

L'an DEUX MIL VINGT-ET-UN, le MERCREDI 22 DÉCEMBRE, à 15 h 32, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle des délibérations, sur convocation légale de la 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 18 h 52).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM 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)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA (arrivée à 16 h 17, au rapport n° 21/7-006), Gérard FRANÇOISE, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 16 h 06, au rapport n° 21/7-003), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, François JAVEL, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ		par Audrey BÉLIM
Dominique TURPIN		par Jacques LOWINSKY
Éric DELORME		par Gérard FRANÇOISE
Érick FONTAINE		par Véronique POUNOUSSAMY
Aurélie MÉDÉA	(toute la durée de la séance)	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE		par Henriette BABET
Jean-Régis RAMSAMY		par Wanda YENG-SENG
Vincent BÈGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Noela MÉDÉA

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataires) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-001
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-020
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
(4) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-025
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			

→ voir page suivante

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER) - Jean-Max BOYER	délégués / ville	CROUS	21/7-025
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER)	lien de parenté lien de parenté partenaire partenaire	AMAJEVIR Kréolide CAP Prévention PÉI	
- Philippe NAILLET	lien de parenté	ADRIE	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	
- Jacques LOWINSKY	délégué(e)s / ville		
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
- David BELDA	délégué / département		
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	
(5) Vincent BÈGUE (mandataire : Jean-Pierre HAGGAI)	salarié de la structure	SGH	21/7-031
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	21/7-032
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPFR	21/7-033
- Jean-François HOAREAU			et 21/7-034
- Julie PONTALBA			
- Benjamin THOMAS			
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	

CCAS	Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis	CAP	Club Animation Prévention
CDÉ	Caisse des Écoles de Saint-Denis	BCD	Basket Club dionysien
CROUS	Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires de la Réunion (Théâtre Vladimir Canter)	... PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles
ADRIE	Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement	MLN	Mission locale nord
OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis	SGH	Secrétariat général des Hauts
ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion	CINOR	Communauté intercommunale du nord de la Réunion
(1)... (5)	absents à la séance		

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 06	au rapport n° 21/7-003
Julie PONTALBA	arrivée à 16 h 17	au rapport n° 21/7-006
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 16 h 51	au rapport n° 21/7-010
	revenu à 16 h 55	au rapport n° 21/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 16 h 52	au rapport n° 21/7-011
	revenue à 17 h 15	au rapport n° 21/7-018
Yassine MANGROLIA	sorti à 16 h 57	au rapport n° 21/7-012
	revenu à 17 h 09	au rapport n° 21/7-017

La 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 24 DÉCEMBRE 2021, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 44 sur 55.

OBJET **ZAC I de Moufia**
 CRAC 2020

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 par le Conseil municipal le 20 juin 1978 (affaire n° 1 - 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 274 (ex-235 partie) pour accueillir un projet de centre commercial et médical et d'autre part, des travaux d'aménagement, centrés dans un premier temps, sur l'ancienne coulée verte.

PROGRAMME PREVISIONNEL

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

- des propositions d'aménagement urbain et paysager de l'hypercentre de Moufia centrées, dans un premier temps, sur l'ancienne coulée verte.
- des travaux d'aménagement en découlant.

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

- la commercialisation du terrain d'assiette du centre commercial.

II. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES	Bilan 2019 validé (€ HT)	Bilan 2020 actualisé (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	625 878 €	595 876 €	- 30 002 €	Ajustement des provisions des honoraires techniques
Terrains et frais annexes	5 512 186 €	5 515 108 €	2 922 €	Ajustement des taxes foncières
Travaux et honoraires	12 237 176 €	12 237 176 €	- €	
Frais financiers	944 914 €	944 914 €	- €	
Frais généraux	995 565 €	995 001 €	- 564 €	Diminution proportionnelle aux dépenses/recettes.
Autres dépenses	1 527 797 €	1 555 784 €	27 987 €	Ajustement du Boni de fin d'opération
Total dépenses	21 843 516 €	21 843 860 €	344 €	

RECETTES	Bilan 2019 validé (€ HT)	Bilan 2020 actualisé (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	19 325 781 €	19 326 126 €	345 €	Ajustement au réel du prix des tvx de terrassement à payer par l'acquéreur - projet centre commercial
Subventions et participations	1 435 612 €	1 435 612 €	- €	
Autres recettes	1 082 123 €	1 082 122 €	- 1 €	
Total recettes	21 843 516 €	21 843 860 €	344 €	

Par rapport au CRAC 2019 validé, le CRAC 2020 présente un bilan financier prévisionnel stable, en dépenses et en recettes (+ 344 € HT, + 0,002 %).

La participation communale restera inchangée jusqu'à la clôture de l'opération.

III. AVANCEMENT DE L'OPERATION

Dans le cadre du renforcement de la centralité de Moufia, les réalisations en 2020 s'élèvent à :

- en dépenses : 14 045 € HT
- en recettes : 0 € HT.

	Bilan 2019 validé (€ HT)	Bilan 2020 actualisé (€ HT)	Total des réalisations au 31 déc 2020	%
DEPENSES				
Frais d'études	625 878 €	595 876 €	495 876 €	83%
Acquisitions et frais sur acquisitions	5 512 186 €	5 515 108 €	5 509 808 €	100%
Participations et taxes	497 932 €	497 932 €	497 932 €	100%
Travaux	12 237 176 €	12 237 176 €	10 757 176 €	88%
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	1 029 865 €	1 057 853 €	168 914 €	16%
Sous Total	20 847 951 €	20 848 858 €	18 374 619 €	88%
Rémunération prestataire	995 565 €	995 001 €	871 979 €	88%
Honoraires société clôture opération	- €	- €	- €	-
Sous Total honoraires	995 565 €	995 001 €	871 979 €	88%
TOTAL DEPENSES	21 843 516 €	21 843 860 €	19 246 598 €	88%
RECETTES				
Cessions à la collectivité	35 001 €	35 001 €	35 000 €	100%
Cessions	19 290 780 €	19 291 125 €	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	873 193 €	873 193 €	871 393 €	100%
Produits divers	208 930 €	208 929 €	208 929 €	100%
TOTAL RECETTES	21 843 516 €	21 843 860 €	19 542 401 €	89%

