

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 29 NOVEMBRE, à 17 h 03, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 50).

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

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique (arrivée à 18 h 23 au Rapport n° 19/5-024 - partie au Rapport n° 19/5-057)/ MAILLOT Gérald/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte (partie au Rapport n° 19/5-017)/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ COUDERC Alain/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile (arrivé après l'appel nominal à 17 h 12)/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier (arrivé à 18 h 00 au Rapport n° 19/5-014)/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien (arrivé à 17 h 25 au Rapport n° 19/5-007)/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François (parti au Rapport n° 19/5-052)/ DUCHEMANN Yvette/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ VARONDIN Frédéric (parti au Rapport n° 19/5-047)/ BAREIGTS Éricka (partie au Rapport n° 19/5-014)/ ARLANDON Corine/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ DOKI-THONON Lisianne (partie au Rapport n° 19/5-042)/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 49 au Rapport n° 19/5-011 - partie au Rapport n° 19/5-058)/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 17 h 19 au Rapport n° 19/5-003)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

À son départ (20 h 21 / Rapport n° 19/5-057)

ORPHÉ Monique

par DELORME Éric

À son départ (18 h 12 / Rapport n° 19/5-017)

ADAME Brigitte

par MAILLOT Gérald

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Brigitte

par FONTAINE Gabrielle

MARCHAU Jean-Pierre

par SUDNIKOWICZ

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

(jusqu'au Rapport n° 19/5-052)

À son départ (17 h 58 / Rapport n° 19/5-014)

BAREIGTS Éricka

par LOWINSKY Jacques

Pour toute la durée de la séance

MÉLADE Thierry

par BELDA David

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

(jusqu'au Rapport n° 19/5-058)

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

VITRY Faouzia

par FOURNEL Dominique

Pour toute la durée de la séance

HO-SHING Cynthia

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 46 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

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.

(1)	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/5-014
	ANDAMAYÉ Marie-Annick	(délégués/ Ville)		
	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre du Collectif Moufia/ Bois-de-Nêfles	
LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lokal de la Source		
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de Run Action		
ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR		
ADAMÉ Brigitte	(déléguées/ Ville)	au titre du CRIJ de la Réunion		
VOLIA-GARNIER Laetitia				
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre du CAP		
ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la MLN		
KICHENIN Virgile	(délégués/ Ville)			
BÉLIM Audrey				
VOLIA-GARNIER Laetitia				
HOAREAU Jean-François				
(1) VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF		
(1)	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	
	CADJEE Ibrahim	(délégués/ Ville)		
	CHOPINET Gérard			
	CLAIN Claudette			
	ADAME Brigitte			
	HO-SHING Cynthia			
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)		au titre de l'ADÉSC
ANDAMAYÉ Marie-Annick	(lien de parenté)	au titre du BCD		
CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH		
LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball		
COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis		

KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 19/5-018
------------------	------------------	---------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-019
-------------	------------------	----------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-020
-------------	------------------	----------------------	---------------------

CCAS Centre communal d'Action sociale
 CRIJ... Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion
 MLN Mission locale Nord
 CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis
 BCD Basket Club dionysien
 OMS Office municipal des Sports
 SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion
 CAP Club Animation Prévention
 CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences Intrafamiliales
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducative sportive canine
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) absente à la séance

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20191129-195019-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-021
FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-022
(1) DUCHEMANN Yvette NAILLET Philippe LOYHER Jeanne FRANÇOISE Gérard HOARAU Serge	(déléguée/ Département) (délégués/ CINOR)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 19/5-028
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-031
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-032
ORPHÉ Monique	(déléguée/ Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 19/5-033
(2) ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 19/5-056
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-058

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion
ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

(1) absente à la séance
(2) partie au Rapport n° 19/5-017

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 LUNDI 9 DECEMBRE 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

OBJET **ZAC I de Moufia**
 CRAC 2018

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 juin 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.

Ainsi, le principal projet concerne d'une part, la commercialisation de la parcelle HM 235p pour un projet de centre commercial-médical avec au préalable la réalisation de travaux terrassement (avant la vente de la dite parcelle au promoteur), et d'autres part, l'installation de la station du MOUFIA du transport par câble par la CINOR.

PROGRAMME PREVISIONNEL

En dépenses, les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- les travaux de sécurisation du talus de l'emprise foncière du centre commercial ;
- en 2020-2021, l'aménagement de la rue du Bosquet.

En recettes, les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- la commercialisation en partie de la parcelle HM 235 à la CINOR pour l'implantation d'une station de transport par câble par la CINOR ;
- la commercialisation en partie de la parcelle HM 235 pour un centre commercial.

II BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

RUBRIQUES	BILAN au 25/09/2018 (CRAC 2017 validé) (€ HT)	BILAN au 01/01/2019 (CRAC 2018) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES (valeurs en € HT)
DEPENSES				
Etudes générales	687 763	651 513	- 36 250	<i>Ajustement des honoraires géomètre et géotechnicien préalables à l'implantation du centre commercial</i>
Terrains	5 527 428	5 510 289	- 17 139	<i>Ajustement des taxes foncières</i>
Travaux et honoraires		12 264 198	12 204 751	- 59 447
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux	1 010 180	1 004 721	-5 459	<i>Diminution proportionnelle aux dépenses/recettes.</i>
Autres dépenses		1 486 915	1 523 970	<i>Augmentation du boni</i>
TOTAL DEPENSES	21 921 397	21 840 158	- 81 239	

RECETTES				
Cessions de terrains		19 388 862	19 321 423	<i>Ajustement du remboursement des travaux préalables par le futur acquéreur du centre commercial en fonction de la réalité</i>
Subventions et participations	1 435 612	1 435 612	0	
Autres recettes	1 096 923	1 083 123	- 13 800	<i>Ajustement des prévisions produits financiers</i>
TOTAL RECETTES	21 921 397	21 840 158	- 81 239	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

