAC, ces travaux ont concerné l'aménagement des espaces extérieurs et publics de deux programmes de logements très sociaux, les 106 LLS "La Rocade" et les 75 LLS "Toucouleur", réalisés sous maîtrise d'ouvrage SEDRE dans le cadre de la RHI, ainsi que la Place de la Convivialité.

### II.5-3.3) Travaux VRD partie basse :

Ces travaux concernent :

- L'aménagement d'une voie d'accès à l'université, desservant également pour partie l'îlot 3,
- La réalisation d'un réseau E.U. gravitaire entre la rue G. Deferre et la rue Nantier Didier,
- La réalisation d'une voie de desserte entre la Rocade et la rue G. Deferre,
- La réalisation d'une voie d'accès entre les îlots 5 & 8 de la partie basse de la ZAC,
- Divers travaux de raccordements et reprises,
- La desserte de l'îlot 1 livrée fin 2009.

Le montant total des travaux réalisés sur la ZAC au 31/12/2016, de : ..... **7 971 357 € HT**

L'entreprise ELISABETH Henri a réalisé des travaux pour le déplacement d'une clôture de la parcelle BH 618, pour un montant de 5 100 € HT, en 2015.

En 2016, des travaux d'élagage ont été réalisés sur la ZAC, par l'entreprise ELAG'ALI, pour un montant de 1 550 € HT

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

### II.5-3.4) Honoraires de techniciens

Ce poste intègre l'intervention des différents B.E.T. pour notamment les missions de maîtrise d'œuvre des différentes tranches de travaux.

Le poste s'élève donc au 31/12/2016 à : ..... **810 301 € HT**

**L'ensemble du poste « Travaux et Honoraires Techniciens » est à (49,3 % du bilan total)**

.....	<b>7 971 357 € HT</b>
<b>Acquis de fin de mission au 31 décembre 2016 (100%) :</b> .....	<b>7 971 357 € HT</b>
<b>Montants à réaliser (0%) :</b> .....	<b>0 € HT</b>

Accusé de réception en préfecture  
921219781152617082447362912E  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017



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

**REALISE AU 31 DECEMBRE 2016 : ..... 14 571 988 € HT**  
**soit 90,2% du montant total de l'opération**

**PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (9,82%): ..... 1 587 484 € HT**

**TOTAL DES DEPENSES..... 16 159 472 € HT**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

# RECETTES

## II.5-7 : CESSIONS

### II.5-7.1) Cessions de terrains aux constructeurs pour la partie haute

Les charges foncières et la perception des droits à construire de chaque opération de construction sont déterminées en fonction du programme (affectation) et de la SHON prévue sur chaque secteur du plan d'aménagement de zone, soit :

#### ◆ Logements locatifs sociaux :

→ <u>Groupe APAVOU - Société SEMPRO</u>		
✓ Secteur ZS5 -	Op. "Les Olympiades II"	52 LLS
✓ Secteur ZS3 -	Op. "Astrolabre"	52 LLS
✓ Secteur ZS7 -	Op. "Les Parallèles"	104 LLS
→ <u>SEDRE :</u>		
✓ Opération "La Rcade"		104 LLS
✓ Opération "Toucouleur"		75 LLS
→ <u>SIDR :</u>		
✓ Secteur ZS1 -	Op. "Les Orientales"	80 LLS
→ <u>SODIAC :</u>		
✓ Secteur ZH2 Sud -	Op. "L'Orient"	40 LLS

#### ◆ Logements ILM ou moyen standing :

→ <u>Groupe APAVOU - Société BATIPRO</u>		
✓ Secteur ZS4 -	Op. "Les Contemporaines"	48 ILM
✓ Secteur ZC -	Op. "Les Olympiades"	244 ILM
✓ Secteur ZS2 -	Op. "Les Coloniades"	57 PSI
✓ Secteur ZS5 -	Op. "Les Contemporaines"	12 ILM
✓ Secteur ZS6 -	Op. "Les Jacquiers"	139 ACC
✓ Secteur ZS6 -	Op. "Les Manguiers" :	
	prévus :	122 LLS
	réalisés	90 ILM
		32 PSI
✓ Secteur ZH3 Sud-	Op. "les Mascarines"	46 ACC

### II.5-7.2) Cessions aux constructeurs pour la partie basse

Celles-ci concernent :