IV. PERSPECTIVES DE L'OPERATION

Prévisions 2021	
DEPENSES	
Frais d'études	100 000 €
Acquisitions et frais sur acquisitions	5 300 €
Participations et taxes	- €
Travaux principaux	1 480 000 €
Frais financiers sur emprunt	- €
Frais et Produits fin CT	- €
Autres dépenses rémérées	888 939 €
Sous Total	2 474 239 €
Rémunération prestataire	123 023 €
Honoraires société clôture opération	- €
Sous Total honoraires	123 023 €
TOTAL DEPENSES	2 597 262 €
RECETTES	
Cessions à la collectivité	1 €
Cessions	2 299 657 €
Apport en nature foncier ville	- €
Participation ville	- €
Subventions Etat	- €
Subventions	- €
Autres participations	- €
Produits financiers	1 800 €
Produits divers	- €
TOTAL RECETTES	2 301 458 €

Les dépenses prévisionnelles en 2021

Les dépenses prévisionnelles à venir sont liées principalement :

- aux études de valorisation de l'hypercentre de Moufia ;
- aux travaux d'aménagement découlant de ces valorisations ;
- au versement du boni d'opération à la Commune.

L'ensemble des dépenses prévisionnelles 2021 s'élève à 2 597 262 € HT.

Les recettes prévisionnelles en 2021

Les recettes prévisionnelles à venir portent sur :

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

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élevant à 2 301 458 € HT.

Participation de la Commune

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

Excédent d'opération

L'excédent prévisionnel s'élève à 884 902 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver le CRAC 2020 de la ZAC I de Moufia, notamment les éléments suivants :
 - le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 843 860 € HT ;
 - aucune participation de la commune pour 2020 ;
 - les objectifs, dépenses et recettes de cette année ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2021;
- de m'autoriser, ou mon représentant(e) à signer toutes les pièces liées à cette affaire.

OBJET **ZAC I de Moufia**
CRAC 2020

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la Délibération n° 15/4-08 du Conseil Municipal en séance du 28 août 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 3 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 2 années supplémentaires soit jusqu'au 31/12/2021 ;

Vu la Délibération n° 19/5-19 du Conseil Municipal en séance du 29 novembre 2019 approuvant le CRAC 2018 ;

Vu la Délibération n° 21/1-011 du Conseil Municipal en séance du 27 février 2021 approuvant le CRAC 2019 de la ZAC I de Moufia ;

Vu le RAPPORT N° 21/7-042 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Fernande ANILHA - 5ème adjointe de quartier au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le CRAC 2020 de la ZAC I de Moufia au 31 décembre 2020, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 21 843 860 € HT ;
- aucune participation de la commune pour 2020 ;
- les objectifs, dépenses de l'année 2020 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour 2021.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous documents relatifs à cette affaire.



Saint-Denis, le 25 AOUT 2021

Madame la Maire de Saint Denis
Hôtel de Ville - 2 Rue de Paris
97717 Saint Denis Message Cedex 9

A l'attention de Stéphanie CAZANOVE

LR/AR n° 2C 151 831 8926 8

DL
9

DASEN – DD/JL/n°2021/60 DAF
Affaire suivie par Julien LEBRETON
Tél. : 0262 94 76 08

OBJET : ZAC 1 MOUFIA
Concédant (CRAC 2020 version 1)

Madame la Maire,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, le **Compte Rendu Annuel au Concédant 2020** avec état au **31/12/2020** ainsi que le **projet de Délibération du Conseil Municipal** correspondant.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément qui vous serait nécessaire dans l'optique de sa présentation au prochain Conseil Municipal et vous en remercions par avance.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Maire, nos salutations distinguées.

 **Le Directeur Général**



Philippe LAPIERRE

PJ : CRAC 2020
Projet de Délibération du Conseil Municipal

53 rue de Paris • BP 40172 • 97464 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 76 00 • Fax : 02 62 21 55 70 • www.sedre.fr



ZAC I MOUFIA

**Compte-Rendu Annuel au Concédant
C.R.A.C.
V.1**

ANNEE 2020



SOMMAIRE

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	10
II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2020	12
II.1.1 LE BILAN COMPTABLE	12
II.1.2 COMMENTAIRES	12
II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2020	13
II.2.1 LE BILAN SYNTHETIQUE	13
II.2.2 COMMENTAIRES	13
II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS	14
II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE	15
II.4.1 LE PLAN DE FINANCEMENT	15
II.4.2 LE PLAN DE TRESORERIE	16
II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER	17
II.5.1 : ETUDES ET HONORAIRES (FRAIS D'ETUDES)	17
II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES	18
II.5.3. - TRAVAUX	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	28
II.5.9 – AUTRES RECETTES	29
III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020	30
III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020	30
III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020	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
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.

. **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 Compte-Rendu Annuel au Concédant

Année 2019 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 février 2021.

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.

i Enfin, en 2008, après 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 dès 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 : 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).

Un certain nombre d'opérations et de travaux ont été réalisés entre 2012 et 2016 :

- 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.
- 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.

Parallèlement, le programme d'intervention restant inclut 1 projet privé et 1 projet public :

- **Un centre commercial et médical sur la parcelle vacante voisine du parking de la médiathèque, dont la SEDRE est propriétaire. La commercialisation du terrain est prévue pour fin 2021 avec des travaux qui vont démarrer pour s'achever courant 2023.**
A cet effet, des travaux de sécurisation du talus ont été réalisés en 2019, à la suite des premiers travaux de terrassement entrepris en 2018 (un préalable à la vente de la parcelle HM 274, ex-parcelle HM235p).
- **Une station du Transport Par Câble de la CINOR Chaudron-Bois de Nèfles a été prévue sur ce secteur avec une ouverture au public prévue en décembre 2021.**



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 ainsi que l'ancienne coulée verte. Des études permettant d'accompagner les projets de la zone en ce sens seront engagées courant 2021.

