

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 II de Moufia**
 CRAC 2020

I. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

La ZAC II de Moufia a été créée par arrêté préfectoral du 12 août 1989 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil municipal du 2 juin 1990.

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC II de Moufia approuvée par le Conseil municipal le 15 décembre 1988 (reçue en Préfecture le 2 mars 1989), la SEDRE transmet à la collectivité le Compte rendu annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le dernier CRAC de 2018-2019 a été approuvé le 27 février 2021.

La convention prévoit :

OBJECTIFS DE L'OPERATION

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

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

PROGRAMME REALISE A CE JOUR

Le programme initial de la ZAC a été réalisé, que ce soit en termes d'infrastructures ou de construction de logements, de commerces et bureaux. Toutefois, le bilan urbain réalisé par la SEDRE et les études urbaines qui en ont découlé, ont identifié des opportunités qui doivent permettre de poursuivre la structuration du quartier avant la clôture de la ZAC.

PROGRAMME PREVISIONNEL

Les réalisations à venir sur l'opération concernent :

- la commercialisation des parcelles HK 171 et HL 24, qui seront acquises par la CINOR,
- la commercialisation de la parcelle HK33 par un privé,
- la régularisation ou rétrocession foncière de plusieurs parcelles et voiries,
- la clôture de l'opération.

II. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Par rapport au CRAC de l'année 2018-2019 validé, le CRAC de 2020 présente un bilan financier prévisionnel **en diminution** (- 85 388 € HT), en dépenses et en recettes, dû principalement à l'adaptation du prix de cession de la vente HK 171 p / HL 24 à la CINOR (DCM du 15/02/2020).

DEPENSES	Bilan 2019 validé (€ HT)	Bilan 2020 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Etudes générales	140 292 €	142 386 €	2 094 €	Frais de prestation de géomètre sur ilot 1bis
Terrains et frais annexes	4 922 054 €	4 926 354 €	4 300 €	Ajustement sur réalité des coûts fonciers
Travaux et honoraires	7 993 695 €	8 002 835 €	9 140 €	
Frais financiers	1 853 552 €	1 854 954 €	1 402 €	Ajustement des frais financiers sur la réalité
Frais généraux	814 704 €	810 503 €	- 4 200 €	Proportionnels aux dépenses et recettes
Autres dépenses	2 903 001 €	2 804 877 €	- 98 124 €	Ajustement du Boni d'opération lié à la vente des parcelles HK 171p/HL 24 à la CINOR
Total dépenses	18 627 298 €	18 541 909 €	- 85 388 €	

RECETTES	Bilan 2019 validé (€ HT)	Bilan 2020 actualisée (€ HT)	Ecart (€ HT)	Commentaires
Cessions de terrains	12 248 803 €	12 145 203 €	- 103 600 €	Adaptation du prix de cession de la vente HK 171 p / HL 24 à la CINOR (DCM du 15/02/2020)
Subventions et participations	5 623 924 €	5 623 924 €	0 €	
Autres recettes	754 571 €	772 782 €	18 212 €	Rattrapage des paiements de loyers économiques
Total recettes	18 627 298 €	18 541 909 €	- 85 388 €	

III. AVANCEMENT DE L'OPERATION

	Bilan 2019 validé (€ HT)	Bilan 2020 actualisée (€ HT)	Réalisé au 31/12/2020	%
DEPENSES				
Frais d'études	140 292 €	142 386 €	142 386 €	100,0%
Acquisitions et frais sur acquisitions	4 922 054 €	4 926 354 €	4 917 005 €	99,8%
Travaux principaux	7 993 695 €	8 002 835 €	7 993 695 €	99,9%
Frais financiers sur emprunt	1 331 152 €	1 331 152 €	1 331 152 €	100,0%
Frais et Produits fin CT	522 399 €	523 801 €	522 401 €	99,7%
Autres dépenses rémunérées	2 903 001 €	2 804 877 €	41 065 €	1,5%
Sous Total	17 812 594 €	17 731 406 €	14 947 704 €	84,3%
Rémunération prestataire	814 704 €	810 503 €	634 283 €	78,3%
Honoraires société clôture opération	- €	- €	- €	0,0%
Sous Total honoraires	814 704 €	810 503 €	634 283 €	78,3%
TOTAL DEPENSES	18 627 298 €	18 541 909 €	15 581 987 €	84,0%

RECETTES				
Cessions à la collectivité	1 €	1 €	- €	0,0%
Cessions	12 248 803 €	12 145 202 €	9 170 702 €	75,5%
Apport en nature foncier ville	- €	- €	- €	-
Participation ville	5 064 338 €	5 064 338 €	5 064 338 €	100,0%
Subventions Etat	83 228 €	83 228 €	83 228 €	100,0%
Subventions	476 358 €	476 358 €	476 358 €	100,0%
Autres participations	- €	- €	- €	0,0%
Produits financiers	69 235 €	69 235 €	69 235 €	100,0%
Produits divers	685 335 €	703 547 €	686 725 €	97,6%
TOTAL RECETTES	18 627 298 €	18 541 909 €	15 550 586 €	83,9%

Entre 2020, les interventions menées sur la ZAC II de Moufia ont concerné essentiellement :

- en dépenses : des frais de géomètre liés à la clôture foncière
- en recettes : les loyers économiques.