DEPENSES	Bilan 2017 validé (€ HT)	Bilan 2018 actualisé (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	687 763	651 513	- 36 250	Ajustement des honoraires géomètre et géotechnicien préalables à l'implantation du centre commercial
Terrains et frais annexes	5 527 428	5 510 289	- 17 139	Ajustement des taxes foncières
Travaux et honoraires	12 264 198	12 204 751	- 59 447	Ajustement coût travaux préalables à l'implantation du centre commercial
Frais financiers	944 914	944 914		
Frais généraux	1 010 180	1 004 721	- 5 459	Diminution proportionnelle aux dépenses/recettes.
Autres dépenses	1 486 915	1 523 970	37 055	Augmentation des dépenses due à la révision (en hausse) des provisions
Total dépenses	21 921 397	21 840 158	- 81 239	

RECETTES	Bilan 2017 validé (€ HT)	Bilan 2018 actualisé (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	19 388 862	19 321 423	- 67 440	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	1 435 612	1 435 612		
Autres recettes	1 096 923	1 083 123	- 13 800	<i>Transfert du remboursement des travaux de terrassement du centre commercial dans le poste "cessions de terrains"</i>
Total recettes	21 921 397	21 840 158	- 81 240	

Par rapport au CRAC précédant, validé, le CRAC de cette année présente un bilan financier prévisionnel en diminution, en dépenses et en recettes de 0,37 %, dû principalement à l'ajustement :

- des honoraires d'études préalables à l'implantation du centre commercial ;
- des taxes foncières ;
- du coût des travaux préalables à l'implantation du centre commercial ;

De fait, la participation communale reste inchangée.

III AVANCEMENT DE L'OPERATION

Dans le cadre du renforcement de la centralité de MOUFIA, les principales interventions menées sur la ZAC I DE MOUFIA ont représenté un montant de 168 755 € HT concernant les dépenses suivantes :

- les travaux de terrassement liés au projet de centre commercial,
- les études afférentes à ces travaux.

	Bilan proposé 2018	Réalisé 2018	Réalisé au 31/12/18	%
DEPENSES				
Frais d'études	651 513		488 413	75%
Acquisitions et frais sur acq	5 510 289		5 503 989	100%
Participations et taxes			-	
Travaux	12 204 751		10 614 751	87%
Frais financiers sur emprunt	944 914		944 914	100%
Frais et Produits fin CT			-	
Autres dépenses rémunéré	671 522		666 422	99%
Boni	852 448	32 759		0%
Sous total	20 835 437	32 759	18 218 489	87%
Rém SEDRE	1 004 721		867 877	86%
Commercialisation		-	-	
Honoraires sté clôture opération		-	-	
Boni		-	-	
Sous total honoraires	1 004 721	-	867 877	86%
TOTAL DEPENSES	21 840 158	32 759	19 086 366	87%
RECETTES			-	
Cessions à la collectivité	35 001	-	35 000	100%
Cessions constructeurs	18 521 880	-	16 226 926	88%
Autres cessions	764 542	-	764 542	100%
<i>Apport en nature foncier Ville</i>			-	
Participation Ville	416 629	-	416 629	100%
Subvention	872 080	-	872 080	100%
Autres participations	146 903	-	146 903	100%
Produits financiers	874 193	-	871 393	100%
Produits divers	208 930		208 930	100%
TOTAL RECETTES	21 840 158	-	19 542 403	89%

IV PERSPECTIVES DE L'OPERATION

	Bilan approuvé 2017	Bilan proposé 2018	Réalisé au 31/12/18	Prévision 2019	Prévision 2020	Prévision 2021
DEPENSES						
Frais d'études	687 763	651 513	488 413	42 100	83 000	38 000
Acquisitions et frais sur acq	5 527 428	5 510 289	5 503 989	3 000	2 300	1 000
Participations et taxes			-			
Travaux	12 264 198	12 204 751	10 614 751	140 000	1 050 000	400 000
Frais financiers sur emprunt	944 914	944 914	944 914		-	-
Frais et Produits fin CT			-			
Autres dépenses rémunéré	667 226	671 522	666 422	3 100	1 000	1 000
Boni	819 689	852 448				852 448
Sous total	20 911 218	20 835 437	18 218 489	188 200	1 136 300	1 292 448
Rém SEDRE	1 010 180	1 004 721	867 877	56 057	25 666	55 122
Commercialisation			-			
Honoraires sté clôture opération			-			
Boni			-	-	-	-
Sous total honoraires	1 010 180	1 004 721	867 877	56 057	25 666	55 122
TOTAL DEPENSES	21 921 398	21 840 158	19 086 366	244 257	1 161 966	1 347 570
RECETTES						
Cessions à la collectivité	35 003	35 001	35 000	1	-	-
Cessions constructeurs	18 589 318	18 521 880	16 226 926	2 294 955	-	-
Autres cessions	764 542	764 542	764 542	-	-	-
<i>Apport en nature foncier Ville</i>			-			
Participation Ville	416 629	416 629	416 629	-	-	-
Subvention	872 080	872 080	872 080	-	-	-
Autres participations	146 903	146 903	146 903	-	-	-
Produits financiers	887 993	874 193	871 393	800	1 000	1 000
Produits divers	208 930	208 930	208 930			
TOTAL RECETTES	21 921 398	21 840 158	19 542 403	2 295 756	1 000	1 000
SOLDE DE TRESORERIE HT	-	-	456 037	2 051 499	- 1 160 966	- 1 346 570
SOLDE DE TRESORERIE HT CUMULE	-	-	456 037	2 507 536	1 346 570	-
DIFFERENTIEL TVA ET COMPTE DE TIERS			83 520,00	129 613	- 98 572	- 114 561
SOLDE DE TRESORERIE TTC CUMULE			539 557	2 720 669	1 461 131	-

Les dépenses prévisionnelles en 2019

Les dépenses prévisionnelles pour l'année à venir sont liées :

- à la continuité des travaux d'aménagement de la parcelle HM 235p ;
- aux études afférentes à ces travaux d'aménagement sur la parcelle HM 235p.

