

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le VENDREDI 21 SEPTEMBRE, à 17 h 04, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 03).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique (arrivée à 17 h 28 au Rapport n° 18/4-008) / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte (arrivée à 17 h 18 au Rapport n° 18/4-003) / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole (arrivée à 17 h 15 au Rapport n° 18/4-002) / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka (arrivée à 17 h 19 au Rapport n° 18/4-003) / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 47 au Rapport n° 18/4-016) / ANILHA Fernande / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004) / LATRA Sylvie / VITRY Faouzia / HO-SHING Cynthia (arrivée à 17 h 13 au Rapport n° 18/4-001)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

FRANÇOISE Gérard

CLAIN Claudette

CHOPINET Gérard

VOLIA-GARNIER Laetitia

par FONTAINE Gabrielle

par CADJEE Ibrahim

par SILOTIA William

par LOWINSKY Jacques

À partir de son départ à 18 h 42 au Rapport n° 18/4-031

JAVEL François

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

DUCHEMANN Yvette

LOYHER Jeanne

ALI Laïnati

par HOAREAU Jean-François

par MAILLOT Gérald

par ARLANDON Corine

À l'arrivée de son mandataire à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 43 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le Rapport n° 18/4-066 relatif à des changements de dénominations de voies a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 18/4-021
ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)		
BOMMALAIS Geneviève			
FONTAINE Gabrielle			
HOAREAU Jean-François			
LESCAT Michel			
MAMODE Nourjhan			
VITRY Faouzia			
HUBERT Richenel			
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
EUPHRASIE Didier	(délégués / Ville)	au titre du SIDÉO	Rapport n° 18/4-042
MARCHAU Jean-Pierre			
LOWINSKY Jacques	- titulaires -		
MAILLOT Gérald			
KICHENIN Virgile			
BOMMALAIS Geneviève	- suppléants -		
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-045
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-046
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-047
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-048
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-049
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-051
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/4-057
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-058
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-059
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/4-063
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	

CCAS... Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis
PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

SIDÉO Syndicat d'Exploitation d'Eau océanique
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion
CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

(1) à (5) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Élus	Horaires	Remarques
DOKI-THONON Lisianne	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HO-SHING Cynthia	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HUMBLOT Nicole	arrivée à 17 h 15	au Rapport n° 18/4-002
HOARAU Brigitte	arrivée à 17 h 18	au Rapport n° 18/4-003
BAREIGTS Éricka	arrivée à 17 h 19	au Rapport n° 18/4-003
MOREL Jean-Jacques	arrivé à 17 h 21	au Rapport n° 18/4-004
ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 28	au Rapport n° 18/4-008
FOURNEL Dominique	arrivé à 17 h 47	au Rapport n° 18/4-016
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 20 à 18 h 22	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-023
ARLONDON Corine	sortie de 18 h 20 à 18 h 27	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-024
BAREIGTS Éricka	sortie de 18 h 21 à 19 h 29	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-044
HO-SHING Cynthia	sortie de 18 h 42 à 18 h 59	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/3-035
HUBERT Richenel	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
TÉCHER Régis	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
LOWINSKY Jacques	sorti de 18 h 44 à 18 h 54	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-033
CADJEE Ibrahim	sorti de 18 h 53 à 18 h 56	du Rapport n° 18/4-032 au Rapport n° 18/4-034
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 56 à 19 h 01	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-036
LATRA Sylvie	sortie de 18 h 57 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-037
CADJEE Ibrahim	sorti de 19 h 00 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/4-038
ARLONDON Corine	sortie de 19 h 00 à 19 h 12	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-041
BARDINOT Sonia	sortie de 19 h 05 à 19 h 20	du Rapport n° 18/4-039 au Rapport n° 18/4-043
BELDA David	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
MÉLADE Thierry	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
ANDAMAYE Marie-Annick	sortie de 19 h 07 à 19 h 30	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-045
ADAME Brigitte	sortie de 19 h 18 à 19 h 22	du Rapport n° 18/4-042 au Rapport n° 18/3-044
JAVEL François	parti à 18 h 42	au Rapport n° 18/4-031 (procuration à LESCAT Michel)
HUBERT Richenel	parti à 19 h 26	au Rapport n° 18/4-044

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 43 sur 55.

OBJET **ZAC I de Moufia**
CRAC 2017
Avenant n° 13

I CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC I DE MOUFIA approuvée en Conseil Municipal du 20/06/1978 (reçue en Préfecture le 19 septembre 1978), la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

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

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

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

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

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

PROGRAMME PREVISIONNEL

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

En 2018 :

- la commercialisation de la parcelle HM 235 en partie, pour accueillir un projet de centre commercial et médical ;
- la réalisation de travaux de terrassement. Un préalable à la vente de la parcelle HM 235p ;
- le lancement de l'étude sur le quartier Anjou-Béarn ;
- la commercialisation d'une partie de la parcelle HM 235p à la CINOR pour la réalisation du transport par câble. En effet, la CINOR prévoit sur ce secteur l'implantation d'une station d'échanges de la ligne de transport.

En 2019-2020 : l'aménagement de la rue du Bosquet.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan 2016 validé (€ HT)	Bilan 2017 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	682 865 €	687 763 €	4 898 €	Frais de géometre
Terrains et frais annexes	5 524 667 €	5 527 428 €	2 761 €	Taxes foncières
Travaux et honoraires	13 755 400 €	12 264 198 €	- 1 491 203 €	Diminution des travaux dus à la suppression de la provision des travaux de à la coulée verte (dans le cadre des ITI).
Frais financiers	944 914 €	944 914 €	- €	
Frais généraux	1 062 433 €	1 010 180 €	- 52 253 €	Diminution proportionnelle aux dépenses et aux recettes.
Autres dépenses	1 485 152 €	1 486 915 €	1 763 €	Augmentation des dépenses due à la révision (en hausse) des provisions
Total dépenses	23 455 431 €	21 921 397 €	- 1 534 034 €	
RECETTES	Bilan 2015 validé (€ HT)	Bilan 2017 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	19 023 696 €	19 388 862 €	365 166 €	Intégration dans le poste "cessions de terrains" du remboursement par le futur acquéreur des travaux de terrassement du terrain du centre commercial.
Subventions et participations	3 035 612 €	1 435 612 €	- 1 600 000 €	Suppression de la subvention ITI relatif aux travaux d'aménagements de la coulée verte.
Autres recettes	1 396 124 €	1 096 923 €	- 299 201 €	Transfert du remboursement des travaux de terrassement du centre commercial dans le poste "cessions de terrains"
Total recettes	23 455 432 €	21 921 397 €	- 1 534 035 €	

Par rapport au CRAC 2016 validé, le CRAC 2017 présente un bilan financier prévisionnel en diminution, en dépenses et en recettes de 6,5 %, dû principalement :

- en dépenses, à la diminution des travaux dus à la suppression de la provision des travaux d'aménagement de la coulée verte (dans le cadre des ITI, Investissement Territorial Intégré en référence au Programme Opérationnel Européen FEDER 2014-2020 entre la Région Réunion et la Cinor).
- en recettes, à la suppression de la subvention ITI relative aux travaux d'aménagement de la coulée verte.

De fait, la participation communale reste inchangée.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION EN 2017

	Réalisé au 31/12/2016	Bilan prévisionnel 2017	Réalisé au 31/12/2017	%
DEPENSES				
Frais d'études	468 763 €	687 763 €	468 763 €	68%
Acquisitions et frais sur acquisitions	5 498 367 €	5 527 428 €	5 501 128 €	100%
Participations et taxes	380 347 €	497 931 €	497 931 €	100%
Travaux principaux	10 474 623 €	12 264 198 €	10 474 623 €	85%
Frais financiers sur emprunt	750 645 €	750 645 €	750 645 €	100%
Frais et Produits fin CT	194 269 €	194 269 €	194 269 €	100%
Autres dépenses rémunérées	165 534 €	988 983 €	166 130 €	17%
Sous Total	17 932 547 €	20 911 217 €	18 053 489 €	86%
Rémunération prestataire	861 118 €	974 963 €	864 122 €	89%
Honoraires société clôture opération	- €	35 217 €	- €	0%
Sous Total honoraires	861 118 €	1 010 180 €	864 122 €	86%
TOTAL DEPENSES	18 793 665 €	21 921 397 €	18 917 610 €	86%
RECETTES				
Cessions à la collectivité	35 000 €	35 003 €	35 000 €	100%
Cessions	16 991 467 €	19 353 859 €	16 991 467 €	88%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	416 629 €	416 629 €	416 629 €	100%
Subventions Etat	157 010 €	157 010 €	157 010 €	100%
Subventions	715 069 €	715 069 €	715 069 €	100%
Autres participations	146 903 €	146 903 €	146 903 €	100%
Produits financiers	871 393 €	887 993 €	871 393 €	98%
Produits divers	208 131 €	208 930 €	208 930 €	100%
TOTAL RECETTES	19 541 603 €	21 921 397 €	19 542 402 €	89%

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

Dans le cadre du renforcement de la centralité de Moufia, les principales interventions menées en **2017** sur la ZAC I de MOUFIA ont représenté un montant de **125 925 € HT** concernant les dépenses suivantes :

- des frais de géomètres
- l'assurance Propriétaire Non-Occupant, concernant, d'une part, l'immeuble d'activités et de bureaux, situé au 6 rue du Maine, et d'autre part, la parcelle HM 219 recevant le Club House du boulodrome de MOUFIA.
- le versement du solde de la subvention IRSAM à hauteur de 117 585 € HT.