IV. PERSPECTIVES DE L'OPERATION (2021)

Prévisions 2021

DEPENSES	
Frais d'études	
Acquisitions et frais sur acquisitions	9 350 €
Participations et taxes	
Travaux	9 140 €
Frais financiers sur emprunt	
Frais et Produits fin CT	1 400 €
Autres dépenses rémunérées	2 763 812 €
Sous Total	2 783 702 €
Rémunération prestataire	138 108 €
Honoraires société clôture opération	38 112 €
Sous Total honoraires	176 220 €
TOTAL DEPENSES	2 959 922 €

RECETTES	
Cessions à la collectivité	1 €
Cessions	2 974 500 €
Apport en nature foncier ville	
Participation ville	
Subventions Etat	
Subventions	
Autres participations	
Produits financiers	
Produits divers	16 822 €
TOTAL RECETTES	2 991 323 €

Les dépenses prévisionnelles en 2021

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

- Les frais liés à la clôture de la ZAC prévue au 31/12/2021
- Le boni d'opération généré par la vente de parcelles et l'excédent d'opération.

L'ensemble des dépenses prévisionnelles s'élèvent à 2 959 922 € HT en 2021.

Les recettes prévisionnelles en 2021

Les recettes prévisionnelles pour les années à venir sont principalement liées à la réalisation de :

- La commercialisation des parcelles HK 171p-HL 24 à la CINOR (courant 2021).
- La vente effective de la parcelle HK33 (fin 2021).

L'ensemble des recettes prévisionnelles s'élèvent à 2 991 323 € HT en 2021.

La participation de la commune

La participation communale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le CRAC 2018-2019 approuvé, soit 5 064 338 € HT et n'évoluera pas jusqu'à la clôture de l'opération

Excédent d'opération

L'excédent prévisionnel qui sera reversé à la commune lors de la clôture de l'opération, prévue au 31 décembre 2021, s'élève à 2 758 812 €.

Au vu de ces informations, je vous demande :

1° d'approuver le CRAC 2018-2019 de la ZAC II de Moufia, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 18 541 909 € HT ;
- aucune participation de la commune pour 2020 ;
- les objectifs, dépenses et recettes de 2020 ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour 2021 ;

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

OBJET **ZAC II 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 du Conseil Municipal en séance du 20 juin 1978 portant approbation du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement pour la ZAC II 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° 09/6-32 du Conseil Municipal en séance du 14 novembre 2009 approuvant le CRAC 2008 ;

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

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

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

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

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

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

Vu la Délibération n° 16/4-30 du Conseil Municipal en séance du 25 juin 2016 approuvant le CRAC 2015 ;

Vu la Délibération n° 17/3-29 du Conseil Municipal en séance du 24 juin 2017 approuvant le CRAC 2016 ;

Vu la Délibération n° 18/4-49 du Conseil Municipal en séance du 21 septembre 2018 approuvant le CRAC 2017 ;

Vu la Délibération n° 21/1-12 du Conseil Municipal en séance du 27 février 2021 approuvant le CRAC 2018 et 2019 ;

Vu le RAPPORT N° 21/7-043 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 II de Moufia, notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 18 541 909 € HT ;
- les objectifs, dépenses et recettes de 2020, ainsi que le prévisionnel de dépenses et recettes pour 2021 ;
- aucune participation communale pour 2020.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer toutes les pièces liées 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 Cedex 9

A l'attention de Stéphanie CAZANOVE

DL LR/AR n° 2C 151 831 8927 5

} DASEN – DD/JL/n°2021/61 DAF
Affaire suivie par Julien LEBRETON
Tél. : 0262 94 76 08

**OBJET : ZAC 2 MOUFIA
Concédant (CRAC 2020 V1)**

Madame la Maire,

Conformément à l'article 18 du titre IV du traité et du cahier des charges de concession d'aménagement de la ZAC II de MOUFIA, la SEDRE transmet à la collectivité le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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 II MOUFIA