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élevant à 244 257 € HT.

Les recettes prévisionnelles en 2019

Les recettes prévisionnelles pour l'année à venir portent sur :

- la vente du terrain du centre commercial (incluant la prise en charge par le futur acquéreur des travaux de terrassement) ;
- les produits financiers.

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à 2 295 756 € HT.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

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.

Excédent d'opération

L'excédent prévisionnel qui sera transféré en actions opérationnelles ou reversé à la Commune lors de la clôture de l'opération s'élève actuellement à 852 448 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande :

1° d'approuver le CRAC 2018 de la ZAC I DE MOUFIA, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 840 158 € HT ;
- l'absence de participation de la Commune pour cette année ;
- les objectifs, dépenses et recettes de cette année ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour les années 2019 et 2020 ;

2° de m'autoriser ou mon représentant à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

OBJET **ZAC I de Moufia**
CRAC 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la Délibération n° 15/4-08 du Conseil Municipal en séance du 28 aout 2015 approuvant le CRAC 2014 ;

Vu la Délibération n° 16/4-29 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2016 approuvant le CRAC 2015 et l'avenant n° 12 portant prolongation de la convention de trois années supplémentaires soit jusqu'au 31/12/2019 ;

Vu la Délibération n° 17/6-021 du Conseil Municipal en séance du 23 septembre 2017 approuvant le CRAC 2016 ;

Vu la Délibération n° 18/4-048 du Conseil Municipal en séance du 21 septembre 2018 approuvant le CRAC 2017 et l'avenant n° 13 portant prolongation de la convention de deux années supplémentaires soit jusqu'au 31 décembre 2021 ;

Vu le RAPPORT N°19/5-019 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er adjoint 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 2018 de la ZAC I DE MOUFIA au 31 décembre 2018, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 840 158 € HT ;
- l'absence de participation communale pour l'année 2019 ;
- les objectifs, dépenses et recettes de l'année 2018 ainsi que les objectifs, le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2019 et 2020 ;

ARTICLE 2

Autorise le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019



ZAC I MOUFIA

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCÉDANT

(C.R.A.C.)

ANNÉE 2018

SEDRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

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 2018.....	13
II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1 ^{ER} JANVIER 2019.....	14
II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS.....	15
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE.....	16
.....	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).....	22
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 2018	29
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2018.....	30
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2018.....	30
FICHES FINANCIERES DE DETAILS	31

I – COMPTE-RENDU GENERAL

I.1- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

- ZAD

- Arrêté Préfectoral du 25 avril 1974

- Convention d'études

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

- Création

- Arrêté Préfectoral du 06 avril 1978

- Modification du périmètre

- Arrêté Préfectoral du 31 juillet 1978

- Dossier de réalisation :

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

- Concession SEDRE

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

Avenant N° 1 au traité de concession
relatif à l'imputation de la rémunération, approuvé le 16 novembre 1984
pour la durée 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.
. Avenant n° 13 au traité de concession approuvé par DCM n° 27/09/2018	27 septembre 2018.
Proroger la validité de la concession pour une durée de 2 ans à compter du 31 décembre 2019 jusqu'au.....	31 décembre 2021.

- 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 Compta-Rendu Annuel au Concédant

. Année 2017 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 Septembre 2018.

- DPU

• Par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, le Droit de Prémption 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 (cf I.3-Etat d'avancement de l'opération).

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 d'équipements de proximité : boulo-drome, 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 boulo-drome 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 quatre projets privés et un projet public :

- 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 boulo-drome, 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 est intégré au projet du centre commercial.**
- **Une station d'échange liée au Transport Par Câble de la CINOR. Est envisagée sur ce secteur.**

Afin d'améliorer le fonctionnement et la centralité de Moufia, il pourrait être envisagé d'aménager la rue du Bosquet desservant le futur centre commercial, le centre médical existant et la médiathèque. Les études préalables permettant d'accompagner les projets de la zone en ce sens pourraient être engagées en 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 déclasserement d'une partie de la Coulée Verte, avec la création d'une zone Uvac autorisant l'implantation d'activités commerciales.