Nb : Certaines des opérations précitées sont implantées sur des portions de Coulée verte (équipement commercial et centre médical attenant, station-service). Pour permettre ces réalisations, la commune avait 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.

Au 31 décembre 2020, les actions restantes à mener sur la ZAC concernent principalement le secteur d'aménagement de la centralité du Moufia :

- **La commercialisation de la parcelle HM 274, fin 2021, pour accueillir le projet de centre commercial et médical.**
- **Les études préalables d'aménagement urbain et paysager de l'hypercentre du Moufia autour de la rue du Bosquet et de l'ancienne coulée verte. Elles seront engagées courant 2021.** Selon le résultat des études et l'accord de la commune, une provision a été prévue pour des travaux.
- La cession des parcelles HM 277 et HM 281 (parties de la parcelle HM 235) à la CINOR pour la réalisation du transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles courant 2021. En effet, la CINOR a programmé sur ce secteur l'implantation de la station MOUFIA de la ligne de transport.
- La rétrocession d'emprises foncières restantes dans le cadre de la clôture foncière.

II – COMPTE-RENDU FINANCIER

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

II.1 – BILAN COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2020

II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{er} JANVIER 2021

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 2020

II.1.1 LE BILAN COMPTABLE

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	495 876 €	7/ Cessions de terrains	17 026 467 €
2/Terrains	5 509 808 €	8/ Subventions et participation	1 435 612 €
3/Travaux	10 757 176 €	- Subventions	872 080 €
4/ Frais Financiers	944 914 €	- Participations Collectivité	416 629 €
5/ Frais Généraux	871 979 €	- Autres participations	146 903 €
6/ Autres dépenses	666 845 €	9/ Autres recettes	1 080 322 €
TOTAL DES DEPENSES € HT	19 246 598 €	TOTAL DES RECETTES € HT	19 542 401 €
TVA SUR DEPENSES	5 427 €	TVA SUR RECETTES	31 227 €
CLIENTS	40 713 €	FURNISSEURS	72 828 €
COMPTE DE LIAISON	353 718 €		
TOTAL GENERAL	19 646 456 €	TOTAL GENERAL	19 646 456 €

II.1.2 COMMENTAIRES



Au 31/12/2020, le bilan comptable général de l'opération s'établit à **19 646 456 €**.

Hors TVA, compte de tiers et compte de liaison :

- Le montant des dépenses réalisées passe de 19 232 553 € HT au 31/12/2019 à **19 246 598 € HT**, soit **+ 14 045 € HT (+ 0,07 %)**. Elles correspondent à des frais d'étude (géomètre, MOE travaux terrassement) et de travaux (terrassement lié au projet du centre commercial)
- Le montant des recettes réalisées est de **19 542 401 € HT**, stable par rapport au 31/12/2019.



II.2 – BILAN SYNTHETIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2020

II.2.1 LE BILAN SYNTHETIQUE

COMPTE DE L'OPERATION D'A MENAGEMENT	BILAN APPROUVE 01/01/2020	BILAN ACTUALISE 01/01/2021	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2020	PREVISIONS 2021
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
DEPENSES				
1/ ETUDES ET HONORAIRES	625 878 €	595 876 €	495 876 €	100 000 €
2/ ACQUISITIONS FONCIERES	5 512 186 €	5 515 108 €	5 509 808 €	5 300 €
3/ TRAVAUX	12 237 176 €	12 237 176 €	10 757 176 €	1 480 000 €
4/ FRAIS FINANCIERS	944 914 €	944 914 €	944 914 €	0 €
5/ FRAIS GENERAUX	995 565 €	995 001 €	871 979 €	123 023 €
6/ AUTRES DEPENSES	1 527 797 €	1 555 784 €	666 845 €	888 939 €
TOTAL DES DEPENSES	21 843 516 €	21 843 860 €	19 246 598 €	2 597 262 €
RECETTES				
7/ CESSIONS TERRAINS	19 325 781 €	19 326 126 €	17 026 467 €	2 299 658 €
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 435 612 €	1 435 612 €	1 435 612 €	0 €
<i>Subventions</i>	872 080 €	872 080 €	872 080 €	0 €
<i>Participations Collectivité</i>	416 629 €	416 629 €	416 629 €	0 €
<i>Autres partici.</i>	146 903 €	146 903 €	146 903 €	0 €
9/ AUTRES RECETTES	1 082 123 €	1 082 122 €	1 080 322 €	1 800 €
TOTAL DES RECETTES	21 843 516 €	21 843 860 €	19 542 401 €	2 301 458 €

II.2.2 COMMENTAIRES

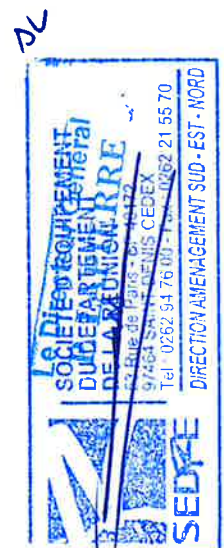
i Au 01/01/2021, le bilan financier prévisionnel est de 21 843 860 € HT, stable (+ 344 €) par rapport au 01/01/2020.