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

ANNÉE 2020



SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	2
I – COMPTE-RENDU GENERAL	3
I.1- PREAMBULE (PLAN DE SITUATION / PLAN DE LA ZAC).....	4
La ZAC 2 MOUFIA : un secteur d'extension de Saint-Denis des années 90	4
La situation en 2020.....	5
I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC.....	6
I.3 - PRESENTATION DE L'OPERATION. AFFECTATION DES SECTEURS.....	11
I.3.1 : Présentation de l'opération	11
I.3.2 : Affectation et surface des secteurs définis au plan d'aménagement de zone :	11
I.4 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION.....	12
II – BILAN COMPTABLE	13
III – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL	14
III.1 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SYNTHETIQUE AU 01/01/2021.....	14
III.2 - ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS.....	16
III.3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DETAILLE.....	17
III.3.1 : PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE	17
III.3.2 : PLAN DE TRESORERIE	18
III.4 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL.....	19
III.4.1 : DEPENSES	19
III.4.2 : RECETTES	25
IV – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020	29
IV.1 – ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020	29
IV.2 – ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020	29
ANNEXE : FICHES FINANCIERES DE DETAILS	30

I – COMPTE-RENDU GENERAL

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

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

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

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

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

Ces deux opérations d'urbanisme marquent aujourd'hui profondément le tissu urbain de ce secteur où la trame végétale s'est voulue à l'origine importante et a accompagné l'ensemble des différentes opérations immobilières. L'enjeu de ce projet urbain a été la création d'un véritable quartier de ville multifonctionnel, où d'importants équipements ont été mis en place :

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

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

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

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

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

La réorganisation de la desserte urbaine de la zone est privilégiée avec une trame viaire hiérarchisée entre les grands axes structurants et les voies à usage résidentiel. L'aménagement d'espaces publics de qualité dont un espace paysager à l'entrée de l'université est venu compléter les espaces publics du site. En 2009, l'îlot 1 (immeuble de bureaux LE QUARTZ) et sa desserte réalisée dans le cadre de la concession ont été terminés.

La situation en 2020

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

- entrée Ouest du quartier de MOUFIA (îlot 1 bis),
- entrée Ouest de l'Université (dont HK 171p et HL 24).

a) Îlot 1 bis

L'îlot 1 bis, en vis-à-vis du QUARTZ, doit accueillir un programme immobilier de bureaux, de logements, ou mixte. Dans cette optique, la SEDRE a réalisé en 2012 une étude de desserte ainsi qu'une étude géotechnique préliminaire. Ces travaux ont été complétés en 2014 par la recherche de réseaux d'eaux usées et des travaux de géomètres. Des discussions ont été engagées en 2014 et 2015 pour la cession du foncier à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble de bureaux, qui n'a pas donné de suite en raison de conjonctures économiques défavorables.

Parallèlement, la SEDRE a été contactée par le promoteur « OCEANIS » qui a proposé de réaliser une opération mixte bureaux + logements étudiants sur la parcelle. Le PC n°17A0182 pour le complexe HIPPOCRATE (1 610 m² de bureaux et 72 appartements principalement destinés aux étudiants) a été délivré le 16/10/2017. Il a fait l'objet d'une signature d'acte d'acquisition en avril 2019. Le chantier est en cours et sera livré au 1^{er} semestre 2021.

b) L'Entrée Ouest de l'Université

Sur les parcelles à l'entrée Ouest de l'Université (HK 171p et HL24), après plusieurs propositions restées sans suite (logements étudiants, école communale, etc...), la CINOR, avec l'aval de la Commune, souhaite acquérir les terrains dans le cadre des négociations pour l'implantation du téléphérique au droit de l'Université. La vente à la CINOR est prévue courant 2021.

I.2- PRESENTATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA ZAC

• ETUDES PREALABLES :

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

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

• DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

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

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

• CREATION DE LA ZAC

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

• CONCESSION :

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

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

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

- **Avenant n°3 au Traité de Concession et au Cahier des Charges**
ayant pour objet la transformation de la concession d'aménagement
en convention publique d'aménagement et la prorogation de la durée de la concession
Approbation & DCM du 1er Mars 2002
Dépôt à la légalité le 12 Mars 2002
Durée 3 ans, soit jusqu'au : 28 février 2005