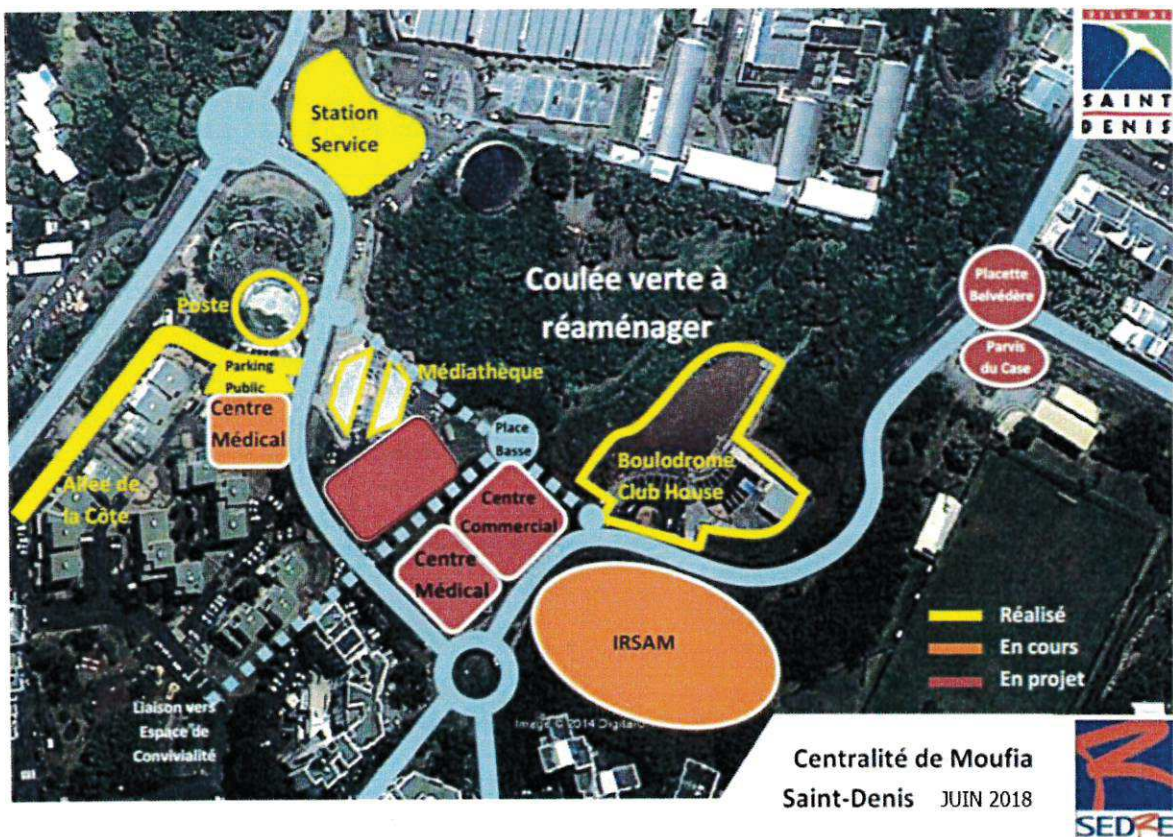
Au 31 décembre 2018, les actions restant à mener sur la ZAC concernent deux secteurs d'aménagements fort de MOUFIA : la centralité et le secteur de Anjou Béarn.

I. Concernant la centralité, il y est prévu :

- La commercialisation de la parcelle HM 235p, en 2019, pour accueillir le projet de centre commercial.
- La réalisation, en 2019 de travaux de sécurisation du talus réalisé lors des travaux de terrassement 2018 (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 pourrait être engagés en 2019.
- 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.

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 2019. Dès lors, il reviendra à la Commune de statuer sur la suite opérationnelle à donner sur la base des prestations incluses dans l'étude.



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2018

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2019

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2018

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	488 413 €	7/ Cessions de terrains	17 026 467 €
2/Terrains	5 503 989 €	8/ Subventions et participations	1 435 612 €
3/Travaux	10 614 751 €	- Subventions	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- Participations Collectivité	416 629 €
5/ Frais Généraux	867 877 €	- Autres participations	146 903 €
6/ Autres dépenses	666 422 €	9/ Autres recettes	1 080 323 €
TOTAL DES DEPENSES	19 086 366 €	TOTAL DES RECETTES	19 542 401 €
TVA SUR DEPENSES	6 387 €	TVA SUR RECETTES	44 956 €
CLIENTS	40 713 €	FOURNISSEURS	85 664 €
COMPTE DE LIAISON	539 556 €		- €
TOTAL GENERAL	19 673 021 €	TOTAL GENERAL	19 673 021 €



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20191129-195019-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2019

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN APPROUVE 25/09/2018	BILAN ACTUALISE 01/01/2019	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2018	PREVISIONS 2019 à 2022
----------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------------	---------------------------

DEPENSES

1/ FRAIS D'ETUDES	687 763 €	651 513 €	488 413 €	163 100 €
2/ TERRAINS	5 527 428 €	5 510 289 €	5 503 989 €	6 300 €
3/ TRAVAUX	12 264 198 €	12 204 751 €	10 614 751 €	1 590 000 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	1 010 180 €	1 004 721 €	867 877 €	136 844 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 486 915 €	1 523 970 €	666 422 €	857 548 €
TOTAL DES DEPENSES	21 921 397 €	21 840 158 €	19 086 366 €	2 753 792 €

RECETTES

7/ CESSIONS TERRAINS	19 388 862 €	19 321 423 €	17 026 467 €	2 294 956 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 435 612 €	1 435 612 €	1 435 612 €	0 €
<i>Subventions</i>	<i>872 080 €</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	1 096 923 €	1 083 123 €	1 080 323 €	2 800 €
TOTAL DES RECETTES	21 921 397 €	21 840 158 €	19 542 402 €	2 297 756 €

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS

RUBRIQUES	BILAN AU 25/09/2018 (CRAC 2017 validé) (€ HT)	BILAN AU 01/01/201 9 (CRAC 2018) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES (valeurs en € HT)
DEPENSES				
Etudes générales	687 763	651 513	-36 250	Ajustement des honoraires géomètre & géotechnicien préalables à l'implantation du centre commercial
Terrains	5 527 428	5 510 289	-17 139	Ajustement des taxes foncières
Travaux et honoraires	12 264 198	12 204 751	-59 447	Ajustement coût travaux préalables à l'implantation du centre commercial
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux	1 010 180	1 004 721	-5 459	Diminution proportionnelle aux dépenses/recettes
Autres dépenses	1 486 915	1 523 970	37 055	Augmentation du Boni
TOTAL DEPENSES	21 921 397	21 840 158	-81 239	
RECETTES				
Cessions de terrains	19 388 862	19 321 423	-67 440	Ajustement du remboursement des travaux préalables par le futur acquéreur du centre commercial en fonction de la réalité
Subventions et participations	1 435 612	1 435 612	0	
Autres recettes	1 096 923	1 083 123	-13 800	Ajustement des prévisions produits financiers
TOTAL RECETTES	21 921 397	21 840 158	-81 239	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019