II.3 – ANALYSE COMPARATIVE DES ECARTS ENTRE BILANS

RUBRIQUES	BILAN AU 01/01/2020 (CRAC 2019 validé) (€ HT)	BILAN AU 01/01/2021 (CRAC 2020) (€ HT)	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES (valeurs en € HT)
DEPENSES				
Etudes générales	625 878	595 876	-30 002	<i>Ajustement des provisions des honoraires techniques</i>
Terrains	5 512 186	5 515 108	2 922	<i>Ajustement des taxes foncières</i>
Travaux et honoraires	12 237 176	12 237 176	0	
Frais financiers	944 914	944 914	0	
Frais généraux	995 565	995 001	-564	<i>Diminution proportionnelle aux dépenses/recette</i>
Autres dépenses	1 527 797	1 555 784	27 987	<i>Ajustement du Boni de fin d'opération</i>
TOTAL DEPENSES	21 843 516	21 843 860	344	
RECETTES				
Cessions de terrains	19 325 781	19 326 126	345	<i>Ajustement du prix des tvx de terrassement payé par l'acquéreur - projet centre commercial</i>
Subventions et participation	1 435 612	1 435 612	0	
Autres recettes	1 082 123	1 082 122	-1	
TOTAL RECETTES	21 843 516	21 843 860	344	

II.4 – PLAN DE FINANCEMENT ET PLAN DE TRESORERIE**II.4.1 LE PLAN DE FINANCEMENT**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 01/01/2020	BILAN ACTUALISE 01/01/2021	Total des réalisations au 31 déc 2020	PREVISIONS 2021
DEPENSES				
	En euros HT			
1/ ETUDES ET HONORAIRES				
Etudes Générales	211 727	186 727	151 727	35 000
Honoraires techniciens	289 697	289 697	234 697	55 000
Géomètre	39 895	34 893	24 893	10 000
Autres études	84 559	84 559	84 559	0
S-total Etudes	625 878	595 876	495 876	100 000
2/ ACQUISITIONS FONCIERES				
Acquisitions	4 778 261	4 778 261	4 776 961	1 300
Frais Notaires / Taxe foncière	83 594	86 516	82 516	4 000
Indemnités	650 331	650 331	650 331	0
S-total Terrains	5 512 186	5 515 108	5 509 808	5 300
3/ TRAVAUX				
Travaux	12 175 289	12 175 289	10 745 289	1 430 000
Travaux divers	61 887	61 887	11 887	50 000
S-total Travaux	12 237 176	12 237 176	10 757 176	1 480 000
4/ FRAIS FINANCIERS				
Moyen terme	750 645	750 645	750 645	0
Court terme	194 269	194 269	194 269	0
S-total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0
5/ FRAIS GENERAUX				
Rémunération SEDRE	995 565	995 001	871 979	123 023
S-total Frais généraux	995 565	995 001	871 979	123 023
6/ AUTRES DEPENSES				
Frais divers	172 963	172 951	168 914	4 037
Boni - Excédent	856 902	884 902	0	884 902
Participations de la ZAC	497 931	497 932	497 932	0
Provision	0	0	0	0
S-total Autres dépenses	1 527 797	1 555 784	666 845	888 939
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	21 843 516 €	21 843 860 €	19 246 598 €	2 597 262 €
RECETTES				
7/ CESSIONS TERRAINS				
Cessions constructeurs	18 526 238	18 526 583	16 226 926	2 299 657
Autres cessions	764 542	764 542	764 542	0
Cessions Commune	35 001	35 001	35 000	1
S-total Cessions Terrains	19 325 781	19 326 126	17 026 467	2 299 658
8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS				
Subventions	872 080	872 080	872 080	0
Part. Collectivité au déficit (prévisionnel)	0	0	0	0
Part. Collectivité au déficit	416 629	416 629	416 629	0
Autres partici.	146 903	146 903	146 903	0
S-total Subventions/participations	1 435 612	1 435 612	1 435 612	0
9/ AUTRES RECETTES				
Produits financiers	873 193	873 193	871 393	1 800
Produits divers	208 830	208 829	208 829	0
S-total Autres recettes	1 082 123	1 082 122	1 080 322	1 800
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	21 843 516 €	21 843 860 €	19 542 401 €	2 301 458 €
RESULTATS (H.T.)			2020	2021
Solde annuel			295 803	-295 803
Solde cumulé			295 803	0



II.4.2 LE PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT		Total des réalisations au 31 déc 2020	PREVISIONS 2021
		En euros HT	
Solde annuel (H.T.)		295 803	-295 803
Solde cumulé (H.T.)		295 803	0
TVA sur Dépenses		5 427	145 100
TVA sur Recettes		31 227	195 471
Différentiel TVA			
Emprunts obtenus			
Encaissements:			
Remboursements:			
Endettement (Capital restant dû)			
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)			
Solde annuel		321 603	-245 432
Solde cumulé		321 603	76 171
Compte de Tiers		32 115	-32 115
TRESORERIE REELLE (TTC)		353 718 €	44 056 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)			
Solde annuel (H.T.)		295 803	-295 803
Solde cumulé (H.T.)		295 803	0



II.5 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

DEPENSES

II.5.1 : ETUDES ET HONORAIRES (FRAIS D'ETUDES)

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 :

- **La centralité du Moufia** compte tenu de la présence d'équipements structurants et de projets (ilot commercial, téléphérique) sur le secteur.
 - ⓘ Une provision a été prévue et maintenue à hauteur de 35 000€ HT,
- Le secteur Anjou-Béarn.
 - ⓘ La provision de 25 000€ HT a été supprimée au regard de la clôture proche de l'opération.

II.5.1.2 – Honoraires des techniciens

En 2021 :

Maîtrise d'œuvre Centralité :

- ⓘ Un montant de 55 000 € HT est provisionné sur ce poste au bilan, portant sur :
 - Des études pré opérationnelles pour l'aménagement de la coulée verte (maîtrise d'œuvre : conception et suivi de la réalisation)
 - Des études de requalification de la rue Bosquet, dans le cadre de l'accompagnement de la centralité de MOUFIA (maîtrise d'œuvre : conception et suivi de la réalisation / CSPS)

II.5-1.3 : Géomètre

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

ⓘ En 2020, la cession à foncière à venir, liée au projet de centre commercial a généré 2 038 € HT de frais de géomètre.

En prévision des rétrocessions au concédant et de la cession foncière à venir, liée au projet de centre commercial, un montant de 10 000 € HT est provisionné dans le bilan pour les missions de géomètre.