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

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 17 décembre 2004

Dépôt à la légalité le 29 décembre 2004

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

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

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 22 mars 2007

Dépôt à la légalité le 4 avril 2007

Durée jusqu'au : 31 décembre 2008

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

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 21 février 2009

Dépôt à la légalité le 2 mars 2009

Durée de la concession jusqu'au : 31 décembre 2010

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

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 20 novembre 2010

Dépôt à la légalité le 2 mars 2011

Durée de la concession jusqu'au : 31 décembre 2013

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

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 16 décembre 2013

Dépôt à la légalité le 19 décembre 2013

Durée de la concession jusqu'au : 31 décembre 2016

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

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation & DCM du 25 Juin 2015

Dépôt à la légalité le 4 juillet 2015

Durée de la concession jusqu'au : 31 décembre 2019

- Avenant n°10 au Traité de Concession et au Cahier des Charges

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation et DCM du 29/11/2019

Dépôt à la légalité le 3/02/2020

Durée de la concession jusqu'au : 31 décembre 2020

- Avenant n°11 au Traité de Concession et au Cahier des Charges

ayant pour objet la prorogation de la durée de la concession

Approbation et DCM du 31/10/2020

Dépôt à la légalité le 06/11/2020

Durée de la concession jusqu'au : 31 décembre 2021

REALISATION DE LA ZAC :**- Cahier des Charges de Cessions de Terrain**

approuvé le : 28 février 1989
 DCM du 15 décembre 1988

- Dossier de Réalisation - Plan d'Aménagement de Zone

Enquête publique : du 03 janvier 1990 au 07 février 1990
 Approbation et DCM le : 02 juin 1990

- Première modification du Plan d'Aménagement de Zone

DCM du : 25 septembre 1993
 Enquête publique du 24 juin au 26 juillet 1996
 Approbation et DCM du : 4 octobre 1996

• R.H.I.

- Convention d'étude : 07 décembre 1987
 - Approbation du programme de la RHI - DCM du : 10 décembre 1987
 - Décision du C.I.V. : 18 mars 1988

• CRAC**- CRAC 1998**

Approuvé par DCM du : 15 Octobre 1999
 Transmis à la Préfecture le : 25 Octobre 1999

- CRAC 1999

Approuvé par DCM du : 24 Juillet 2000
 Transmis à la Préfecture le : 31 Juillet 2000

- CRAC 2000

Approuvé par DCM du : 1^{er} Mars 2002
 Transmis à la Préfecture le : 12 Mars 2002

- CRAC 2002

Approuvé par DCM du : 30 septembre 2003
 Transmis à la Préfecture le : 15 octobre 2003

- CRAC 2003

Approuvé par DCM du : 17 décembre 2004
 Transmis à la Préfecture le : 29 décembre 2004

- CRAC 2004

Approuvé par DCM du : 3 novembre 2005
 Transmis à la Préfecture le :

- CRAC 2005

Approuvé par DCM du : 22 juin 2006
 Transmis à la Préfecture le : 4 juillet 2006

- CRAC 2006

Approuvé par DCM du : 14 décembre 2007
 Transmis à la Préfecture le : 28 décembre 2007

- CRAC 2007

Approuvé par DCM du : 13 décembre 2008
 Transmis à la Préfecture le : 23 décembre 2008

- CRAC 2008

Approuvé par DCM du : 14 novembre 2009
 Transmis à la Préfecture le : 25 novembre 2009

- CRAC 2009

Approuvé par DCM du : 20 novembre 2010
 Transmis à la Préfecture le : 3 décembre 2010

- CRAC 2010

Approuvé par DCM du : 17 décembre 2011
 Transmis à la Préfecture le : 28 décembre 2011

- CRAC 2011

Approuvé par DCM du : 15 décembre 2012
 Transmis à la Préfecture le : 26 décembre 2012

- CRAC 2012

Approuvé par DCM du : 27 avril 2013
 Transmis à la Préfecture le : 5 mai 2013

- CRAC 2013

Approuvé par DCM du : 27 septembre 2014
 Transmis à la Préfecture le : 3 octobre 2014

- CRAC 2014

Approuvé par DCM du : 28 Aout 2015
 Transmis à la Préfecture le : 04 septembre 2015

- CRAC 2015

Approuvé par DCM du : 25 Juin 2016
 Transmis à la Préfecture le : 04 Juillet 2016

- CRAC 2016

Approuvé par DCM du : 24 Juin 2017
 Transmis à la Préfecture le : 30 juin 2017

- CRAC 2017

Approuvé par DCM du : 21 septembre 2018
 Transmis à la Préfecture le : 28 septembre 2018

- CRAC 2018

Transmis au concédant le 27/06/2019 (version 1) puis le 5/11/2019(version 2) puis le 17/01/2020 (version 3).

- CRAC 2019

Transmis au concédant le 14/08/2020 (version 1), le 17/11/2020 (version 2), en janvier 2021 (version 3).



CRAC 2018-2019

Année 2018-2019 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 2 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 le 17 décembre 2004.

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

I.3.1 : Présentation de l'opération

Le périmètre de la **ZAC II de Moufia** délimite une superficie totale de **24,5 hectares** et a englobé un périmètre de résorption d'habitat insalubre. Sur le plan immobilier, le programme de la **ZAC** prévoyait de l'ordre de **1 500 logements** dont des logements étudiants, environ **4 700m²** de **surfaces commerciales** ou bureaux/activités et **19 000m²** d'**équipements** divers.