Parallèlement, en 2017, la location d'un emplacement a généré **799 € HT** de recettes.

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2018

	Prévisions 2018	Prévisions 2019	Prévisions 2020	Prévisions 2021
DEPENSES				
Frais d'études	50 000 €	93 000 €	76 000 €	- €
Acquisitions et frais sur acquisitions	9 000 €	9 300 €	8 000 €	- €
Participations et taxes	- €	- €	- €	- €
Travaux principaux	392 000 €	997 575 €	400 000 €	- €
Frais financiers sur emprunt	- €	- €	- €	- €
Frais et Produits fin CT	- €	- €	- €	- €
Autres dépenses rémunérées	1 665 €	1 000 €	500 €	819 689 €
Sous Total	452 665 €	1 100 875 €	484 500 €	819 689 €
Rémunération prestataire	63 565 €	24 957 €	22 319 €	- €
Honoraires société clôture opération	- €	- €	- €	35 217 €
Sous Total honoraires	63 565 €	24 957 €	22 319 €	35 217 €
TOTAL DEPENSES	516 230 €	1 125 832 €	506 819 €	854 906 €
RECETTES				
Cessions à la collectivité	1 €	2 €	- €	- €
Cessions	2 362 392 €	- €	- €	- €
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	- €
Participation ville	- €	- €	- €	- €
Subventions Etat	- €	- €	- €	- €
Subventions	- €	- €	- €	- €
Autres participations	- €	- €	- €	- €
Produits financiers	1 600 €	5 000 €	10 000 €	- €
Produits divers	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES	2 363 993 €	5 002 €	10 000 €	- €

Les dépenses prévisionnelles en 2018

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 sont liées :

- à la continuité des études d'aménagement du terrain de la surface commerciale ;
- au lancement des travaux de terrassement dans le cadre du projet du centre commercial ;
- au lancement des études pré-opérationnelles destinées à préparer les conditions d'une intervention sur l'ancienne zone d'activité de la ZAC 1 Moufia (secteur d'Anjou-Béarn).

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élevant à **3 003 787 € HT**.

Les recettes prévisionnelles en 2018

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2018 portent sur :

- la commercialisation du terrain pour le centre commercial d'une surface de 5 000 m² environ ;
- le montant relatif au remboursement de frais liés aux travaux de terrassement, par le futur acquéreur.

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à **2 378 995 € HT**.

Participation de la Commune

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2016 approuvé, soit **416 629 € HT** et ne devrait pas changer jusqu'à la clôture de l'opération.

Excédant d'opération

L'excédent prévisionnel qui sera transféré en actions opérationnelles ou reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération s'élève actuellement à **819 689 € HT**.

Prorogation de la durée de la concession

Le présent avenant n°13 a pour objet de proroger la durée de la validité de la concession de la ZAC MOUFIA 1 de 2 années supplémentaires, soit du 31/12/2019 au 31/12/2021.

Cette durée est nécessaire pour :

- réaliser les diverses actions de renforcement de la Centralité de Moufia ;
- finaliser les commercialisations des parcelles ;
- achever les études pré-opérationnelles du secteur Anjou-Béarn ;
- effectuer les régularisations foncières (rétrocession des espaces publics à la Ville et à la Région) ;
- dresser le bilan de clôture de l'opération.

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver le CRAC 2017 de la ZAC I MOUFIA, notamment les éléments suivants :
 - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 921 397 € HT ;
 - les dépenses et recettes de l'année 2017 ;
 - les objectifs opérationnels de l'année 2018, les dépenses et les recettes afférentes ;
 - aucune participation communale pour l'année 2018 ;
 - l'avenant n°13 de prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2021.
- de m'autoriser (ou mon représentant) à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

OBJET **ZAC I de Moufia**
CRAC 2017
Avenant n° 13

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 RAPPORT N°18/4-048 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2017 de la ZAC I MOUFIA au 31 décembre 2017, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 921 397 € HT ;
- les dépenses et recettes de l'année 2017 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2018, les dépenses et les recettes afférentes ;
- aucune participation communale pour l'année 2018 ;
- l'avenant n° 13 de prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2021.

ARTICLE 2

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer toutes les pièces liées à cette affaire.



ZAC I MOUFIA

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2017

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC	4
I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION	7
II – COMPTE-RENDU FINANCIER	11
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2017	13
II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1 ^{ER} JANVIER 2018	14
II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS	14
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	16
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER.....	18
II.5-1 : ETUDES ET HONORAIRES	18
II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES	19
II.5.4 – FRAIS FINANCIERS	22
II.5.5 – FRAIS GENERAUX (REMUNERATION DE LA SOCIETE).....	23
II.5.6 – AUTRES DEPENSES	23
II.5.7 – CESSIONS	25
II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS.....	27
II.5.9 – AUTRES RECETTES.....	28
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2017 29	
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2017	30
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2017.....	30
FICHES FINANCIERES DE DETAILS	31

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

I – COMPTE-RENDU GENERAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

- ZAD

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

- Convention d'études

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

- Création

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

- Modification du périmètre

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

- Dossier de réalisation :

- Délibération du Conseil Municipal du..... 20 juin 1978
- PAZ - Arrêté Préfectoral du 18 septembre 1978
- 1ère Modification du PAZ
Délibération du Conseil Municipal du..... 18 mars 1981
Arrêté Préfectoral du 12 octobre 1981
- 2ème Modification du PAZ
Délibération du Conseil Municipal du..... 29 mars 1985
Décidée par Arrêté Préfectoral du..... 10 février 1986
Approuvée par Arrêté Préfectoral du 03 juin 1986
- 3ème Modification du PAZ
Enquête publique (du 16 décembre 1987 au 21 janvier 1988)
Décidée par Arrêté Municipal du..... 18 novembre 1987
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du..... 24 mars 1988
- 4ème Modification du PAZ
Décidée par délibération du Conseil Municipal du06 octobre 1990
Enquête publique du 3/11/1993 au 3/12/1993
Approuvée par délibération du Conseil Municipal du29 mars 1994
reçu en Préfecture le 22 avril 1994 / dossier modifié suite à
la demande de Monsieur le Préfet de la Réunion - courrier du 17 juin 1994
Dossier en date de Juillet 1994 et reçu en Préfecture le 11 janvier 1995

- Concession SEDRE

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception en préfecture : 02/10/2018

- Avenant N° 1 au traité de concession relatif à l'imputation de la rémunération, approuvé le 16 novembre 1984

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans - DCM du 24 septembre 1986

. Avenant N° 2 au traité de concession- DCM du 19 septembre 1989

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 19 septembre 1985, soit jusqu'au 19 septembre 1992

. Avenant N° 3 au traité de Concession
approuvé par D.C.M. N°93/2-26 du 24 avril 1993

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 19 septembre 1992, soit jusqu'au 19 septembre 1995

. Avenant N° 4 au traité de Concession
approuvé par D.C.M. n°95/5 19 du 6 Octobre 1995

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 19 septembre 1995 soit jusqu'au 19 septembre 1998

. Avenant N° 5 au traité de Concession
approuvé par D.C.M. n°98/6-20 du 30 octobre 1998

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 19 septembre 1998, soit jusqu'au 19 septembre 2001

. Avenant N° 6 au traité de Concession
approuvé par D.C.M. n° 01/7-34 du 17 décembre 2001

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 19 septembre 2001, soit jusqu'au 31 octobre 2004

. Avenant N° 7 au traité de Concession
approuvé par D.C.M. n° 11/33-05 du 23 mai 2005

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 1^{er} novembre 2004, soit jusqu'au 31 octobre 2007

. Avenant N° 8 au traité de Concession
approuvé par D.C.M. n° 11/33-05 du 23 mai 2005

Proroge la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 1^{er} novembre 2004, soit jusqu'au 31 décembre 2008

. Avenant n° 9 au traité de concession
approuvé par D.C.M. n° 09/1-10 du 21 février 2009

Proroge la validité de la concession jusqu'au 31 décembre 2010

. Avenant n° 10 au traité de concession
approuvé par DCM n° 10/6-36 du 20 novembre 2010

Proroger la validité de la concession jusqu'au 31 décembre 2013.