Coût du poste « Etudes et honoraires » réalisés en 2020 :	7 338 € HT
Coût total du poste « Etudes et honoraires » (2.7%) :	595 876 € HT
dont réalisé au 31/12/2020 (83.2%) :	495 876 € HT
dont reste à réaliser (16.8%) :	100 000 € HT

II.5.2 - ACQUISITIONS FONCIERES

II.5.2.1 – Acquisitions foncières

En 2021 :

- **①** 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 (CDC HABITAT, ex-BATIPRO) estimée à **1 300 € HT**.
- **Concernant le projet du centre commercial :**
 - ❖ Pour le parking de la bibliothèque intercommunale Alain Peters, la CINOR a validé lors de son conseil communautaire du 17/12/2019 la désaffectation et le déclassement du domaine public du parking du personnel de la médiathèque du Moufia (n°2019/5-26). La Ville attend à présent un certain nombre de pièces administratives du promoteur pour valider au sein d'un Conseil Municipal la cession foncière au promoteur. Dès lors, la vente pourra s'opérer entre la Ville et le promoteur.

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.

- **①** Une provision de 4 000 € HT est prévue au bilan pour 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 du poste « Acquisitions foncières » réalisées en 2020	2 922 € HT
Coût total du poste « Acquisitions foncières » (25.2%) :	5 515 108 € HT
<i>dont réalisé au 31/12/2020 (99.9%) :</i>	<i>5 509 808 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (0.1%)</i>	<i>5 300 € HT</i>

II.5.3. - TRAVAUX

II.5.3.1 - 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.5.3.2 - Travaux d'aménagement de la Coulée verte

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

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

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

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

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

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 Rcade. 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.5.3.3 - 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 d'aménagement de la centralité du MOUFIA :**

L'implantation de nouveaux équipements (deuxième centre médical, centre commercial) pourrait être l'occasion de requalification de voiries de l'hypercentre de MOUFIA 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 1 180 000 € HT.



- **Des travaux d'aménagement de la coulée verte sur la parcelle HM 282 (ex-parcelle HM 235p) sont provisionnés à hauteur de 250 000 € HT,**

Nb : à noter que la CINOR a engagé sur ce secteur les travaux d'implantation de la station MOUFIA de la ligne de transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles.



- **Une provision de 50 000 € HT de travaux divers destinés à répondre à des besoins qui émergeraient jusqu'à la clôture de la ZAC.**

II.5.3.4 - 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 du poste « Travaux » réalisés en 2020 :	8 074 € HT
Coût total du poste « Travaux » (56.0%) :	12 237 176 € HT
<i>dont réalisé au 31/12/2020 (87.9%) :</i>	<i>10 757 176 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (12.1%) :</i>	<i>1 480 000 € HT</i>

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 du poste « Frais financiers » réalisés en 2020 :	0 €
Total du poste « Frais Financiers » (4.3%) :	944 914 €
<i>Dont réalisé au 31/12/2020 (100%) :</i>	<i>944 914 €</i>
<i>Dont reste à réaliser (0%) :</i>	<i>0 €</i>

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

i Une rémunération de clôture est prévue en fin de concession, d'un montant forfaitaire de :
 35 217 €

Montant du poste « Frais généraux » réalisé en 2020 :	349 €
Total du poste « Frais généraux » (4.6%) :	995 001 €
Dont réalisé au 31/12/2020 (87,6%) :	871 979 €
Dont reste à réaliser (12,4%) :	123 023 €

II.5.6 – AUTRES DEPENSES

1/ 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 a entraîné 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.

2/ **i** Enfin, ce poste intègre l'excédent de l'opération d'aménagement, d'un montant prévisionnel de 884 902 €, qui sera versé à la Commune à la clôture de celle-ci, sauf affectation préalable (ex. : actions de valorisation complémentaires de la ZAC).

Coût du poste « Autres dépenses » réalisées en 2020 :	37 € HT
Total du poste « Autres dépenses » (7.1% du bilan) :	1 555 784 € HT
Dont réalisé au 31/12/2020 (42.9%) :	666 845 € HT
Dont reste à réaliser (57.1%) :	888 939 € HT

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

Montant des dépenses réalisées en 2020 : 14 045 € HT

Total des dépenses prévisionnelles de l'opération : 21 843 860 € HT

dont réalisées au 31/12/2020 (soit 88.1%) : 19 246 598 € HT

dont reste à réaliser (soit 11.8 %) : 2 597 262 € HT

RECETTES

II.5.7 – CESSIONS

II.5.7.1 - Cessions de terrains aux constructeurs

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

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

⇒ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

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

⇒ S. H. L. M. R.

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

⇒ Autres constructeurs

- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires
Programme de construction "Les Mousquetaires" 120 logements
Acte du 24/08/86 modifié le 25/05/87
- La Société SOCOMIR
Programme "Les Colibris" 8 maisons individuelles
Acte du /04/89 dont complément de 280 000 F versé en 1990.
- Programme "Château d'Eau" 5 logements - Acte du 29/9/88
- SCI Réunionnaise d'habitations locatives
Programme de logements étudiants 194 chambres "La Résidence des Facs"
- GEPIC PROMO SCI
Programme de logements "Le Panoramique" 47 logements - Acte du 28/11/85
- La Caisse Réunionnaise de Retraites Complémentaires
- Réalisation de LTS
- Programme "Les Mambolos" - 65 logements
- Programme "Les Bilimbis" - 34 logements

II.5.7.2 - Cessions lots individuels

⇒ *Opération Moulin à vent – SEDRE*

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

⇒ *Opération Terre Créole - SEDRE*

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

⇒ *Autres secteurs – SEDRE*

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

II.5.7.3 - Cessions pour activités tertiaires

⇒ *Immeuble de la Région*

Pour la réalisation de celui-ci, la Région Réunion a acquis un terrain viabilisé dans le cadre de la ZAC. Deux terrains jouxtant cette opération ont également été commercialisés à cette collectivité territoriale. . Acte du 24 mars 1992 relatif aux terrains BI 941, 938, 936 et 655