I.3.2 : Affectation et surface des secteurs définis au plan d'aménagement de zone :

SECTEUR PAZ	SURFACES	AFFECTATION
• SECTEUR A - Ilot 1 - Ilot 1bis - Ilot 2 - Ilot 3b - Ilot 4 - Ilot 5 - Ilot 6 - Ilot 7 - Ilot 8 - Ilot 9 - Ilot 10	4 620 m ² 1 740 m ² 3 608 m ² 7 532 m ² } 5 040 m ² 4 372 m ² 1 700 m ² 5 635 m ² 11 511 m ² 3 021 m ² 1 000 m ²	3 000 m ² activités (SEDRE) et 105 logements (BATIPRO) SHON : 2 000 m ² bureaux / logements 270 m ² de commerces/activités - 87 logements étudiants - 43 logements en accession (BATIPRO) 4 300 m ² ETAT (Université) 5 625 m ² logements soit 42 logements Etudiants en accession - 65 LLS et 300 m ² de surfaces commerciales (SEDRE) 2 000 m ² de SHON (55 logements) Secteur d'habitat existant maintenu 90 ILM - 32 PSI (SEMPRO) 139 Accession (BATIPRO) 1 000 m ² destinés à l'extension de la Clinique Logements secteur libre (24) et commerces
SOUS-TOTAL SUPERFICIE DES ILOTS – SECTEUR A	49 717 m² arrondi à 49 700 m²	652 logements
• SECTEUR B - ZS1 - ZS2 - ZS3 - ZS4 - ZS5 - ZS7 - ZC - La Rocade LLS - ZH1 - ZH2 - ZH3 Sud - ZE1	5 457 m ² 4 626 m ² 4 220 m ² 3 409 m ² 3 179 m ² 6 658 m ² 10 029 m ² 8 995 m ² 5 914 m ² 3 738 m ² 2 143 m ² 3 400 m ²	Logements : 80 LLS (SIDR) Logements : 57 PSI (BATIPRO) Logements : 52 LLS (SEMPRO) Logements : 48 ILM (BATIPRO) Logements : 52 LLS (SEMPRO) + 12 ILM (BATIPRO) Logements : 104 LLS (SEMPRO) Logements : 244 ILM (BATIPRO) + 1 212m ² SHON commerces Logements : 104 LLS (SEDRE) Logements : 75 LLS (SEDRE) Logements : 41 LLS (SODIAC) 46 Logements acc. BATIPRO Equipement de loisirs (Commune de St-Denis)

- ZE2	3 341 m ²	Ecole Primaire (Commune de St-Denis)
	3 920 m ²	Ecole maternelle (Commune de St-Denis)
- ZE6	6 066 m ²	Extension clinique privée (+ 646 m ² hors ZAC)
- ZE8	25 636 m ²	Lycée professionnel (Région)
- ZE11	4 353 m ²	Extension clinique privée
- ZE10		
SOUS-TOTAL SURF. CONSTRUCT SECTEUR B	105 084 m² arrondi à 105 000 m²	
TOTAL ZAC/ILOTS CONSTRUCTIBLES	154 700 m²	
Secteurs non opérationnels ZI	30 000 m ²	Secteur d'habitat individuel existant et maintenu
Z.D.	16 000 m ²	Espace nature / Espace libre
Emprise voirie	64 000 m ²	Y compris Rocade et entrée Université

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

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

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

- **Secteur B :**

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

- **Secteur A :**

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

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

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

Au 31 décembre de l'année 2020, les actions restantes à mener sur la ZAC concernent essentiellement :

- La commercialisation des parcelles HK 171p et HL 24, qui seront acquises par la CINOR,
- La commercialisation de la parcelle HK33 par un privé,
- La régularisation ou rétrocession foncière de plusieurs parcelles et voiries,
- La clôture de l'opération.

II – BILAN COMPTABLE

DEPENSES		RECETTES	
1/ Frais d'études	142 386 €	7/ Cessions de terrains	9 170 702 €
2/ Terrains	4 917 005 €	8/ Subventions et participations	5 623 924 €
3/ Travaux	7 993 695 €	- Subventions	559 586 €
4/ Frais Financiers	1 853 554 €	- Participations Collectivité	5 064 338 €
5/ Frais Généraux	634 283 €	- Autres participations	- €
6/ Autres dépenses	41 065 €	9/ Autres recettes	755 960 €
TOTAL DES DEPENSES € HT	15 581 987 €	TOTAL DES RECETTES € HT	15 550 586 €
TVA SUR DEPENSES	61 419 €	TVA SUR RECETTES	4 608 €
CLIENTS	52 038 €	FOURNISSEURS	53 314 €
	- €	COMPTE DE LIAISON	86 936 €
TOTAL GENERAL	15 695 444 €	TOTAL GENERAL	15 695 444 €

i Au 31/12/2020, le bilan comptable général de l'opération s'établit à **15 695 444 €**.