. Avenant n° 11 au traité de concession
approuvé par DCM n° 13/7-26 du 16 décembre 2013

Proroger la validité de la concession jusqu'au 31 décembre 2016.

. Avenant n° 12 au traité de concession
approuvé par DCM n° 16/4-29 du 25 Juin 2016 25 Juin 2016

Proroger la validité de la concession pour une durée de
3 ans à compter du 31 décembre 2016 jusqu'au 31 décembre 2019.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

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

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

- CRAC

- Précédent Compte-Rendu Annuel au Concédant

. Année 2016 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 Septembre 2017.

- DPU

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

- PLU

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

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

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

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

I.2- PRESENTATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

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

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

- une zone **d'activités** achevée de **7 hectares**, soit 54 lots dont la commercialisation.

- une zone de **bureaux** de **3 hectares**.

- divers **équipements publics** réalisés par les maîtres d'ouvrages compétents :
 - . Groupe scolaire
 - . Mairie annexe
 - . Collège
 - . Coulée verte et équipements sportifs
 - . CASE
 - . Gendarmerie
 - . Agence postale
 - . Gymnase
 - . Piscine
 - . Terrain de football

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

Les actions retenues par la Commune ont été :

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

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

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

- Réalisation d'une aire de stationnement attenante à la Poste, entre la rue du Bosquet et l'allée de la Côte
- Réalisation d'un boulodrome associé à une aire de stationnement et un club House, dans la partie haute de la Coulée Verte, rue Roger Guichard.

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

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

- Un centre médical, le long de la rue du Bosquet, en face de la médiathèque. La commercialisation du terrain a eu lieu en 2011 et les travaux ont démarré en 2013 et se sont poursuivis jusqu'en 2015.
- Une station-service sur l'emplacement de l'ancien boulodrome, au croisement de la rue du Bosquet et de l'avenue Georges Brassens. La commercialisation du terrain a eu lieu en 2013 et les travaux ont été achevés la même année.
- Un foyer d'accueil occupationnel et médicalisé pour personnes déficientes porté par l'Association Régionale des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM), sur la portion de la Coulée verte en contrebas du terrain de football, rue Roger Guichard. La cession du terrain a été réalisée en 2012, le démarrage des travaux a eu lieu en 2013 et l'ouverture du centre a été réalisée début 2016.
- **Un équipement commercial sur la parcelle vacante voisine du parking de la médiathèque, dont la SEDRE est propriétaire. La commercialisation du terrain est prévue pour 2018.**
- **Un second centre médical, à l'angle de la rue du Bosquet et de la rue Roger Guichard. Ce projet est intégré au projet du centre commercial.**
- **Un espace dédié à une activité connexe à la station-service (lavage de véhicules). La commercialisation de ce terrain initialement prévue pour 2015 n'est plus envisagée après l'abandon du projet. Aujourd'hui, cette emprise sera destinée à accueillir une station d'échange liée au Transport Par Câble de la CINOR.**

Il est prévu d'aménager l'espace public autour des futurs centres commercial et médical proches de la médiathèque. Les études préalables permettant d'accompagner les projets de la zone en ce sens se poursuivront en 2018 et 2019.

Certaines des opérations précitées sont implantées sur des portions de Coulée verte (équipement commercial et centre médical attenant, station-service, parking provisoire). Pour permettre ces réalisations, la commune a voté en 2011 la modification du PLU afin de permettre le déclassement d'une partie de la Coulée Verte, avec la création d'une zone Uvac autorisant l'implantation d'activités commerciales.

Accusé de réception en préfecture
974 d'une partie de la Coulée Verte
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

Au 31 décembre 2017, les actions restant à mener sur la ZAC concernent deux secteurs d'aménagements fort de MOUFIA : la centralité et le secteur de Anjou Béarn.

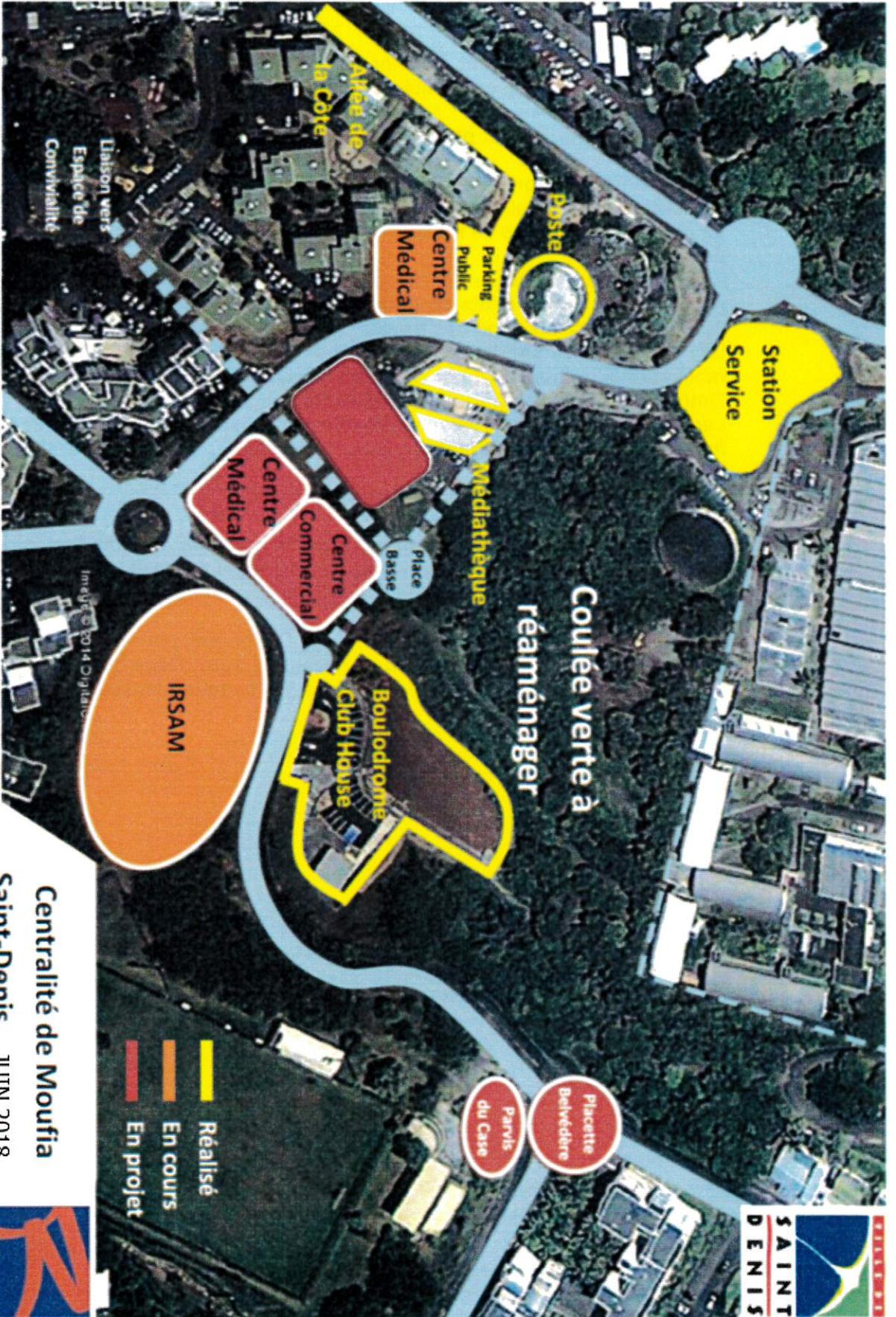
I. Concernant la centralité, il y est prévu :

- La commercialisation de la parcelle HM 235p, en 2018, pour accueillir un projet de centre commercial.
- La réalisation, en 2018 de travaux terrassement. Un préalable à la vente de la parcelle HM 235.
- L'aménagement de la rue du Bosquet. Les études préalables permettant d'accompagner les projets de la zone en ce sens se poursuivront en 2018 et 2019. Pour un démarrage des travaux prévus entre 2019 et 2020.
- La commercialisation d'une partie de la parcelle HM 235 à la CINOR pour la réalisation d'un transport par câble. En effet, la CINOR prévoit sur ce secteur l'implantation d'une station d'échanges de la ligne de transport. Les aménagements prévus sur la coulée verte disparaissent, ainsi que les financements correspondants.