⇒ *Terrain EDF*

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

⇒ *Opération Campus Center*

⇒ *Divers dont Mosquée.*

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

- La parcelle pour le centre médical et la pharmacie dont la vente a eu lieu en 2011 pour un montant de 360 000 € HT ;
- la parcelle pour la construction du foyer socio-médical de l'IRSAM pour un montant de 1 200 000 € HT, dont la cession a été réalisée en 2012 ;
- La parcelle de l'ancien boulodrome pour la réalisation de la station-service, dont la vente a été réalisée en 2013 pour un montant de 892 400 € HT ;
- **Le terrain (parcelle HM 274) pour le centre commercial, d'une surface de 4 890 m² est valorisé à hauteur de 1 994 400,00 € HT, montant auquel il faut ajouter le remboursement, par le futur acquéreur, des frais liés aux travaux de terrassements et de sécurisation du talus, représentant 305 256€ HT et non 304 911 € HT (CRAC 2019).**



Le prix de vente total de l'emprise foncière s'élève donc à 2 299 656 € HT et non 2 299 311 € HT (CRAC 2019). La vente initialement prévue en 2019 aura lieu en 2021 compte tenu des discussions entre le promoteur et la CINOR, le rachat par VINDEMIA par GBH des enseignes SCORE, épidémie COVID-19, ...

- **La vente à la CINOR en 2021, à l'euro symbolique, de deux emprises foncières (HM 278, HM 281, ex-parcelle HM 235p), de 5 057 m² (station d'échanges) et 73 m² (pylône), soit un total de 5 130 m².**

Une convention de Prise de Possession Anticipée a été signée début 2020 pour permettre à la CINOR d'engager les travaux avant signature de l'acte foncier prévue en 2021.

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 profite 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

Les cessions restantes à la Commune seront effectuées à titre gratuit.

En 2012, 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,



La rétrocession du boulodrome, du Club House, du parc de stationnement et de la Coulée verte est prévue à l'euro symbolique en 2021.

Recettes du poste « Cessions » réalisées en 2020 :	0 € HT
Total du poste « Cessions » (88.5%) :	19 326 126 € HT
Dont réalisé au 31/12/2020 (88.1%) :	17 026 467 € HT
Dont reste à réaliser (11.9%) :	2 299 658 € 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.

i **Total poste « Subventions » :872 080 € HT**
Dont réalisé au 31/12/2020:872 080 € HT

II.5.8.4 - Participations

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

i **Elles sont comptabilisées à hauteur de416 629 € HT**
Inchangé par rapport au bilan précédent.
Dont réalisé au 31/12/2020: 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.

Poste « Subventions et participations » réalisées en 2020 :.....	0 € HT
Total des subventions et participations (6,6%) :.....	1 435 612 € HT
<i>Dont réalisé au 31/12/2020 (100 %) :</i>	<i>1 435 612 € HT</i>
<i>Dont reste à réaliser (0 %) :</i>	<i>0 € HT</i>

II.5.9 – AUTRES RECETTES

i Sur ce poste sont comptabilisés les **produits financiers** de l'opération résultant de la trésorerie de l'opération, à hauteur de 873 193 €, **dont 1 800 € prévus en fin de concession.**

D'autre part, **208 829 € HT de produits divers** sont intégrés au bilan et intégralement réalisés au 31/12/2020.

Poste « Autres recettes » réalisées en 2020 :	0 € HT
Total du poste « Autres recettes » (5.0%) :	1 082 122 € HT
<i>Dont réalisé au 31/12/2020 (99.8%) :</i>	<i>1 080 322 € HT</i>
<i>Dont reste à réaliser (0.2%) :</i>	<i>1 800 € HT</i>

Sur ces bases :

Recettes réalisées en 2020 :	0 € HT
Total des recettes prévisionnelles :	21 843 860 € HT
<i>Dont réalisées au 31/12/2020 (soit 89.5%) :</i>	<i>19 542 401 € HT</i>
<i>Dont reste à réaliser (soit 10.5%) :</i>	<i>2 301 458 € HT</i>

III – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020

III.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2020.

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

III.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020

Il n'y a pas eu de cession foncière réalisée dans le cadre de la concession durant l'année 2020.

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

ANNEXE :

FICHES FINANCIERES DE DETAILS

1/ ETUDES ET HONORAIRES

Etudes Générales

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	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	12 230	12 230	12 230		12 230			
Etude G4 boulodrome club house	4 000	4 000	4 000		4 000			
Etude IDEM'S	14 650	14 650	14 650		14 650			
Etude urbaine ANJOU-BEARN	25 000	0			0			
Etudes faisabilité/programmation" centre commercial/centre médical"	9 624	9 624	9 624		9 624			
Coulée verte et divers trx ZAC	35 000	35 000				35 000		
Total Etudes Générales	211 727	186 727	151 727	0	151 727	35 000	0	0

Honoraires techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	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 lvx terrassements	5 300	5 300		5 300	5 300			
Géotechnicien								
MOE Centralité	188 082	188 082	138 082		138 082	50 000		
CSPS Centralité	9 458	9 458	4 458		4 458	5 000		
Contrôleur Technique	4 140	4 140	4 140		4 140			
Total Honoraires techniciens	289 697	289 697	229 397	5 300	234 697	55 000	0	0

Géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Terrain Venault	1 160	1 160	1 160		1 160			
Terrain IRSAM + Centralité	14 890	14 890	14 890		14 890			
Prévisionnel	21 865	16 863	4 825	2 038	6 863	10 000		
Divers, Schweta et Centre Médical n°2	1 980	1 980	1 980		1 980			
Total Géomètre	39 895	34 893	22 855	2 038	24 893	10 000	0	0

Autres études

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Pôle de services Moufia	80 872	80 872	80 872		80 872			
Etude préalable	3 687	3 687	3 687		3 687			
AUTRES Honoraires	0	0	0		0			
Total Autres études	84 559	84 559	84 559	0	84 559	0	0	0

	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total Etudes	625 878	595 876	488 538	7 338	495 876	100 000	0	0