- ◆ L'îlot 1 pour partie à la Société BATIPRO
- ◆ L'îlot 2 commercialisé au Groupe APAVOU sur la base du programme suivant :
  - 87 logements étudiants
  - 43 logements famille en accession
  - 270m2 de commerces ou équipement
- ◆ L'îlot 3 pour un équipement de service administratif

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

- ◆ L'îlot 5 – G. Brassens -
  - 65 logements Locatifs Sociaux à 40 000 F/logement,
  - 44 logements étudiants à 20 000 F/Logement,
  - 354m<sup>2</sup> de surfaces commerciales à 700F/m<sup>2</sup>,
- ◆ L'îlot 6 – Opération « Le Parvis »
  - 55 logements en accession
- ◆ L'îlot 9 commercialisé à la Clinique de Ste-Clotilde, pour des besoins de service
- ◆ L'îlot 10 commercialisé à Mr VITRY pour la réalisation d'une opération de logements en collectif avec rez-de-chaussée à usage de commerces (revendu depuis par M. VITRY à un promoteur).
- ◆ La parcelle BH 533, secteur libre, vendue pour 40 800 € HT à la résidence « les Jacquières ».
- ◆ L'îlot 1 cédé en 2008 à la SEDRE pour un montant de 383 250 € HT (immeuble de bureaux Le Quartz).
- ◆ Les îlots 3b et 4 cédés à l'Etat à titre gratuit en 2011 pour la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf. détail des parcelles concernées en partie III. – Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).
- ◆ La parcelle BH 618 pour un montant de 160 000 € HT en 2014 pour permettre à son acquéreur de réaliser un accès à des parcelles adjacentes depuis la voie principale.

#### Il reste à commercialiser :

- **l'îlot proche de l'entrée Ouest de l'Université (cession parcelle HK 171 estimée à 613 020 € HT).**  
L'étude de requalification du quartier de MOUFIA avait identifié ce potentiel foncier comme stratégique pour marquer l'entrée Ouest de l'Université. La proposition développée par l'équipe d'études était celle, dans un premier temps, d'un « square avec cafétéria – librairie », avec possibilité d'évolution, dans un second temps, vers une structure commerciale plus marquée.  
Cependant, la commune a également exprimé le besoin d'implanter un nouveau groupe scolaire sur ce secteur de Moufia. La réflexion communale est aujourd'hui toujours en cours. La SEDRE a proposé à la Ville un projet de logements étudiants avec l'implantation de locaux commerciaux.  
**Un projet devra aboutir afin de permettre la vente de ce terrain en 2019.**  
**A défaut, le terrain sera vendu à la Commune en fin de concession.**

#### ➤ **L'îlot 1 bis pour un montant prévisionnel estimé de 992 460 € HT, en 2017.**

Ce montant comprend :

Le prix de la cession, estimé par les Domaines à **880 000 € HT.**

Le remboursement par le futur acquéreur du terrain, des études menées par la SEDRE sur l'îlot 1 Bis à hauteur de **14 181 € HT.**

Les frais d'acquisitions de la SEDRE auprès de la commune estimées à un montant de **61 600 € HT.**

Les honoraires de commercialisation de la SEDRE (pour les missions de commercialisation, le taux de rémunération est fixé à 2 % de l'ensemble des ventes de terrains Cf. Article 21 II du traité de concession), à hauteur de **20 740 € HT.**

**Des discussions ont été engagées en 2014 et 2015 pour la cession du foncier à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble de bureaux. Le retrait du promoteur positionné sur cet îlot permettra à la SEDRE de relancer la commercialisation dès 2016 de cette parcelle.**

#### ➤ **La parcelle BH 807 îlot 1 bis pour un montant estimé de 15 939 € HT, en 2017.**

Ce montant comprend :

Le prix de la cession, estimé par les Domaines à **15 600 € HT.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Les honoraires de commercialisation de la SEDRE (pour les missions de commercialisation, le taux de rémunération est fixé à 2 % de l'ensemble des ventes de terrains Cf. Article 21 II du traité de concession), à hauteur de **339 € HT**.

### II.5-7.3) Cessions à la Collectivité

La rétrocession des voiries et délaissés se fera pour l'Euro symbolique en 2018.

<b>L'ensemble du poste « Cessions » (60,5% du bilan total) :.....</b>	<b>9 783 723 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31 décembre 2016 (83,6%) : .....</b>	<b>8 178 242 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser (16,4%).....</b>	<b>1 605 481 € HT</b>

## **II.5-8 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS**

### II.5-8.1) Subventions

Une subvention a été obtenue au bilan pour le compte de la RHI.  
→ Arrêté de subvention n° 3837 du 24 Novembre 1988.