II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 25/09/2018	BILAN ACTUALISE 01/01/2019	Total des réalisations au 31 déc 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021	
DEPENSES En euros HT							
1/ FRAIS D'ETUDES							
Etudes Générales	182 077	201 727	151 727	20 000	30 000	0	0
Honoraires techniciens	377 397	329 497	229 397	16 100	48 000	36 000	0
Géomètre	35 730	35 730	22 730	6 000	5 000	2 000	0
Autres études	92 559	84 559	84 559	0	0	0	0
S-total Etudes	687 763	651 513	488 413	42 100	83 000	38 000	0
2/ TERRAINS							
Acquisitions	4 778 261	4 778 261	4 776 961	0	1 300	0	0
Frais Notaires / Taxe foncière	98 836	81 697	76 697	3 000	1 000	1 000	0
Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	0	0	0
S-total Terrains	5 527 428	5 510 289	5 503 989	3 000	2 300	1 000	0
3/ TRAVAUX							
Travaux	12 184 561	12 147 114	10 607 114	140 000	1 000 000	400 000	0
Travaux divers	79 637	57 637	7 637	0	50 000	0	0
S-total Travaux	12 264 198	12 204 751	10 614 751	140 000	1 050 000	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	1 010 180	1 004 721	867 877	56 057	25 666	55 122	0
S-total Frais généraux	1 010 180	1 004 721	867 877	56 057	25 666	55 122	0
6/ AUTRES DEPENSES							
Frais divers	169 295	173 590	168 490	3 100	1 000	1 000	0
Boni - Excédent	819 689	852 448	0	0	0	852 448	0
Participations de la ZAC	497 931	497 932	497 932	0	0	0	0
Provision	0	0	0	0	0	0	0
S-total Autres dépenses	1 486 915	1 523 970	666 422	3 100	1 000	853 448	0
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	21 921 397	21 840 158	19 086 366 €	244 257 €	1 161 966 €	1 347 570 €	0 €
RECETTES En euros HT							
7/ CESSIONS TERRAINS							
Cessions constructeurs	18 589 318 €	18 521 880	16 226 926	2 294 955	0	0	0
Autres cessions	764 542 €	764 542	764 542	0	0	0	0
Cessions Commune	35 003 €	35 001	35 000	1	0	0	0
S-total Cessions Terrains	19 388 862	19 321 423	17 026 467	2 294 956	0	0	0
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS							
Subventions	872 080 €	872 080	872 080	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit (prévision)	- €	0	0	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit	416 629 €	416 629	416 629	0	0	0	0
Autres partici.	146 903 €	146 903	146 903	0	0	0	0
S-total Subventions/participations	1 435 612	1 435 612	1 435 612	0	0	0	0
9/ AUTRES RECETTES							
Produits financiers	887 993 €	874 193	871 393	800	1 000	1 000	0
Produits divers	208 830 €	208 830	208 830	0	0	0	0
S-total Autres recettes	1 096 823	1 083 023	1 080 223	800	1 000	1 000	0
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	21 921 397 €	21 840 158 €	19 542 402 €	2 295 756 €	1 000 €	1 000 €	0 €
RESULTATS (H.T.)			2 018	2 019	2 020	2 021	
Solde annuel			456 037	2 051 499	-1 160 966	-1 346 570	0
Solde cumulé			456 037	2 507 535	1 346 569	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-210740116-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception en préfecture : 09/12/2019

SEDRE
DIRECTION AMENAGEMENT SUD-EST-NORD

**SOCIETE D'EQUIPEMENT
DU DEPARTEMENT
DE LA REUNION**
63 Rue de la République
97404 SAINT-DENIS CEDEX
Tel : 252 24 76 01 - Fax : 262 21 55 70

SEDRE
COMPTABILITE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021
Solde annuel (H.T.)		456 037	2 051 499	-1 160 966	-1 346 570
Solde cumulé (H.T.)		456 037	2 507 535	1 346 569	0
TVA sur Dépenses		6 387	20 507	98 572	42 000
TVA sur Recettes		44 956	195 071	0	0
Différentiel TVA					-72 561
Emprunts obtenus					
Encaissements:					
Remboursements:					
Endettement (Capital restant dû)					
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)					
Solde annuel		494 606	2 226 063	-1 259 538	-1 461 131
Solde cumulé		494 606	2 720 669	1 461 131	0
Compte de Tiers		44 951	-44 951	0	0
TRESORERIE REELLE (TTC)		539 556 €	2 675 718 €	1 461 131 €	0 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)					
Solde annuel (H.T.)		456 037	2 051 499	-1 160 966	-1 346 570
Solde cumulé (H.T.)		456 037	2 507 535	1 346 569	0



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20191129-195019-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

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 effectuées s'élèvent à 5 000 € HT, concerne les aménagements de la sécurisation du talus non encore réalisés.
- 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

De 2019 à 2021, date de clôture de la ZAC :

Maîtrise d'œuvre Centralité :

Un montant de 75 000 € HT est provisionné sur ce poste au bilan, 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. 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.

II.5-1-3 : Géomètre

De 2019 à 2021, date de clôture de la ZAC :

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.

Coût des études et honoraires réalisés en 2018	19 650 € HT
Coût total des études (2,98%) :	651 513 € HT
dont réalisé au 31/12/2018 (74,97%) :	488 413 € HT
Reste à réaliser (25,03%)	163 100 € 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 Commune ou 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.