2/ ACQUISITIONS FONCIERES										
Acquisitions										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0		
		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	1 300	0	0		
Frais Notaires / Taxe foncière										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0		
		HT				HT	HT	HT		
Notaires	-1 265	-1 265	-1 265		-1 265					
Provision notaires	0	0				0				
Taxes foncières	82 295	85 217	78 295	2 922	81 217	4 000				
Taxes OM	2 564	2 564	2 564		2 564					
	0	0								
	0	0								
Total Frais Notaires / Taxe foncière	83 594	86 516	79 594	2 922	82 516	4 000	0	0		
Indemnités										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0		
		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 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0		
		HT				HT	HT	HT		
Total Frais annexes	0	0	0	0	0	0	0	0		
Total Terrains										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0		
		HT				HT	HT	HT		
Total Terrains	5 512 186	5 515 108	5 506 886	2 922	5 509 808	5 300	0	0		

3/ TRAVAUX									
Travaux									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
	0								
	0	0							
constaté	9 131 220	9 131 220	9 131 220		9 131 220				
	0	0							
Centralité :	0	0							
Aire stat & Boulodrome	864 454	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	1 180 000	1 180 000			0	1 180 000			0
	0	0							
Terrassement lié au projet du centre commercial	278 303	278 303	270 229	8 074	278 303				
Travaux coulée verte	250 000	250 000			0	250 000			0
Divers travaux ZAC	0	0							
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	12 175 289	12 175 289	10 737 215	8 074	10 745 289	1 430 000	0	0	0
0									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
	0								
	0								
Travaux divers	61 887	61 887	11 887		11 887	50 000			
	0								
	0								
	0								
Total 0	61 887	61 887	11 887	0	11 887	50 000	0	0	0
0									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
Total Travaux	12 237 176	12 237 176	10 749 102	8 074	10 757 176	1 480 000	0	0	0

4/ FRAIS FINANCIERS									
Moyen terme									
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 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	0
Court terme									
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 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	0
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 HT	
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0									
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 HT	
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS			
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 HT	
Total Frais Financiers	944 914	944 914	944 914	0	944 914	0	0	0	0

5/ FRAIS GENERAUX

Rémunération SEDRE

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
constaté	714 108	714 108	714 108		714 108			
prévisionnel	6 462	6 811	6 462	349	6 811			
bilan de clôture	35 217	35 217			0	35 217		
Calcul de Rem	239 778	238 866	151 060		151 060	87 806	0	0
Total Rémunération S	995 565	995 001	871 630	349	871 979	123 023	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 014			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0

0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total Frais Généraux	995 565,00	995 001	871 630	349	871 979	123 023	0	0

6/ AUTRES DEPENSES

Frais divers

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
	0				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	8 783	6 783		6 783	2 000		
Frais AAPC	3 502	3 502	1 502		1 502	2 000		
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	1 461	1 449	1 375	37	1 412	37		
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	160 936	160 924	156 850	37	156 887	4 037	0	0

Contentieux

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
	HT	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

Boni - Excédent

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
<i>Boni</i>	856 902	884 903			0	884 903		
Total Boni - Excédent	856 902	884 903	0	0	0	884 903	0	0

Participations de la ZAC

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		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	360 369		360 369			
Total Participations de la Z	497 931	497 932	497 932	0	497 932	0	0	0

	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS		
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT
Total Autres dépenses	1 527 797	1 555 785	666 809	37	666 845	888 940	0	0

7/ CESSIONS TERRAINS									
Cessions constructeurs									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0	
	HT	HT				HT	HT	HT	
constaté	13 774 526	13 774 526	13 774 526		13 774 526				
Terrains TPC - CINOR	1	1				1			
Centre médical n°1	360 000	360 000	360 000		360 000				
Centre commercial HM 274	1 994 400	1 994 400				1 994 400			
Remboursement tva de terrassement par acquereur - projet centre commercial	304 911	305 256			0	305 256			
IRSAM	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000				
Station de lavage					0				
Centre médical n°2					0				
Station-Service	892 400	892 400	892 400		892 400				
Total Cessions constructeurs	18 526 238	18 526 583	16 226 926	0	16 226 926	2 299 657	0	0	0
Autres cessions									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0	
	HT	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				
HM 160p SHLMR					0				
Total Autres cessions	764 542	764 542	764 542	0	764 542	0	0	0	0
Cessions Commune									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0	
	HT	HT				HT	HT	HT	
Médiathèque (1164 m2)	35 000	35 000	35 000		35 000				
Boulodrome/Club House	1	1			0	1			
Parking Poste					0				
Ex-Coulée verte (escaliers/citerne/emprise caces lycée/espaces verts/portion rue)					0				
Diverses voiries (HM 142/HM160p/HM82/HM127p)					0				
Total Cessions Commune	35 001	35 001	35 000	0	35 000	1	0	0	0
Cessions de Terrains									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	à nouveau	mouvement	solde	2 021	0	0	
	HT	HT				HT	HT	HT	
Total Cessions de Terrains	19 325 781	19 326 126	17 026 467	0	17 026 467	2 299 658	0	0	0

8/ SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS										
Subventions										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 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 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 HT		
<i>Calcul auto participations</i>	-852 448	-884 903								
Total Part. Collectivité au déficit	-852 448	0	0	0	0	0	0	0		
Part. Collectivité au déficit										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 HT		
constaté	416 629	416 629	416 629		416 629					
prévisionnel					0					
Total Part. Collectivité au déficit	416 629	416 629	416 629	0	416 629	0	0	0		
Autres partici.										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 HT		
Subvention Plan de Relance Régional 2010-2014 boulodrome	146 903	146 903	146 903		146 903					
Total Autres partici.	146 903	146 903	146 903	0	146 903	0	0	0		
Total Subventions et participations										
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS				
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	0 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	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	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	2 292	2 292	492		492	1 800			
Total Produits financiers	873 193	873 193	871 393	0	871 393	1 800	0	0	0
Produits divers									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
constaté	193 069	193 069	193 069		193 069				
	0				0				
Hoareau Jean Didier	1 793	1 793	1 793		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								
Ajustement	-1 372	-1 373	-1 373		-1 373				
Total Produits divers	208 830	208 829	208 829	0	208 829	0	0	0	0
Ventes dossiers A.O.									
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
2 ventes dossiers AO	100	100	100		100				
Total Ventes dossiers A	100	100	100	0	100	0	0	0	0
Total Autres recettes									
	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS			
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0	0	
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	
Total Autres recettes	1 082 123	1 082 122	1 080 322	0	1 080 322	1 800	0	0	0