Hors TVA, compte de tiers et compte de liaison :

- **Le montant des dépenses réalisées** passe de 15 570 473 € HT au 31/12/2019 à **15 581 897 € HT**, soit **+ 11 424 € HT (+ 0,07 %)**. Elles correspondent à des frais d'étude (géomètre) et divers frais.
- **Le montant des recettes réalisées** passe de 15 540 276 € HT au 31/12/2019 à **15 550 586 € HT**, soit **+ 10 310 € (+ 0,07 %)** par rapport au 31/12/2019. Elles correspondent à des produits divers (loyers économiques).





Au 1er janvier 2021, il est proposé le bilan financier prévisionnel synthétique suivant :

- **Le total des dépenses et des recettes est de 18 541 909 € HT, en baisse de 85 389 € HT par rapport au bilan approuvé au 01/01/2020.**

EN DEPENSES :

- Le total des réalisations s'élevait à 15 581 987 € HT.
- Le restant à réaliser en prévisionnel **s'élève à 2 959 922 € HT** dont l'essentiel dans le poste 6/ AUTRES DEPENSES (boni d'opération).

EN RECETTES :

- Le total des réalisations s'élevait à 15 550 586 € HT.
- Le restant à réaliser en prévisionnel **s'élève à 2 991 323 € HT** dont l'essentiel dans le poste 7/ CESSIONS DE TERRAIN (vente CINOR HK 171p/HL 24 et vente HK 33).

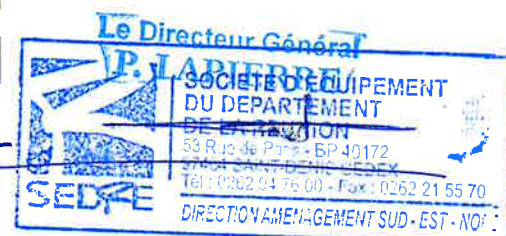
III.2 - ANALYSE COMPARATIVE DES BILANS

RUBRIQUES	BILANAU 01/01/2020 (CRAC 2019 validé) (€ HT)	BILANAU 01/01/2021 (CRAC 2020) (€ HT)	ECARTS CRAC 2020-CRAC 2019 (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES				
Etudes générales et honoraires	140 292	142 386	2 094	Frais de prestation de géomètre sur ilot 1bis
Terrains	4 922 054	4 926 354	4 300	Ajustement sur réalité des coûts fonciers
Travaux et honoraires techniciens	7 993 695	8 002 835	9 140	
Frais financiers	1 853 552	1 854 954	1 402	Ajustement des frais financiers sur la réalité
Frais généraux (honoraires Société)	814 704	810 503	-4 200	Proportionnels aux dépenses et recettes
Autres dépenses	2 903 001	2 804 877	-98 124	Ajustement du Boni d'opération lié à la vente des parcelles HK 171p/HL 24 à la CINOR
TOTAL DEPENSES	18 627 298	18 541 909	-85 388	
RECETTES				
Cessions de terrains	12 248 803	12 145 203	-103 600	Adaptation du prix de cession de la vente HK 171 p / HL 24 à la CINOR (DCM du 15/02/2020)
Subventions et participations	5 623 924	5 623 924	0	
Autres recettes	754 571	772 782	18 212	Rattrapage des paiements de loyers économiques
TOTAL RECETTES	18 627 298	18 541 909	-85 388	