Une provision de 6 300 € HT est prévue au bilan entre 2019 et 2021.

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 2018	2 861 € HT
Coût total du poste « Acquisitions foncières » (25,23%) :	5 510 289 € HT
dont réalisé au 31/12/2018 (99,89%) :	5 503 989 € HT
Reste à réaliser (0,11%)	6 300 € HT

Accusé de réception en préfecture
974-2191000-19
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

II.5.3.1 - Travaux

II.5.3.1-1 - Travaux secondaires et tertiaires

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

➤ VRD de desserte de l'opération :

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

➤ Aménagements divers secondaires dont entretien :

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

➤ VRD Tertiaires :

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

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

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

➤ Travaux d'électrification :

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

➤ Signalétique et finitions :

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

➤ Aménagement de l'allée des Bancouliers :

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

- des équipements sportifs dont la conception a été revue et validée par la Région et le service des sports de la Mairie de Saint-Denis.
- un local vestiaire,
- un aménagement paysager dont le coût estimé n'est pas intégralement reporté au présent bilan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Travaux de terrassement du Centre Commercial (au regard du permis de construire, des travaux de terrassements, devaient être réalisés afin de définir un nouveau niveau initial du terrain rendant le projet compatible avec les règles du PLU) et de sécurisation préalable du talus de la rue Roger Guichard. Ainsi, une provision de 500 000€ HT est prévue dans le bilan financier. Ces dépenses seront remboursées par le futur promoteur.

- la CINOR prévoit sur ce secteur l'implantation d'une station d'échanges de la ligne de transport.

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 2018 :	140 128 € HT
Montant total du poste « Travaux » (55.88%) :	12 204 751 € HT
dont réalisé au 31/12/2018 (86.97%) :	10 614 750 € HT
Reste à réaliser (13.03%) :	1 590 000 € 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.

La trésorerie est positive et n'a pas généré de frais financiers à court terme
La trésorerie devrait rester positive jusqu'à la fin de la concession.

Coût frais financiers réalisés en 2018 :	0 €
Total du poste « Frais Financiers » (4.33%) :	944 914 €
Dont réalisé au 31/12/2018 (100%) :	944 914 €
Reste à réaliser (0%) :	0 €

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

II.5.5.1 - Rémunération de gestion de l'opération

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

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 2018 :	3 755 €
Total poste « Frais généraux » (4,6%) :	1 004 721 €
Dont réalisé au 31/12/2018 (86.38%) :	867 877 €
Reste à réaliser (13.62%) :	136 845 €

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, d'un montant de 852 448 € HT, qui sera versé à la Commune à la clôture de celle-ci, sauf affectation préalable (ex. : travaux complémentaires).

Coût des autres dépenses réalisées en 2018 :	2 361 € HT
Total poste « Autres dépenses » (6,98%) :	1 523 970 € HT
Dont réalisé au 31/12/2018 (43.73%) :	666 422 € HT
Reste à réaliser (56.27%) :	857 548 € HT

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

Montant des dépenses réalisées en 2018 :	168 755 € HT
Total des dépenses prévisionnelles de l'opération :	21 840 158 € HT
dont réalisé au 31/12/2018 (soit 87.4 %) :	19 086 366 € HT
Reste à réaliser (soit 12.6 %) :	2 753 792 € HT

RECETTES**II.5.7 – CESSIONS****II.5.7.1 - Cessions de terrains aux constructeurs**

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

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

⇒ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

- Programme "Pierre et Sabie" : 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 Filibustiers" : 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 relatifs au remboursement de frais liés aux travaux de terrassements et de sécurisation du talus, par le futur acquéreur. Soit un total de 2 294 955 € HT. La vente est prévue en 2019. 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, à l'euro symbolique. 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.

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 2018 :	0 € HT
Total des cessions (88,47%) :	19 321 423 € HT
Dont réalisé au 31/12/2018 (88,12%) :	17 026 467 € HT
Reste à réaliser (11,88%) :	2 294 955 € 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 Beivédère 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.

Total poste « Subventions » : **872 080 € HT**
Dont réalisé au 31/12/2018: **872 080 € HT**

II.5.8.4 - Participations

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

Elles sont comptabilisées à hauteur de **416 629 € HT**
Inchangé par rapport au bilan précédent.
Dont réalisé au 31/12/2018: **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

Accusé de réception en préfecture
 974-219745175-20191201495019-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

Subventions et participations réalisées en 2018 :	0 € HT
Total des subventions et participations (6,57%) :	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 2 800 € prévus entre 2019 et 2021.

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

La location d'un emplacement a généré 799 € HT de recettes.

Autres recettes réalisées en 2018 :	799 € HT
Total Posté « Autres recettes » (4,96%) :	1 083 123 € HT
Dont réalisé au 31/12/2018 (99,74%) :	1 080 323 € HT
Reste à réaliser (0,26%) :	2 800 € HT

Sur ces bases :

Recettes réalisées en 2018 :	799 € HT
Total des recettes prévisionnelles :	21 840 158 € HT
Dont réalisé au 31/12/2018 (soit 89,5%) :	19 542 402 € HT
Reste à réaliser (soit 10,5%) :	2 297 756 € HT

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2018

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2018

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2018.

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2018

Il n'y a pas eu de cession foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2018.