II. Concernant le secteur de Anjou Béarn, il y est prévu :

- La réalisation d'une étude pré-opérationnelle, en cours de définition et devant démarrer en 2018. Dès lors, il reviendra à la Commune de statuer sur la suite opérationnelle à donner sur la base des prestations incluses dans l'étude.

Au vue de ces éléments un avenant n°13 est proposé à la Commune, pour objet la prorogation de la durée de validité de la concession jusqu'au 31 décembre 2021. Cette durée permettra de finaliser les dernières opérations mentionnées ci-dessus, les commercialisations et enfin les dernière régularisations foncières.



Centralité de Moufia
Saint-Denis JUN 2018

- █ Réalisé
- █ En cours
- █ En projet



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20180921-184048-bis-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2018
 Date de réception préfecture : 02/10/2018

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2017

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2018

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS

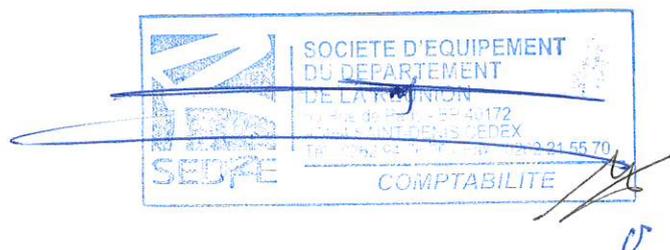
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2017

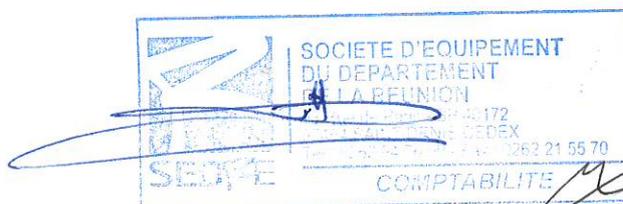
DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	468 763 €	7/ Cessions de terrains	17 026 467 €
2/Terrains	5 501 128 €	8/ Subventions et participations	1 435 612 €
3/Travaux	10 474 623 €	- Subventions	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- Participations Collectivité	416 629 €
5/ Frais Généraux	864 122 €	- Autres participations	146 903 €
6/ Autres dépenses	664 061 €	9/ Autres recettes	1 080 323 €
TOTAL DES DEPENSES	18 917 610 €	TOTAL DES RECETTES	19 542 402 €
TVA SUR DEPENSES	5 469 €	TVA SUR RECETTES	57 718 €
CLIENTS	40 713 €	FOURNISSEURS	73 358 €
COMPTE DE LIAISON	709 687 €		- €
TOTAL GENERAL	19 673 479 €	TOTAL GENERAL	19 673 479 €



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20180921-184048-bis-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2018
 Date de réception préfecture : 02/10/2018

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2018

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE	BILAN ACTUALISE	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2017	PREVISIONS 2018 à 2021
	25/06/2017	01/01/2018		
DEPENSES				
1/ FRAIS D'ETUDES	682 865 €	687 763 €	468 763 €	219 000 €
2/ TERRAINS	5 524 667 €	5 527 428 €	5 501 128 €	26 300 €
3/ TRAVAUX	13 755 400 €	12 264 198 €	10 474 623 €	1 789 575 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	1 062 433 €	1 010 180 €	864 122 €	146 058 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 485 152 €	1 486 915 €	664 061 €	822 854 €
TOTAL DES DEPENSES	23 455 431 €	21 921 397 €	18 917 610 €	3 003 787 €
RECETTES				
7/ CESSIONS TERRAINS	19 023 696 €	19 388 862 €	17 026 467 €	2 362 395 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	3 035 612 €	1 435 612 €	1 435 612 €	0 €
<i>Subventions</i>	<i>2 472 080 €</i>	<i>872 080 €</i>	<i>872 080 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Participations Collectivité</i>	<i>416 629 €</i>	<i>416 629 €</i>	<i>416 629 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Autres partici.</i>	<i>146 903 €</i>	<i>146 903 €</i>	<i>146 903 €</i>	<i>0 €</i>
9/ AUTRES RECETTES	1 396 124 €	1 096 923 €	1 080 323 €	16 600 €
TOTAL DES RECETTES	23 455 431 €	21 921 397 €	19 542 402 €	2 378 995 €



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 25/06/2017	BILAN ACTUALISE 01/01/2018	Total des réalisations au 31 déc 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021
DEPENSES En euros HT							
1/ FRAIS D'ETUDES							
Etudes Générales	198 159	182 077	132 077	20 000	30 000	0	0
Honoraires techniciens	358 397	377 397	229 397	24 000	54 000	70 000	0
Géomètre	33 750	35 730	22 730	6 000	5 000	2 000	0
Autres études	92 559	92 559	84 559	0	4 000	4 000	0
S-total Etudes	682 865	687 763	468 763	50 000	93 000	76 000	0
2/ TERRAINS							
Acquisitions	4 775 500	4 778 261	4 776 961	0	1 300	0	0
Frais Notaires / Taxe foncière	98 836	98 836	73 836	9 000	8 000	8 000	0
Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	0	0	0
S-total Terrains	5 524 667	5 527 428	5 501 128	9 000	9 300	8 000	0
3/ TRAVAUX							
Travaux	13 675 764	12 184 561	10 466 986	340 000	977 575	400 000	0
Travaux divers	79 637	79 637	7 637	52 000	20 000	0	0
S-total Travaux	13 755 400	12 264 198	10 474 623	392 000	997 575	400 000	0
4/ FRAIS FINANCIERS							
Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	0	0	0
Court terme	194 269	194 269	194 269	0	0	0	0
S-total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	0	0	0
5/ FRAIS GENERAUX							
Rémunération SEDRE	1 062 433	1 010 180	864 122	63 565	24 957	22 319	35 217
S-total Frais généraux	1 062 433	1 010 180	864 122	63 565	24 957	22 319	35 217
6/ AUTRES DEPENSES							
Frais divers	167 532	169 294	166 130	1 665	1 000	500	0
Boni - Excédent	819 689	819 689	0	0	0	0	819 689
Participations de la ZAC	497 931	497 931	497 931	0	0	0	0
Provision	0	0	0	0	0	0	0
S-total Autres dépenses	1 485 152	1 486 915	664 061	1 665	1 000	500	819 689
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	23 455 431	21 921 397	18 917 610 €	516 230 €	1 125 832 €	506 819 €	854 906 €
RECETTES En euros HT							
7/ CESSIONS TERRAINS							
Cessions constructeurs	18 224 152 €	18 589 318	16 226 926	2 362 392	0	0	0
Autres cessions	764 542 €	764 542	764 542	0	0	0	0
Cessions Commune	35 003 €	35 003	35 000	1	2	0	0
S-total Cessions Terrains	19 023 696	19 388 862	17 026 467	2 362 393	2	0	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS							
Subventions	2 472 080 €	872 080	872 080	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit (prévision)	- €	0	0	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit	416 629 €	416 629	416 629	0	0	0	0
Autres partici.	146 903 €	146 903	146 903	0	0	0	0
S-total Subventions/participations	3 035 612	1 435 612	1 435 612	0	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES							
Produits financiers	887 993 €	887 993	871 393	1 600	5 000	10 000	0
Produits divers	508 031 €	208 830	208 830	0	0	0	0
S-total Autres recettes	1 396 124	1 096 823	1 080 223	1 600	5 000	10 000	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	23 455 431 €	21 921 397 €	19 542 402 €	2 363 993 €	5 002 €	10 000 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2 017	2 018	2 019	2 020	2 021
Solde annuel			624 792	1 847 763	-1 120 830	-496 819	-854 906
Solde cumulé			624 792	2 472 555	1 351 726	854 906	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