III.3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DETAILLE

III.3.1 : PLAN DE FINANCEMENT DETAILLE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	DERNIER BILAN APPROUVE 01/01/2020	NOUVEAU BILAN ACTUALISE 01/01/2021	Total des réalisations au 31 déc 2020	PREVISIONS 2021
	en euros HT	en euros HT	en euros HT	en euros HT
DEPENSES				
I/ FRAIS D'ETUDES				
Etudes	121 294	123 393	123 393	0
Honoraires techniciens	18 993	18 993	18 993	0
S-total Etudes	140 287 €	142 386	142 386	0
II/ TERRAINS				
Acquisitions	4 517 461	4 517 461	4 517 461	0
Frais Annexes - Taxes foncières	248 841	248 803	248 103	700
Frais de géomètre	44 725	49 063	40 413	8 650
Honoraires Bureau foncier	111 028	111 028	111 028	0
S-total Terrains	4 922 054 €	4 926 354	4 917 005	9 350
III/ TRAVAUX				
Travaux secondaires	6 664 312	6 673 452	6 664 312	9 140
Travaux tertiaires	0	0	0	0
Projet partie basse	519 082	519 082	519 082	0
Honoraires de techniciens	810 301	810 301	810 301	0
S-total Travaux	7 993 695 €	8 002 835	7 993 695	9 140
IV FRAIS FINANCIERS				
Moyen terme	1 329 724	1 329 724	1 329 724	0
Court terme	522 399	523 601	522 401	1 400
Frais divers	1 428	1 428	1 428	0
S-total Frais Financiers	1 853 551 €	1 854 754	1 853 554	1 400
V FRAIS GENERAUX				
Rémunération SEDRE	814 704	745 957	634 283	111 673
Hono commercialisation	0	64 547	64 547	64 547
S-total Frais généraux	814 704	810 503	634 283	176 220
VI AUTRES DEPENSES				
Frais divers	46 065	46 065	41 065	5 000
Bonus - Excédent	2 856 936	2 758 812	0	2 758 812
S-total Autres dépenses	2 903 001	2 804 877	41 065	2 763 812
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	18 627 298 €	19 541 909 €	15 581 987 €	2 959 922 €
RECETTES				
VII CESSIONS DE TERRAIN				
Cessions constructeurs	10 698 692	10 595 092	7 634 992	2 960 100
Cessions à Collectivité	1	1	0	1
Cessions autres	1 550 110	1 550 110	1 535 710	14 400
S-total Cessions Terrains	12 248 803	12 145 203	9 170 702	2 974 501
VIII SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS				
Subventions	559 586	559 586	559 586	0
Autres Part. Coll au déficit (prévisionnel)	0	0	0	0
Part de la Coll au déficit	5 064 338	5 064 338	5 064 338	0
Participations de la Collectivité	5 623 924	5 623 924	5 623 924	0
S-total Subventions/participations	5 623 924	5 623 924	5 623 924	0
IX AUTRES RECETTES				
Produits financiers	69 235	69 235	69 235	0
Produits divers	685 336	703 547	686 725	16 822
S-total Autres recettes	754 571	772 782	755 960	16 822
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	18 627 298 €	18 541 909 €	15 550 586 €	2 991 323 €
RESULTATS (H.T.)			2020	2021
Solde annuel			-31 401	31 401
Solde cumulé			-31 401	0



III.3.2 : PLAN DE TRESORERIE

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2020	PREVISIONS 2021
Solde annuel (H.T.)	-31 401	31 401
Solde cumulé (H.T.)	-31 401	0
TVA sur Dépenses	61 419	16 181
TVA sur Recettes	4 608	254 262
Différentiel TVA		0
Emprunts obtenus		
Encaissements:		
Remboursements:		
Endettement (Capital restant dû)		
Trésorerie après emprunts (T.T.C.)		
Solde annuel	-88 212	269 483
Solde cumulé	-88 212	182 546
Compte de Tiers	1 276	-1 276
TRESORERIE REELLE (TTC)	-86 936 €	181 270 €
Trésorerie après emprunts (H.T.)		
Solde annuel	-31 401	31 401
Solde cumulé	-31 401	0



III.4 – COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

III.4.1 : DEPENSES

III.4.1.1 : ETUDES ET HONORAIRES (FRAIS D'ETUDES)

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

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

La provision intégrée dans le CRAC 2013 pour la réalisation d'une étude de programmation prévue en 2014 sur les parcelles HK 171p et HL 24 (entrée Ouest de l'université) a été supprimée. Seule la première phase de l'étude de réseaux a été réalisée en 2014. La seconde phase (étude de programmation) est abandonnée car l'unité foncière est cours de commercialisation à la CINOR. Elle constitue une réserve foncière pour un projet qui se réalisera après la clôture de l'opération.

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

Cout total du poste « Etudes et honoraires » (0,8% du bilan total) : ...	142 386 € HT
<i>Dont réalisé au 31 décembre 2020 (100%) :</i>	<i>142 386 € HT</i>
<i>Dont reste à réaliser (0%) :</i>	<i>0 € HT</i>

III.4.1.2 : ACQUISITIONS FONCIERES (TERRAINS ET FRAIS ANNEXES)

Acquisitions

La **SEDRE** a procédé à ce jour à l'acquisition de près de 200 000 m² de terrains dont :

- ☞ 11 237 m² directement auprès de la Commune (parcelles BT 457, 330, 328, 329, 30 et BH 17, 330)
- ☞ de l'ordre de 12 000 m² par régularisation d'acquisitions foncières réalisées par la **SEDRE** dans le cadre de la ZAC I de Moufia. Il s'agit des parcelles :
 - BI 7 : 33 677m² x 14F/m²
 - BT 53 (pour partie) 85 396m² x 25 F/m²
 - BT 57 : 853m² x 54,88 F/m²