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

ANNEXE :

FICHES FINANCIERES DE DETAILS

CRAC 2018 (ANNEE N) ZAC I MOUFIA

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

1/ FRAIS D'ETUDES

Etudes Générales

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT
constaté	109 789	109 789	109 789		109 789			
Etude géotechnique terrain IRSAM	1 434	1 434	1 434		1 434			
Etude géotechnique	7 230	12 230	7 230	5 000	12 230			
Etude G4 boulodrome club house	4000	4 000	4 000		4 000			
Etude IDEM'S	0	14 650		14 650	14 650			
Etude urbaine ANJOU-BEARN	50 000	50 000			0	20 000	30 000	
Etudes faisabilité/programmation" centre commercial/centre médical"	9 624	9 624	9 624		9 624			
centre commercial	0							
Total Etudes Générales	182 077	201 727	132 077	19 650	151 727	20 000	30 000	0

Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT
Constaté	81 736	81 736	81 736		81 736			
Diagnostics Vente HT 33	659	659	659		659			
Diagnostic la Rocade	321	321	321		321			
MOE tvx terrassements	9 000	11 100				11 100		
Géotechnicien	19 000	5 000				5 000		
MOE Centralité	244 082	213 082	138 082		138 082		45 000	30 000
CSPS Centralité	13 458	13 458	4 458		4 458		3 000	6 000
Contrôleur Technique	9 140	4 140	4 140		4 140			
Total Honoraires techniciens	377 397	329 497	229 397	0	229 397	16 100	48 000	36 000

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT
					0			
Terrain Venault	1 160	1 160	1 160		1 160			
Terrain IRSAM + Centralité	14 890	14 890	14 890		14 890			
					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		1 980			
					0			
					0			
					0			
					0			
					0			
Total Géomètre	35 730	35 730	22 730	0	22 730	6 000	5 000	2 000

Autres études

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT
					0			
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				0			
	0				0			
					0			
					0			
Total Autres études	92 559	84 559	84 559	0	84 559	0	0	0

	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
						HT	HT	HT
	687 763	651 513	468 763	19 650	488 413	42 100	83 000	38 000

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de réception en préfecture : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

2/ TERRAINS

Acquisitions

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
constaté	4 486 845	4 486 845	4 486 845		4 486 845			
prévisionnel	0	0						
Centre médical / Pharmacie (acquis. Commune)	22 346	22 346	22 346		22 346			
IRSAM (acquisition Commune)	267 770	267 770	267 770		267 770			
Pking Médiathèque CINOR	0	0			0			
Régularisation IRSAM	1 300	1 300			0		1 300	
	0	0			0			
Total Acquisitions	4 778 261	4 778 261	4 776 961	0	4 776 961	0	1 300	0

Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
Notaires	-1 265	-1 265	-1 265		-1 265			
Provision notaires	1 000	0				0		
Taxes foncières	96 537	80 398	72 537	2 861	75 398	3 000	1 000	1 000
Taxes OM	2 564	2 564	2 564		2 564			
	0	0			0			
	0	0			0			
	0	0			0			
Total Frais Notaires / Taxe foncière	98 836	81 697	73 836	2 861	76 697	3 000	1 000	1 000

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
AH HONG Résolution	650 331	650 331	650 331		650 331			
					0			
					0			
Total Indemnités	650 331	650 331	650 331	0	650 331	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
Total Frais annexes	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
Total Terrains	5 527 428	5 510 289	5 501 128	2 861	5 503 989	3 000	2 300	1 000

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

4/ FRAIS FINANCIERS

Moyen terme

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
constaté	750 645	750 645	750 645		750 645			
prévisionnel								
Total Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0	750 645	0	0	0

Court terme

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
constaté	194 269	194 269	194 269		194 269			
prévisionnel								
Total Court terme	194 269	194 269	194 269	0	194 269	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
Total	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019	2 020	2 021
		HT				HT	HT	HT
Total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	944 914	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

5/ FRAIS GENERAUX

Rémunération SEDRE

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
	0							
	0							
constaté	710 353	714 108	710 353	3 755	714 108			
	2 709	2 709	2 709		2 709			
prévisionnel	0							
bilan de clôture	35 217	35 217			0			35 217
	0							
	0							
	0							
	0							
Calcul de Rem	261 901	252 687	151 060		151 060	56 057	25 666	19 905
Total Rémunération SE	1 010 180	1 004 721	864 122	3 755	867 877	56 057	25 666	55 122
	0							
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
		HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0							
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
		HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0							
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
		HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0							
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
		HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total Frais Généraux	1 010 180,00	1 004 721	864 122	3 755	867 877	56 057	25 666	55 122

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

6/ AUTRES DEPENSES

Frais divers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
		HT			0			
constaté	98 050	98 050	98 050		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	9 783	6 783		6 783	1 000	1 000	1 000
Frais AAPC	1 165	2 665		1 165	1 165	1 500		
Publication-affichage	4 934	4 934	4 934		4 934			
Clefs+DHL	197	197	197		197			
Huissier	1 197	1 197	1 197		1 197			
Commercialisation	30 000	30 000	30 000		30 000			
Transfert op 3771	437	437	437		437			
Assurance Club House	130	1 926	130	1 196	1 326	600		
Assurance 6 rue du Maine	3 076	3 076	3 076		3 076			
EDF Conso Club House	35	35	35		35			
Attestation CAC financ Rég	500	500	500		500			
Total Frais divers	157 268	161 563	154 103	2 361	156 463	3 100	1 000	1 000

Contentieux

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 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

Boni - Excédent

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
		HT						
<i>Boni</i>	819 689	852 448			0			852 448
Total Boni - Excédent	819 689	852 448	0	0	0	0	0	852 448

Participations de la ZAC

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 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	360 369		360 369			
Total Participations de la Z	497 931	497 932	497 932	0	497 932	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
		HT						
Total Autres dépenses	1 486 915	1 523 970	664 061	2 361	666 422	3 100	1 000	853 448