CRAC 2017 ZAC I MOUFIA



II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS

RUBRIQUES	BILAN AU 25/06/2017 (CRAC 2016 validé) (€ HT)	BILAN AU 01/01/2018 (CRAC 2017) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales	682 865	687 763	4 898	Frais de géometre
Terrains	5 524 667	5 527 428	2 761	Taxes foncières
Travaux et honoraires	13 755 400	12 264 198	-1 491 203	Diminution des travaux du à la suppression de la provision des travaux de à la coulée verte (dans le cadre des ITI).
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux (honoraires Société)	1 062 433	1 010 180	-52 253	Diminution proportionnelle aux dépenses et aux recettes.
Autres dépenses	1 485 152	1 486 915	1 763	Augmentation des dépenses due à la révision (en hausse) des provisions
TOTAL DEPENSES	23 455 431	21 921 397	-1 534 034	
RECETTES				
Cessions de terrains	19 023 696	19 388 862	365 166	Intégration dans le poste "cessions de terrains" du remboursement par le futur acquéreur des travaux de terrassement du terrain du centre commercial.
Subventions et participations	3 035 612	1 435 612	-1 600 000	Suppression de la subvention ITI relatif aux travaux d'aménagements de la coulée verte.
Autres recettes	1 396 124	1 096 923	-299 201	Transfert du remboursement des travaux de terrassement du centre centre commercial dans le poste "cessions de terrains"
TOTAL RECETTES	23 455 431	21 921 397	-1 534 034	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	En euros HT	Total des réalisations au 31 déc 2017	PREVISIONS 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021	PREVISIONS 2022
		Solde annuel (H.T.)	624 792	1 847 763	-1 120 830	-496 819	-854 906
Solde cumulé (H.T.)	624 792	2 472 555	1 351 726	854 906	0	0	
TVA sur Dépenses	5 469	43 115	94 905	42 400	36 993	0	
TVA sur Recettes	57 718	200 803	0	0	0	0	
Différentiel TVA					-35 640		
Emprunts obtenus							
Encaissements:							
Remboursements:							
Endettement (Capital restant dû)							
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)							
Solde annuel	677 041	2 005 452	-1 215 735	-539 219	-927 539	0	
Solde cumulé	677 041	2 682 493	1 466 759	927 540	0	0	
Compte de Tiers	32 645	-32 645	0	0	0	0	
TRESORERIE REELLE (TTC)	709 687 €	2 649 848 €	1 466 759 €	927 540 €	0 €	0 €	
Trésorerie après emprunts (H.T.)							
Solde annuel (H.T.)	624 792	1 847 763	-1 120 830	-496 819	-854 906	0	
Solde cumulé (H.T.)	624 792	2 472 555	1 351 726	854 906	0	0	



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DEPENSES

II.5-1 : ETUDES ET HONORAIRES

II.5-1-1 : Généralités

A. PHASE INITIALE

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

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

B. PHASE DE REQUALIFICATION URBAINE

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

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

- le **centre**, pour son renforcement sur Moufia, dont les études de maîtrise d'œuvre urbaine sont intégrées au poste « honoraires techniciens ». La partie des études géotechniques restant à effectuer, évaluée à 4 000 € HT concerne les aménagements non encore réalisés. Un montant de 15 000 € HT provisionné pour la réalisation d'études géotechniques dans le cadre des travaux de terrassement et plus précisément concernant la « sécurisation du talus » relatif au projet de centre commercial.
- le **secteur ANJOU-BEARN** où l'étude de requalification du quartier de MOUFIA a démontré la nécessité de lancer une étude pré-opérationnelle fine destinée à définir le programme précis à engager sur le secteur au regard des contraintes foncières urbaines, sociales, techniques et financières. Cette étude, en cours de définition, a été provisionnée à hauteur de 50 000 € HT.

II.5.1.2 – Honoraires des techniciens

Maîtrise d'œuvre Centralité :

Un montant de 115 000 € HT est provisionné sur ce poste au bilan, sur 2018 et 2020, de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement du terrain du futur centre commercial ainsi que les travaux de requalification de la rue du Bosquet rendus nécessaires par l'implantation de nouveaux équipements dont l'accès se fera sur cette voie.

Techniciens suivis de travaux :

Une mission CSPS est prévue pour les autres aménagements urbains liés à la centralité en 2018 et 2019.

Une provision de 9 000 € HT est prévue en lien avec les travaux d'aménagement du terrain du futur centre commercial ainsi que les travaux de requalification de la rue du Bosquet.

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

En prévision des rétrocessions au concédant et de la cession foncière à venir, liée au projet de centre commercial, un montant de 13 000 € HT est prévu pour les missions de géomètre. Ce montant, réparti sur les années à venir en fonction des dates prévisionnelles de cessions, intègre également une part destinée à diverses autres missions de géomètre pouvant avoir lieu.

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

Coût des études et honoraires réalisés en 2017	0 € HT
Coût total des études (2,9%) :	687 763 € HT
dont réalisé au 31/12/2017 (68,4%) :	468 763 € HT
Reste à réaliser (31,5%)	219 000 € HT

II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES

II.5.2.1 – Acquisitions foncières

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

Concernant le projet du centre commercial, il était prévu d'acquérir la parcelle accueillant le parking, mais il a été convenu avec la Ville, que le promoteur acquière directement cette parcelle auprès de la CINOR.

II.5.2.2 - Frais notaires / taxes foncières

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

II.5.2.3 -Honoraires du bureau foncier

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

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

II.5.2.4 - Indemnités

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

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

Coût des dépenses foncières réalisées en 2017	2 761 € HT
Coût total du poste « Acquisitions foncières » (23,5%) :	5 527 428 € HT
dont réalisé au 31/12/2017 (99,5%) :	5 501 128 € HT
Reste à réaliser (0,5%)	26 300 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

II.5.3.1 - Travaux

II.5.3.1-1 - Travaux secondaires et tertiaires

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

➤ VRD de desserte de l'opération :

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

➤ Aménagements divers secondaires dont entretien :

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

➤ VRD Tertiaires :

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

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

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

➤ Travaux d'électrification :

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

➤ Signalétique et finitions :

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

➤ Aménagement de l'allée des Bancouliers :

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

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

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

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

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

◆ Ce projet d'aménagement de la Coulée Verte a beaucoup évolué depuis l'élaboration du dossier en juillet 1990, à la suite d'une consultation de concepteurs. Il comporte notamment en supplément :

→ des équipements sportifs dont la conception a été revue et validée par la Région et le service des sports de la Mairie de Saint-Denis.

→ un aménagement paysager dont le coût estimé n'est pas intégralement reporté au présent bilan.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180211-0210-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les travaux déjà réalisés sont :

- **Aménagement de l'aire de stationnement** du Centre médical et de la Poste,
- **Le boulodrome,**
Il est à noter que la commune a sollicité en 2011 une subvention auprès de la Région au titre du Plan de Relance pour l'Activité Economique pour la construction du boulodrome, qui a été validée. Le montant de cette subvention est de 146 903 € HT et elle a été reversée à l'opération d'aménagement en 2016 (cf. recettes).
- **Le Club House du boulodrome,**
- **Requalification de l'allée de la Côte.**

Les travaux restant à réaliser :

- **Travaux de requalification de la rue du Bosquet :**

L'implantation de nouveaux équipements (deuxième centre médical, centre commercial) dont l'accès se fera sur la rue du Bosquet, est l'occasion de requalification de la voie, permettant de marquer la centralité de la ZAC. A cet effet, une provision pour travaux est prévue dans le bilan financier prévisionnel à hauteur de 900 000 € HT.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

- **Travaux de terrassement du Centre Commercial :**

Ce nouvel équipement, structurant pour le quartier du Moufia, nécessite que des travaux de terrassement importants pouvant impacter les voies à proximité soient réalisés par l'aménageur. En effet, au regard du permis de construire, des travaux de terrassements, doivent être réalisés afin de définir un nouveau niveau initial du terrain rendant le projet compatible avec les règles du PLU.

Ainsi, une provision de 340 000€ HT est prévue dans le bilan financier. Cette dépense sera remboursée par le futur promoteur (Cf. recettes).

- la CINOR prévoit sur ce secteur l'implantation d'une station d'échanges de la ligne de transport remettant en cause l'aménagement de la coulée verte (dans le cadre des ITI) et la provision de 1 600 000 € HT prévue au CRAC 2016.

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

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

Coût des travaux réalisés en 2017 :	0 € HT
Montant total du poste « Travaux » (58,6%) :	12 264 198 € HT
dont réalisé au 31/12/2017 (76,2%) :	10 474 623 € HT
Reste à réaliser (23,8%) :	1 789 575 € HT

II.5.4 – FRAIS FINANCIERS

II.5.4.1 - Frais financiers sur emprunts

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

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

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

II.5.4.2 - Frais financiers court terme

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

En 2017, la trésorerie a été positive et n'a pas généré de frais financiers à court terme.