Celle-ci a été complétée par une subvention pour la mise en place et le fonctionnement d'une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale dans le quartier de Moufia.  
→ Arrêté de subvention N° 3977 du 18 décembre 1990.

L'opération a également bénéficié de subvention Contrat de Ville pour l'aménagement de l'espace de convivialité La Rocade à hauteur de :

- 40 % de l'Etat soit : .....	83 228 € HT
par arrêté n° 031152 DDE/SG-CCP du 31 octobre 2003 versés en totalité au 31/12/2009.	
- 40 % du Département soit : .....	83 228 € HT
par arrêté n° 452/CG/Arr. Nord/DL du 20 février 2004.	

**L'ensemble des subventions perçues au 31 décembre 2016 porte sur un montant de : 559 586 € HT.**

### II.5-8.2) Participations

Il s'agit de la participation de la collectivité aux dépenses de viabilité de l'opération.  
Celle-ci est la résultante de l'ensemble des dépenses et des recettes.

**Au 31/12/2016, la participation communale versée s'élève à ..... 5 064 338 € HT**

<b>L'ensemble du poste « Subventions et Participations » est à (34,8% du bilan total) :</b>	
.....	<b>5 623 924 € HT</b>
<b>dont réalisé au 31 décembre 2016 (100%) : .....</b>	<b>5 623 924 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser (0%) : .....</b>	<b>0 € HT</b>

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

Montant du poste : ..... **751 825 € HT**

dont : 69 235 € HT de produits financiers  
et : 682 590 € HT de produits divers

D'autre part, la location de deux emplacements destinés à une activité de restauration rapide sur la parcelle HK 171 rapportera un loyer 17 878 € HT en 2017 et 18 250 € HT en 2018. Les conventions d'occupation temporaire de l'emplacement seront renouvelées en fonction de l'avancée d'un

éventuel projet sur cette emprise.

Accuse de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE

Date de télétransmission : 30/06/2017

Date de dépôt en préfecture : 30/06/2017

**L'ensemble du poste « Autres recettes » (4,6% du bilan total) : ..... 751 825 € HT**

<b>dont réalisé au 31 décembre 2016 (95,2%) :</b> .....	<b>715 697 € HT</b>
<b>dont reste à réaliser (4.8%) :</b> .....	<b>36 128 € HT</b>

---

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

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

**REALISE AU 31 DECEMBRE 2016 : ..... 14 517 863 € HT**  
**soit 89,84 % du montant total de l'opération**

**PREVISIONNEL RESTANT A REALISER : ..... 1 641 609 € HT**  
**soit 10,16 % du montant total de l'opération**

**TOTAL DES RECETTES ..... 16 159 472 € HT**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

### **III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

**III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016**

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

**III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2016**

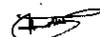
Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Acquéreur	Prix de cession	
					€ HT	€ TTC
-	-	-	-	-	-	-

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

## ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/06/2017



Gilbert ANNETTE

# 1/ FRAIS D'ETUDES

## Etudes

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2016	2014 (CRAC 2014) janvier 2017 HT	CRAC 2015) (€HT) 2 016			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	0 115 003	115 003	115 003		115 003						
Programmation HK 171	5 000	5 000			0	2 500	2 500				
Etude desserte Ilôt 1bis	4 376	4 376	4 376		4 376						
Etude desertes HK171	3 200	3 200	1 920		1 920	1 280					
<b>Total Etudes</b>	<b>127 579</b>	<b>127 579</b>	<b>121 299</b>	<b>0</b>	<b>121 299</b>	<b>3 780</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Géotechnique

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé janvier 2017 HT	Réalisation 2 016			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Etude préliminaire de site	2 480	2 480	2 480		2 480						
détection réseaux ilot 1 bis	1 350	1 350	1 350		1 350						
<b>Total Géotechnique</b>	<b>3 830</b>	<b>3 830</b>	<b>3 830</b>	<b>0</b>	<b>3 830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé janvier 2017 HT	Réalisation 2 016			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Desserte ilot 1 (2010)	15 163	15 163	15 163		15 163						
<b>Total Honoraires techniciens</b>	<b>15 163</b>	<b>15 163</b>	<b>15 163</b>	<b>0</b>	<b>15 163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