10/ COMPTE DE TIERS				
Compte de Tiers				
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020	PREVISIONS 2 021
Récap Fournisseurs rémunérable		0	72828	0
Récap Clients rémunérable		0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	-40713	40713
TOTAL Compte Tiers		0	32115	40713

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs				
Compte n°40	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020	PREVISIONS 2 021
Compte 40110			0	0
Compte 40170			0	0
Compte 40180			0	0
Sous-total Rémunérable	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs				
Compte n°40	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020	PREVISIONS 2 021
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable				
Compte n°41	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020	PREVISIONS 2 021
Sous-total rémunérable	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable				
Compte n°41	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020	PREVISIONS 2 021
Collectivités compte 41			40713	-40713
compte classe 46 (voir Provisions notaire)			0	0
compte				0
Sous-total non-rémunérable	0	0	40713	-40713

11/ TVA		
TVA sur Dépenses		
		PREVISIONS
Rubriques	2 020	2 021
TVA récupérable	5 427	
TVA à régler		
1/ Frais d'études		8 500
3/ Travaux		125 800
5/ Frais généraux		10 457
6/ Autres dépenses		343
TOTAL TVA Dépenses	5 427	145 100
TVA sur Recettes		
		PREVISIONS
Rubriques	2 020	2 021
TVA Collectée	31 227	
Cessions de Terrains		
TVA taux normal		195 471
TVA taux réduit		
TVA sur marge		
Autres recettes (produits divers)		0
TOTAL TVA Recettes	31 227	195 471
	Taux normal =	8,5%
	Taux réduit=	
	Taux sur marge=	

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT
		HT				
Total	0	0	0	0	0	0

Frais Notaires / Taxe foncière

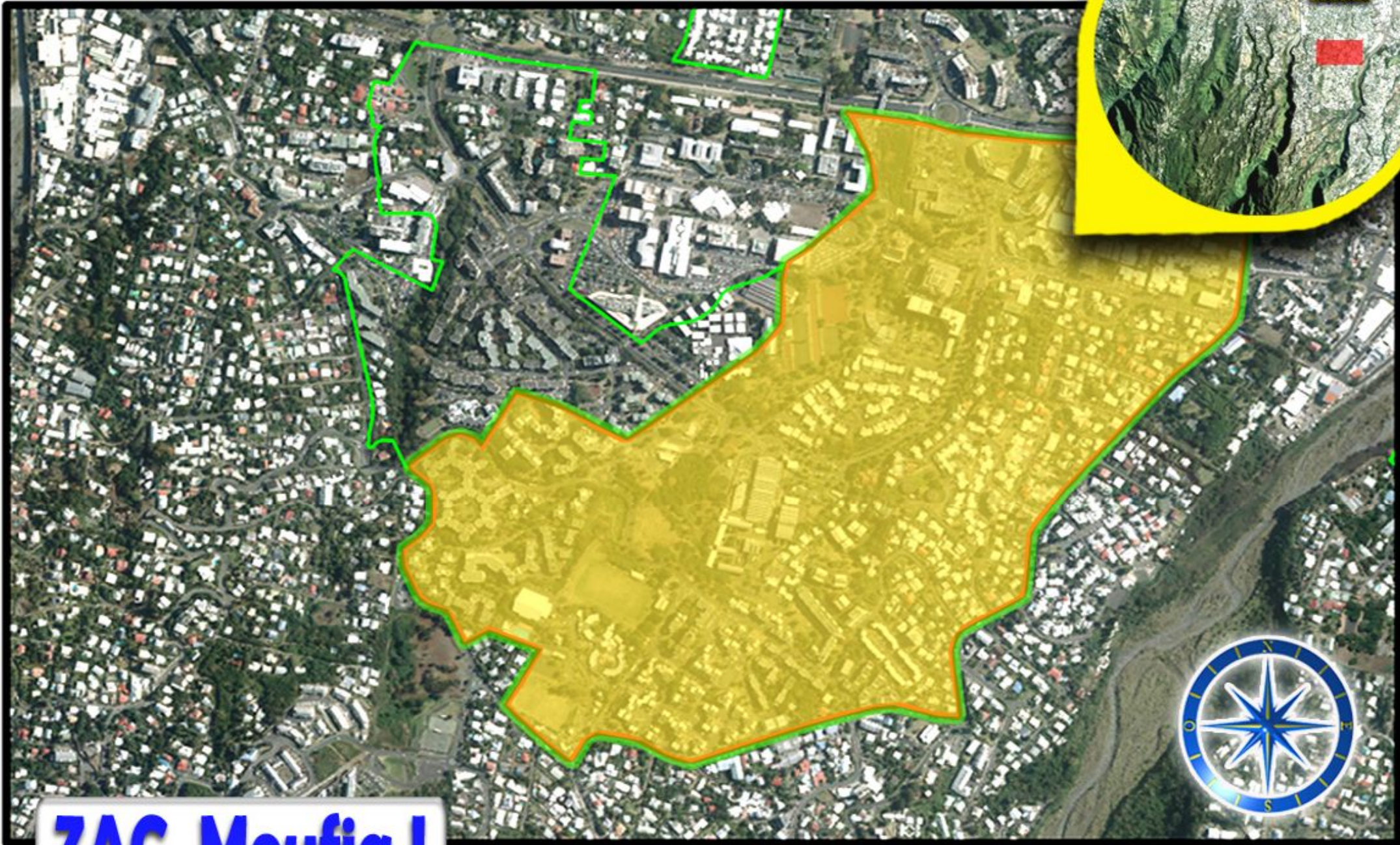
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT
		HT				
Total Frais Notair	0	0	0	0	0	0

Indemnités

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT
		HT				
Total Indemnités	0	0	0	0	0	0

Frais annexes

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	Réalisation 2 020			PREVISIONS
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT
		HT				
Total Frais annexes	0	0	0	0	0	0



ZAC Moufia I