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

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

Coût frais financiers réalisés en 2017 :	0 €
Total du poste « Frais Financiers » (4%) :	944 914 €
Dont réalisé au 31/12/2017 (100%) :	944 914 €
Reste à réaliser (0%) :	0 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

II.5.5.1 - Rémunération de gestion de l'opération

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

Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à 1 010 180 €
dont réalisé au 31/12/2017 : 861 118 €

II.5.5.2 - Rémunération de clôture

Une rémunération de clôture est prévue en 2021,
d'un montant forfaitaire de 35 217 € HT

Montant « Frais généraux » réalisé en 2017 :	3 004 €
Total poste « Frais généraux » (4,5%) :	1 010 180 €
Dont réalisé au 31/12/2017 (85,5%) :	864 122 €
Reste à réaliser (14,5%) :	146 058 €

II.5.6 – AUTRES DEPENSES

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

La Commune a décidé d'une participation de l'opération d'aménagement à hauteur de 360 369 € HT à l'aménagement du talus séparatif du terrain de l'IRSAM, qui nécessite des travaux de confortement. Une convention de financement définissant les modalités de versement qui sont adossées à la réalisation de ces travaux a été signée fin 2012. **Les travaux correspondants ont été réalisés en partie en 2014, donnant lieu au versement d'une première partie de la subvention, en 2016, à hauteur de 242 784 € HT, et suivie en 2017, par le versement du solde à hauteur de 117 585 € HT.**

Enfin, ce poste intègre l'excédent prévisionnel de l'opération d'aménagement (819 689 €) qui sera versé à la Commune à la clôture de celle-ci, sauf affectation préalable (ex. : travaux complémentaires).

Coût des autres dépenses réalisées en 2017 :	118 181 € HT
Total poste « Autres dépenses » (6,1%) :	1 486 915 € HT
Dont réalisé au 31/12/2017 (36,8%) :	664 061 € HT
Reste à réaliser (63,2%) :	822 854 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

Montant des dépenses réalisées en 2017 :	125 925 € HT
Total des dépenses prévisionnelles de l'opération :.....	21 921 397 € HT
dont réalisé au 31/12/2017 (soit 86,29 %) :.....	18 917 610 € HT
Reste à réaliser (soit 15,87 %) :	3 003 787 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

II.5.7 – CESSIONS

II.5.7.1 - Cessions de terrains aux constructeurs

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

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

⇒ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

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

⇒ S. H. L. M. R.

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

⇒ Autres constructeurs

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

Programme "Château d'Eau" 5 logements - Acte du 29/9/88
- SCI Réunionnaise d'habitations locatives
Programme de logements étudiants 194 chambres "La Résidence des Facs"
- GEPIC PROMO SCI
Programme de logements "Le Panoramique" 47 logements - Acte du 28/11/85
- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires
 - Réalisation de LTS
 - Programme "Les Mambolos" - 65 logements
 - Programme "Les Bilimbis" - 34 logements

II.5.7.2 - Cessions lots individuels

⇒ *Opération Moulin à vent – SEDRE*

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

⇒ *Opération Terre Créole - SEDRE*

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

⇒ *Autres secteurs – SEDRE*

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

II.5.7.3 - Cessions pour activités tertiaires

⇒ *Immeuble de la Région*

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

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

⇒ *Terrain EDF*

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

⇒ *Opération Campus Center*

⇒ *Divers dont Mosquée.*

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

- La parcelle pour le centre médical et la pharmacie dont la vente a eu lieu en 2011 pour un montant de 360 000 € HT ;
- la parcelle pour la construction du foyer socio-médical de l'IRSAM pour un montant de 1 200 000 € HT, dont la cession a été réalisée en 2012 ;
- La parcelle de l'ancien boulodrome pour la réalisation de la station-service, dont la vente a été réalisée en 2013 pour un montant de 892 400 € HT ;
- **Le terrain pour le centre commercial d'une surface d'environ 5 000 m², d'un potentiel évalué à 1 997 226 € HT. Auquel il faut ajouter le montant de 367 165 € HT relatifs au remboursement de frais liés aux travaux de terrassements, par le futur acquéreur. Soit un total de 2 362 392 € HT. La vente est prévue en 2018. Au regard du permis de construire, des travaux de terrassements, doivent être réalisés afin de définir un nouveau niveau initial du terrain rendant le projet compatible avec les règles du PLU. Le centre commercial intègre le centre médical n° 2.**
- La vente de 4 798 + 80 m², soit un total de 4 878 m² de la parcelle HM 235, à la CINOR, demandée à l'euro symbolique (hypothèse prise dans le précédent CRAC dans l'attente de la position de la Comme de Saint-Denis). Il y est prévu l'implantation d'une station d'échanges de la ligne de transport par câble.

II.5.7.4 - Cessions Zone d'Activités de Moufia

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

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

II.5.7.5 - Cessions pour équipements publics et voiries

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

Ces cessions à la Commune seront effectuées à titre gratuit.

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

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

Recettes de cessions réalisées en 2017 :	0 € HT
Total des cessions (88,00%) :	19 288 862 € HT
Dont réalisé au 31/12/2017 (87,82%) :	17 026 467 € HT
Reste à réaliser (12,18%) :	2 362 393 € HT

II.5.8 – SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

II.5.8.1 - Subvention FIR

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

II.5.8.2 - Subventions FIDOM

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

II.5.8.3 – Subventions

- Subvention Région pour les équipements sportifs : Arrêté DACS N° 92/0056 du 12/02/1992
- Subventions FEDER- Etat-Département (Politique de la Ville) : des subventions pour 200 000 € TTC (184 332 € HT) pour la requalification des espaces extérieurs du Belvédère en vue de l'installation de la nouvelle agence postale du quartier ont été accordées en 2005. La subvention FEDER (145 356 € HT) a été versée en 2008. Les subventions Etat et Département en 2009.
- **La Région n'ayant pas confirmé le versement de la subvention ITI pour l'aménagement de coulée verte, la provision relative à la subvention d'un montant de 1 600 000 € HT a été supprimée.**

Total poste « Subventions » : **872 080 € HT**
Dont réalisé au 31/12/2017: **872 080 € HT**

II.5.8.4 - Participations

Les participations versées précédemment par la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20180921-184048-bis-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2018
 Date de réception préfecture : 02/10/2018

Elles sont comptabilisées à hauteur de 416 629 € HT
 Inchangé par rapport au bilan précédent.
 Dont réalisé au 31/12/2017: 416 629 € HT

D'autre part, une Subvention Région au titre du Plan de Relance Régional en faveur des Communes pour la réalisation du nouveau boulodrome de Moufia, d'un montant de 146 903 € HT, versé à la Commune en 2014 a été versée à la Concession en participation en 2016.

Subventions et participations réalisées en 2017 :	0 € HT
Total des subventions et participations (6,5%) :	1 435 612 € HT
Dont réalisé au 31/12/2017 (100 %) :	1 435 612 € HT
Reste à réaliser (100 %) :	0 € HT

II.5.9 – AUTRES RECETTES

Sur ce poste sont comptabilisés les **produits financiers** de l'opération résultant de la trésorerie de l'opération, à hauteur de 887 993 €, dont 16 600 € prévus entre 2018 et 2020.

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

En 2017, la location d'un emplacement a généré 799 € HT de recettes.

Autres recettes réalisées en 2017 :	799 € HT
Total Poste « Autres recettes » (5,0%) :	1 096 923 € HT
Dont réalisé au 31/12/2017 (98,48%) :	1 080 323 € HT
Reste à réaliser (1,5%) :	16 600 € HT

Sur ces bases :

Recettes réalisées en 2017 :	799 € HT
Total des recettes prévisionnelles :	21 921 397 € HT
Dont réalisé au 31/12/2017 (soit 89,14%) :	19 542 402 € HT
Reste à réaliser (soit 12,17%) :	2 378 995 € HT

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20180921-184048-bis-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2018
 Date de réception préfecture : 02/10/2018

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2017

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2017

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2017.