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

7/ CESSIONS TERRAINS										
Cessions constructeurs										
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT		
constaté	13 774 526	13 774 526	13 774 526			13 774 526				
Terrain HM 235P - CINOR	1	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			
terrassement par le futur acquéreur - projet centre commercial.	365 165	297 728				0	297 728			
IRSAM	1 200 000	1 200 000	1 200 000			1 200 000				
Station de lavage	0	0				0				
Centre médical n°2	0	0				0				
Station-Service	892 400	892 400	892 400			892 400				
Total Cessions constructeurs	18 589 318	18 521 880	16 226 926	0		16 226 926	2 294 955	0	0	
Autres cessions										
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 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	0				0				
Total Autres cessions	764 542	764 542	764 542	0		764 542	0	0	0	
Cessions Commune										
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT		
Médiathèque (1164 m2)	35 000	35 000	35 000			0				
Boulodrome/Club House	1	1				0	1			
Parking Poste	1					0				
Coulée verte	1					0				
Total Cessions Commune	35 003	35 001	35 000	0		35 000	1	0	0	
Total										
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total										
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS				
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT		
	29 388 862	19 321 423	17 026 467	0		17 026 467	2 294 956	0	0	

Accusé de réception en préfecture
974-2197401-15-2019-129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Subventions

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019 HT	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 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)								
Total Subventions	872 080	872 080	872 080	0	872 080	0	0	0

Part. Collectivité au déficit (prévisionnel)

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019 HT	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
<i>Calcul auto participations</i>	-819 688	-852 448						
Total Part. Collectivité au d	-819 688	0	0	0	0	0	0	0

Part. Collectivité au déficit

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019 HT	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 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

Autres partici.

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019 HT	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Subvention Plan de Relance Régional 2010-2014 boulevard	146 903	146 903	146 903		146 903			
Total Autres partici.	146 903	146 903	146 903	0	146 903	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019 HT	Réalisation 2 018			PREVISIONS		
			à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
Total Subventions et participations	1 435 612	1 435 612	1 435 612	0	1 435 612	0	0	0

9/ AUTRES RECETTES

Produits financiers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS			
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
constaté	783 239	783 239	783 239			783 239			
prévisionnel									
PF 2001	21 648	21 648	21 648			21 648			
PF 2002	13 306	13 306	13 306			13 306			
PF 2003	3 071	3 071	3 071			3 071			
PF 2004	4 314	4 314	4 314			4 314			
PF 2005	5 210	5 210	5 210			5 210			
PF 2006	6 123	6 123	6 123			6 123			
PF 2007	12 666	12 666	12 666			12 666			
PF2008	14 386	14 386	14 386			14 386			
PF2009	2 099	2 099	2 099			2 099			
PF2010	1 133	1 133	1 133			1 133			
PF 2011	2 186	2 186	2 186			2 186			
PF 2012	1 520	1 520	1 520			1 520			
PF 2013 à 2017	17 092	3 292	492			492	800	1 000	1 000
Total Produits financiers	887 993	874 193	871 393	0		871 393	800	1 000	1 000

Produits divers

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS			
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
constaté	193 069	193 069	193 069			193 069			
0						0			
Hoareau Jean Didier	1 793	1 793	994		799	1 793			
Alix HOARAU/Locataire	13 594	13 594	13 594			13 594			
0									
Benjamin MEHL/Locataire	1 033	1 033	1 033			1 033			
Trop perçu acquisition Commune Saint-Denis	713	713	713			713			
0									
0									
Ajustement	-1 372	-1 372	-1 372			-1 372			
Total Produits divers	208 830	208 830	208 031	799		208 830	0	0	0

Ventes dossiers A.O.

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS			
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
2 ventes dossiers AO	100	100	100			100			
Total Ventes dossiers A.O.	100	100	100	0		100	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018			PREVISIONS			
			HT	à nouveau	mouvement	solde	2 019 HT	2 020 HT	2 021 HT
	996 923	1 083 123	1 079 524	799		1 080 323	800	1 000	1 000

Accusé de réception en préfecture
974-2197401-15-2019-129-195019-DP
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

10/ COMPTE DE TIERS							
Compte de Tiers							
RUBRIQUE	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018	PREVISIONS			
				2 019	2 020	2 021	
Récap Fournisseurs rémunérable		0	85664	0	0	0	
Récap Clients rémunérable		0	0	0	0	0	
Récap Clients non-rémunérable		0	-40713	40713	0	0	
TOTAL Compte Tiers		0	44951	40713	0	0	
DETAILS COMPTE DE TIERS							
Détails cpte fournisseurs Compte n°40							
	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018	PREVISIONS			
				2 019	2 020	2 021	
Compte 40110			0	0			
Compte 40170			0	0			
Compte 40180			0	0			
Sous-total Rémunérable	0	0	0	0	0	0	
Détails cpte fournisseurs Compte n°40							
	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018	PREVISIONS			
				2 019	2 020	2 021	
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	
Détails cpte clients rémunérable Compte n°41							
	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018	PREVISIONS			
				2 019	2 020	2 021	
Sous-total rémunérable	0	0	0	0	0	0	
Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°41							
	Bilan Initial 25/09/2018	Bilan Révisé 01/01/2019	Réalisation 2 018	PREVISIONS			
				2 019	2 020	2 021	
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	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	2 021	au delà
	25/09/2018	01/01/2019	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais Notaires / Taxe foncière

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	2 021	au delà
	25/09/2018	01/01/2019	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
Total Frais Notair	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	2 021	au delà
	25/09/2018	01/01/2019	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
Total Indemnités	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	2 021	au delà
	25/09/2018	01/01/2019	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							
Total Frais annex	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			2 019	2 020	2 021	au delà
	25/09/2018	01/01/2019	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT
		HT							

Accusé de réception en préfecture
 974-2197401-15-20191129-195019-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2019
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20191129-195019-DE
Date de télétransmission : 09/12/2019
Date de réception préfecture : 09/12/2019