0

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé janvier 2017 HT	Réalisation 2 016			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
<b>Total 0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé janvier 2017 HT	Réalisation 2 016			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
						HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Etudes	146 572	146 572	140 292	0	140 292	3 780	2 500	0	0	0	0

réception en préfecture  
074-21874013-20170623-173029-01  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par  
Le Maire  
29/06/2017  
  
Gilbert ANNETTE

















**10/ COMPTE DE TIERS**

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial juin 2016	09-2014 (CRAC 2014 Janvier 2017)	BILAN AU 01-01- 2015 (CRAC 2015) (ERT) 2 016	PREVISIONS						
				2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà	
Récap Fournisseurs rémunérable		0	26260,56	-26260,56	0	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	24780,77	-24780,77	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	-53365,97	53365,97	0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-6429,54	6429,54	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL Compte Tiers</b>		0	-8754,18	8754,18	0	0	0	0	0	0

**DETAILS COMPTE DE TIERS**

Détails cpte fournisseurs rémunérabl Compte n°40	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé Janvier 2017	Réalisation 2 016	PREVISIONS						
				2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà	
40110			-26260,56	26260,56						
Sous-total Rémunérable	0	0	-26260,56	26260,56	0	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémun Compte n°40	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé Janvier 2017	Réalisation 2 016	PREVISIONS						
				2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà	
40170			-24780,77	24780,77						
Sous-total non-rémunérable	0	0	-24780,77	24780,77	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé Janvier 2017	Réalisation 2 016	PREVISIONS						
				2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà	
Clients 41200			43119,45	-43119,45						
créances 41410			10246,52	-10246,52						
Sous-total rémunérable	0	0	53365,97	-53365,97	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°46	Bilan Initial juin 2016	Bilan Révisé Janvier 2017	Réalisation 2 016	PREVISIONS						
				2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà	
			8258,93	-8258,93						
			-1829,39	1829,39						
Sous-total non-rémunérable	0	0	6429,54	-6429,54	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
974 219740115-20170624-173029-DE  
Date de l'émission: 30/06/2017  
Date de réception préfecture: 30/06/2017

Député Mandaté par  
Le Maire  
20/06/2017  
  
Gilbert APHETTE

## 11/ TVA

### TVA sur Dépenses

Rubriques	BILAN AU 27-09-2014 (CRAC 2014 validé) (€HT)						
	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
TVA récupérable (sur dépenses)	69 222						
<b>1/ Frais d'études</b>		321,3	212,5	0	0	0	0
<b>3/ Travaux</b>		0	0	0	0	0	0
<b>5/ Frais généraux</b>		5792,33	53,41	3596	2985,71	0	0
<b>6/ Autres dépenses</b>		510	170	0	0	0	0
<b>TOTAL TVA Dépenses</b>	<b>69221,53</b>	<b>6624</b>	<b>436</b>	<b>3596</b>	<b>2985,71</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS						
	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
TVA à régler (sur recettes)	3 904						
<b>Cessions de Terrains</b>							
TVA taux normal		84359,097	0,085	52107	0	0	0
TVA taux réduit							
TVA sur marge							
<b>Autres recettes (produits divers)</b>		1519,63	1551,25	0	0	0	0
<b>TOTAL TVA Recettes</b>	<b>3 903,72</b>	<b>85879</b>	<b>1551</b>	<b>###</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173029-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par  
Le Maire  
29/06/2017  
  
Gilbert ANNETTE

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial	P-2014 (CRAC 2014) janvier 2017	(CRAC 2015) (ENV) 2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
	juin 2016		HT	à nouveau	mouvement						
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais Annexes - Taxes foncières

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé janvier 2017	Réalisation 2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
	juin 2016		HT	à nouveau	mouvement						
Total Frais Annex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais de géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé janvier 2017	Réalisation 2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
	juin 2016		HT	à nouveau	mouvement						
Total Frais de géo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Honoraires Bureau foncier

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé janvier 2017	Réalisation 2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
	juin 2016		HT	à nouveau	mouvement						
Total Honoraires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Mise en état des sols

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé janvier 2017	Réalisation 2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
	juin 2016		HT	à nouveau	mouvement						
Total Mise en état	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture  
N° 1403  
Mikrasanbouan - 30/06/2017  
Date de réception préfecture: 30/06/2017

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé janvier 2017	Réalisation 2 016			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	au delà
	juin 2016		HT	à nouveau	mouvement						
Total Travaux											

Digitally signed by Jean ANNETTE  
DN: cn=Jean ANNETTE, o=