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2017

Il n'y a pas eu de cession foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2017.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

ANNEXE :

FICHES FINANCIERES DE DETAILS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

1/ FRAIS D'ETUDES

Etudes Générales

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
	0								
constaté	109 789	109 789	109 789		109 789				
Etude géotechnique terrain IRSAM	1 434	1 434	1 434		1 434				
Etude géotechnique préliminaire	11 230	7 230	7 230		7 230				
	0								
Etude G4 boulodrome club house	4000	4 000	4 000		4 000				
	0				0				
Etude urbaine ANJOU-BEARN	50 000	50 000			0	20 000	30 000		
Etudes faisabilité/programmation" centre commercial/centre médical"	21 706	9 624	9 624		9 624				
centre commercial	0				0				
Total Etudes Générales	198 159	182 077	132 077	0	132 077	20 000	30 000	0	0

Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
		HT							
Constaté	81 736	81 736	81 736		81 736				
	0				0				
Diagnostics Vente HT 33	659	659	659		659				
Diagnostic la Rocade	321	321	321		321				
MOE tvx terrassements		9 000				9 000			
Géotechnicien		19 000				15 000	4 000		
MOE Centralité	253 082	244 082	138 082		138 082		45 000	61 000	
	0				0				
CSPS Centralité	13 458	13 458	4 458		4 458		3 000	6 000	
	0				0				
Contrôleur Technique	9 140	9 140	4 140		4 140		2 000	3 000	
	0				0				
	0				0				
Total Honoraires techniciens	358 397	377 397	229 397	0	229 397	24 000	54 000	70 000	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
		HT							
Terrain Venault	1 160	1 160	1 160		1 160				
	0				0				
Terrain IRSAM + Centralité	14 890	14 890	14 890		14 890				
	0				0				
Prévisionnel	17 700	17 700	4 700		4 700	6 000	5 000	2 000	
Divers, Schweta et Centre Médical n°2		1 980	1 980		1 980				
	0				0				
	0				0				
	0				0				
	0				0				
Total Géomètre	33 750	35 730	22 730	0	22 730	6 000	5 000	2 000	0

Autres études

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
		HT							
Pôle de services Moufia	80 872	80 872	80 872		80 872				
	0				0				
	0				0				
Etude préalable	3 687	3 687	3 687		3 687				
	0				0				
	0				0				
	0				0				
AUTRES Honoraires	8 000	8 000			0		4 000	4 000	
	0				0				
	0				0				
	0				0				
	0				0				
Total Autres études	92 559	92 559	84 559	0	84 559	0	4 000	4 000	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Total Etudes	682 865	687 763	468 763	0	468 763	50 000	93 000	76 000	0

2/ TERRAINS

Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
	0	0							
constaté	4 484 084	4 486 845	4 484 084	2 761	4 486 845				
prévisionnel	0	0							
Centre médical / Pharmacie (acquis. Commune)	22 346 0	22 346 0	22 346		22 346				
IRSAM (acquisition Commune)	267 770 0	267 770 0	267 770		267 770 0				
Pking Médiathèque CINOR	0	0			0				
Régularisation IRSAM	1 300 0	1 300 0			0 0		1 300		
Total Acquisitions	4 775 500	4 778 261	4 774 200	2 761	4 776 961	0	1 300	0	0

Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
	0	0							
Notaires	-1 265	-1 265	-1 265		-1 265				
Provision notaires	1 000	0				0			
Taxes foncières	96 537	97 537	72 537		72 537	9 000	8 000	8 000	
Taxes OM	2 564	2 564	2 564		2 564				
	0	0							
	0	0							
	0	0							
Total Frais Notaires / Taxe foncière	98 836	98 836	73 836	0	73 836	9 000	8 000	8 000	0

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
AH HONG Résolution	650 331	650 331	650 331		650 331 0 0				
Total Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	650 331	0	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total Frais annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total Terrains	5 524 667	5 527 428	5 498 367	2 761	5 501 128	9 000	9 300	8 000	0

3/ TRAVAUX

Travaux

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté	0								
	0								
	9 131 220	9 131 220	9 131 220		9 131 220				
	0	0							
Centralité :	0	0							
Aire stat & Boulodrome	873 232	864 454	864 454		864 454				
Club House	230 029	230 029	230 029		230 029				
Allée de la côte	225 250	225 250	225 250		225 250				
	0	0			0				
	0	0			0				
Rue du Bosquet	1 400 000	900 000			0		600 000	300 000	
		0							
Terrassement lie au projet du centre commercial		340 000				340 000			
Provision travaux	1 800 000	477 575			0		377 575	100 000	
Nettoyage boulodrome	553	553	553		553				
Terrain IRSAM	13 980	13 980	13 980		13 980				
	0	0			0				
Evacuations kiosque	1 500	1 500	1 500		1 500				
Total Travaux	13 675 764	12 184 561	10 466 986	0	10 466 986	340 000	977 575	400 000	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Travaux divers	79 637	79 637	7 637		7 637	52 000	20 000		
Total 0	79 637	79 637	7 637	0	7 637	52 000	20 000	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Total Travaux	13 755 400	12 264 198	10 474 623	0	10 474 623	392 000	997 575	400 000	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

4/ FRAIS FINANCIERS

Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté prévisionnel	750 645	750 645	750 645		750 645				
Total Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	750 645	0	0	0	0

Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
constaté prévisionnel	194 269	194 269	194 269		194 269				
Total Court terme	194 269	194 269	194 269	0	194 269	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT	HT
Total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	944 914	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

5/ FRAIS GENERAUX

Rémunération SEDRE

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
	0								
	0								
constaté	710 353	710 353	710 353		710 353				
	2 709	2 709	2 709		2 709				
prévisionnel	0								
bilan de clôture	35 217	35 217			0				35 217
	0								
	0								
	0								
	0								
	0								
Calcul de Rem	314 154	261 901	148 056	3 004	151 060	63 565	24 957	22 319	0
Total Rémunération SE	1 062 433	1 010 180	861 118	3 004	864 122	63 565	24 957	22 319	35 217

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 014			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Total Frais Généraux	1 062 433,00	1 010 180	861 118	3 004	864 122	63 565	24 957	22 319	35 217

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

6/ AUTRES DEPENSES

Frais divers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
					0				
					0				
constaté	97 454	98 050	97 454	596	98 050				
Nettoyage- revov HT33	7 482	7 482	7 482		7 482				
Taxe aménagt Club house	1 281	1 281	1 281		1 281				
Frais de tirages	8 783	8 783	6 783		6 783	500	1 000	500	
Frais AAPC		1 165				1 165			
Publication-affichage	4 934	4 934	4 934		4 934				
Clefs+DHL	197	197	197		197				
Huissier	1 197	1 197	1 197		1 197				
Commercialisation	30 000	30 000	30 000		30 000				
Transfert op 3771	437	437	437		437				
Assurance Club House	130	130	130		130				
Assurance 6 rue du Maine	3 076	3 076	3 076		3 076				
EDF Conso Club House	35	35	35		35				
Attestation CAC financ Régio	500	500	500		500				
Total Frais divers	155 505	157 267	153 507	596	154 103	1 665	1 000	500	0

Contentieux

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Honoraires: Avocat	12 027	12 027	12 027		12 027				
Total Contentieux	12 027	12 027	12 027	0	12 027	0	0	0	0

Boni - Excédent

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Boni	819 689	819 689			0				819 689,00
Total Boni - Excédent	819 689	819 689	0	0	0	0	0	0	819 689

Participations de la ZAC

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
ACI Nettoyage Coulée v	68 526	68 526	68 526		68 526				
ACI Place Convivialité	15 967	15 967	15 967		15 967				
ACI Rocade	53 069	53 069	53 069		53 069				
Financement IRSAM	360 369	360 369	242 784	117 585	360 369				
Total Participations de la ZA	497 931	497 931	380 347	117 585	497 931	0	0	0	0

	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total Autres dépenses	1 489 152	1 486 915	545 880	118 181	664 061	1 665	1 000	500	819 689

Accusé de réception en préfecture
974-218740115-20180921-184048bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

7/ CESSIONS TERRAINS

Cessions constructeurs

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
constaté	13 774 526	13 774 526	13 774 526		13 774 526				
Terrain HM 235P - CINOR	0	1				1			
Centre médical n°1	360 000	360 000	360 000		360 000				
Centre commercial	1 997 226	1 997 226			0	1 997 226			
terrassment par le futur acquéreur - projet centre commercial.	0	365 165			0	365 165			
IRSAM	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000				
Station de lavage	0				0				
Centre médical n°2	0				0				
Station-Service	892 400	892 400	892 400		892 400				
Total Cessions constructeurs	18 224 152	18 589 318	16 226 926	0	16 226 926	2 362 392	0	0	0

Autres cessions

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
HT 33	730 000	730 000	730 000		730 000				
HM 94	34 542	34 542	34 542		34 542				
Pking Médiathèque CINOR					0				
Total Autres cessions	764 542	764 542	764 542	0	764 542	0	0	0	0

Cessions Commune

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Médiathèque (1164 m2)	35 000	35 000	35 000		35 000				
Boulodrome/Club House	1	1			0	1			
Parking Poste	1	1			0		1		
Coulée verte	1	1			0		1		
Total Cessions Commune	35 003	35 003	35 000	0	35 000	1	2	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 018	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT	HT
Total Cessions de Terrains	19 023 696	19 388 862	17 026 467	0	17 026 467	2 362 393	2	0	0

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Subventions

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018 HT	Réalisation 2 017			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT	2 022 HT	au delà HT
constaté	692 028	692 028	692 028		692 028						
prévisionnel											
DEPARTEMENT - Politique	23 041	23 041	23 041		23 041						
ETAT - Politique de la Ville	23 041	23 041	23 041		23 041						
ETAT - FEDER	133 969	133 969	133 969		133 969						
REGION - FEDER (ITI)	1 600 000										
Total Subventions	2 472 080	872 080	872 080	0	872 080	0	0	0	0	0	0

Part. Collectivité au déficit (prévisionnel)

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018 HT	Réalisation 2 017			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT	2 022 HT	au delà HT
Calcul auto participations	-819 688	-819 689			0						
Total Part. Collectivité au d	-819 688	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Part. Collectivité au déficit

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018 HT	Réalisation 2 017			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT	2 022 HT	au delà HT
constaté	416 629	416 629	416 629		416 629						
prévisionnel					0						
Total Part. Collectivité au d	416 629	416 629	416 629	0	416 629	0	0	0	0	0	0

Autres partici.

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018 HT	Réalisation 2 017			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT	2 022 HT	au delà HT
Subvention Plan de Relance Régional 2010-2014 bouldrome	146 903	146 903	146 903		146 903						
Total Autres partici.	146 903	146 903	146 903	0	146 903	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018 HT	Réalisation 2 017			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 018 HT	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT	2 022 HT	au delà HT
Subvention Plan de Relance Régional 2010-2014 bouldrome	146 903	146 903	146 903		146 903						
Total Autres partici.	146 903	146 903	146 903	0	146 903	0	0	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180925-1824048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception en préfecture : 02/10/2018

9/ AUTRES RECETTES

Produits financiers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
constaté	783 239	783 239	783 239						
prévisionnel									
PF 2001	21 648	21 648	21 648						
PF 2002	13 306	13 306	13 306						
PF 2003	3 071	3 071	3 071						
PF 2004	4 314	4 314	4 314						
PF 2005	5 210	5 210	5 210						
PF 2006	6 123	6 123	6 123						
PF 2007	12 666	12 666	12 666						
PF2008	14 386	14 386	14 386						
PF2009	2 099	2 099	2 099						
PF2010	1 133	1 133	1 133						
PF 2011	2 186	2 186	2 186						
PF 2012	1 520	1 520	1 520						
PF 2013 à 2016	17 092	17 092	492			1 600	5 000	10 000	0
PF 2017									
Total Produits financiers	887 993	887 993	871 393	0	871 393	1 600	5 000	10 000	0

Produits divers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
constaté	193 069	193 069	193 069						
0									
Hoareau Jean Didier	994	1 793	994	799					
Alix HOARAU/Locataire	13 594	13 594	13 594						
0									
Benjamin MEHL/Locataire	1 033	1 033	1 033						
Trop perçu acquisition Commune Saint-Denis	713	713	713						
0									
0									
Ajustement	-1 372	-1 372	-1 372						
300 000									
Total Produits divers	508 031	208 830	208 031	799	208 830	0	0	0	0

Ventes dossiers A.O.

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
2 ventes dossiers AO	100	100	100						
Total Ventes dossiers A.O.	100	100	100	0	100	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation			PREVISIONS			
			2 017			2 018	2 019	2 020	2 021
			HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total Autres recettes	1 396 124	1 096 923	1 079 524	799	1 080 323	1 600	5 000	10 000	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017	PREVISIONS			
				2 018	2 019	2 020	au delà
Récap Fournisseurs rémunérable		0	73358	-73358	0	0	0
Récap Clients rémunérable		0	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-40713	40713	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		0	32645	-32645	0	0	0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs Compte n°40	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017	PREVISIONS			
				2 018	2 019	2 020	au delà
Compte 40110			-39585	39585			
Compte 40170			-30193	30193			
Compte 40180			-3581	3581			
Sous-total Rémunérable	0	0	-73358	73358	0	0	0

Détails cpte fournisseurs Compte n°40	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017	PREVISIONS			
				2 018	2 019	2 020	au delà
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017	PREVISIONS			
				2 018	2 019	2 020	au delà
Sous-total rémunérable	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017	PREVISIONS			
				2 018	2 019	2 020	au delà
Collectivités compte 41			30718	-30718			
compte classe 46 (voir Provisions notaire)			9995	-9995			
compte				0			
Sous-total non-rémunérable	0	0	40713	-40713	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

11/ TVA

TVA sur Dépenses

Rubriques	PREVISIONS					
	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
TVA récupérable	5469					
TVA à régler						
1/ Frais d'études		4250	7905	6460	0	0
3/ Travaux		33320	84794	34000	34000	0
5/ Frais généraux		5403	2121	1897	2993,445	0
6/ Autres dépenses		142	85	43	0	0
TOTAL TVA Dépenses	5469	43115	94905	42400	36993,445	0

TVA sur Recettes

Rubriques	PREVISIONS					
	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
TVA Collectée	57718					
Cessions de Terrains						
TVA taux normal		200803,405	0,17	0	0	0
TVA taux réduit						
TVA sur marge						
Autres recettes (produits divers)		0	0	0	0	0
TOTAL TVA Recettes	57718	200803,405	0,17	0	0	0

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			2 018	2 019	2 020	au delà
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			2 018	2 019	2 020	au delà
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Total Frais Notaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			2 018	2 019	2 020	au delà
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Total Indemnités	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/06/2017	Bilan Révisé 01/01/2018	Réalisation 2 017			2 018	2 019	2 020	au delà
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Total Frais annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20180921-184046 Révisé Date de télétransmission : 02/10/2018 Date de réception préfecture : 02/10/2018</p>			Réalisation 2 017			2 018	2 019	2 020	au delà
			à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
Total Travaux									

COMMUNE DE SAINT-DENIS

ZAC I MOUFIA

AVENANT N° 13

**AUX TRAITE ET CAHIER DES CHARGES
DE CONCESSION APPROUVES LE 19/09/78**

- septembre 2018 -

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184048-bis-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

ENTRE :

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2014 (n°14/2-01), désignée ci-après par le terme "la Commune",

D'une part,

ET :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE), Société Anonyme d'économie mixte au capital de 2 400 000 Euros, dont le siège social est situé au 53 rue de Paris à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce de Saint-Denis sous le numéro 73 B 49 – SIRET n° 310 863 378 00025, représentée par Monsieur Philippe LAPIERRE, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 30/05/2007, désignée ci-après par le terme "la SEDRE",

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Le traité de la Concession pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC I MOUFIA entre la Commune de Saint-Denis et la SEDRE a été approuvé le 19 septembre 1978 et pour une durée de 8 ans

Par avenant n° 1 du 24 septembre 1986, celui-ci a été prorogé pour une durée de trois ans.

Par avenant n° 2 du 19 septembre 1989, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans supplémentaires,

Par avenant n° 3 présenté au Conseil Municipal du 24 avril 1993, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 19 septembre 1992, soit jusqu'au 19 septembre 1995.

Par avenant n° 4 présenté au Conseil Municipal du 6 octobre 1995, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 19 septembre 1995, soit jusqu'au 19 septembre 1998.

Par avenant n° 5 présenté au Conseil Municipal du 30 octobre 1998, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 19 septembre 1998, soit jusqu'au 31 octobre 2001.

Par avenant n° 6 présenté au Conseil Municipal du 17 décembre 2001, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 31 octobre 2001, soit jusqu'au 31 octobre 2004.

Par avenant n° 7 présenté au Conseil Municipal du 28 avril 2005, la validité de la concession a été prorogée pour une durée de trois ans à compter du 31 octobre 2004, soit jusqu'au 31 octobre 2007.

Par avenant n°8 présenté au Conseil Municipal du 30 novembre 2007, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2008.

Par avenant n°9 présenté au Conseil Municipal du 21 février 2009, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010.

Par avenant n°10 présenté au Conseil Municipal du 20 novembre 2010, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2013.

Par avenant n°11 présenté au Conseil Municipal du 13 décembre 2013, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2016.

Par avenant n°12 présenté au Conseil Municipal du 25 juin 2016, la validité de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2019.

Le présent avenant n° 13 a pour objet la prorogation de la durée de validité de la concession jusqu'au 31 décembre 2021. Cette durée devrait permettre de réaliser les diverses actions décidées par la Commune pour le renforcement de la Centralité de MOUFIA et les dernières commercialisations prévues, d'effectuer les études pré-opérationnelles dans le secteur Anjou - Béarn, d'effectuer la rétrocession des espaces publics à la Commune et à la Région et enfin de dresser le bilan de clôture de l'opération.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1

La durée de la concession est prorogée de 2 années supplémentaires, soit du 31 décembre 2019 jusqu'au **31 décembre 2021**

ARTICLE 2

Les autres clauses du Traité de Concession et du Cahier des Charges ne sont pas modifiées.

Fait à Saint-Denis, le
en 4 exemplaires, dont deux pour chacune des parties

**Pour la S.E.D.R.E,
La Direction Générale**

**Pour la Commune,
Le Maire**

M. Gilbert ANNETTE