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

- ☞ et 13 107 m² auprès de la SIDR
- ☞ La plupart des autres acquisitions ont été réalisées directement auprès des particuliers,
- ☞ L'acquisition de 11 500 m² a été effectuée par voie d'expropriation (jugement en 1ère instance du 23/10/91) pour les parcelles suivantes :

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

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

- ☞ En 2011, La SEDRE, en sa qualité de concessionnaire, a acquis un certain nombre de parcelles à titre gratuit dans le cadre de l'échange opéré avec l'Etat qui est devenu propriétaire des îlots 3b et 4 destinés

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

Enfin, la SEDRE avait proposé à la Commune de Saint-Denis, propriétaire de l'îlot 1bis, l'acquisition de ce terrain afin de le commercialiser dans le cadre de la concession d'aménagement. D'autre part, la SEDRE a acquis une partie de la parcelle BH 807 appartenant à La Région Réunion et faisant partie de l'îlot 1bis. Les acquisitions ont eu lieu le 31/01/2019 pour respectivement :

- Commune : 892 743,52 € HT
- REGION : 3 395,60 € HT

Acquisitions prévues pour l'année 2021 0 € HT

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

Frais annexes liées aux acquisitions/Taxes foncières

Il s'agit des frais de notaires relatifs à la rédaction et à la publication des actes, et également des frais divers dont les taxes et impôts pour un montant prévisionnel de **248 803 € HT**, dont **248 103 € HT** déjà engagés au **31 décembre 2020**.

Prévisions prévues pour l'année 2021..... 700 € HT

Frais de géomètre

Le montant des dépenses de géomètre est, depuis 2001 **jusqu'au 31/12/2020**, de **40 413 € HT** (les frais de géomètre antérieurs à 2001 sont comptabilisés en frais annexes) notamment **5 688€ HT pour l'année 2020**. Les interventions jusqu'à la clôture doivent permettre de régulariser les rétrocessions foncières auprès de la Commune et les éventuels documents d'arpentage sur les cessions foncières à opérer dans la ZAC.

i Après évaluation, la provision pour l'années 2021 est portée à **8 650€ HT**.

Prévisions prévues pour l'année 2021 8 650 € HT

Coût total du poste « Acquisitions foncières » (26,5 % du bilan total) :	4 926 354 € HT
<i>Dont réalisé au 31 décembre 2020 (99,81 %) :</i>	<i>4 917 005 € HT</i>
<i>Dont reste à réaliser (0,2 %) :</i>	<i>9 350 € HT</i>

III.4.1.3 : TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNICIENS

Travaux secondaires Phase 1 & Phase 2

Les travaux réalisés à ce jour sont :

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

Ces travaux concernent :

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

En 2021, il est prévu des travaux de nettoyage/élagage pour un prévisionnel de **9 140€ HT**.

Travaux tertiaires

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

Travaux VRD partie basse

Ces travaux concernent :

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

Globalement, le montant total des travaux réalisés (Travaux secondaires Phase 1 & Phase 2, Travaux tertiaires, Travaux VRD partie basse) sur la ZAC au **31/12/2020**, est de : **7 183 394 € HT**

Pour l'année 2021, aucune provision n'est intégrée au bilan.

Honoraires de techniciens

Le poste s'élève au **31/12/2020** à : **810 301 € HT**

Pour l'année 2021, aucune provision n'est intégrée au bilan.

Coût total du poste « Travaux et Honoraires Techniciens » (43,2 % du bilan total) :

.....	8 002 835 € HT
dont Réalisé au 31 décembre de l'année 2020 (99.88%) :	7 993 695 € HT
dont Reste à réaliser (0.12%) :	9 140 € HT

III.4.1.4 : FRAIS FINANCIERS***Frais financiers sur emprunt***

Dans le cadre de la ZAC, deux emprunts ont été contractés :

- ◆ l'un en 1988, pour une durée de 10 ans dont 4 ans de différé d'amortissement produisant des frais financiers
- ◆ l'autre en 1991, pour une durée de 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement produisant des frais financiers

Total du poste : 1 329 724 €

Entièrement réalisé au 31 décembre 2020.

Frais financiers court-terme

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

Montant prévisionnel de..... **523 801 €**

Dont Réalisés au 31 décembre 2020 522 401 €

Pour l'année 2020, la trésorerie de l'opération a été négative et a généré 2 860 € de frais financiers.

Pour l'année 2021, une provision de 1 400 € a été prévue.

Coût total du poste FRAIS FINANCIERS (10.0 % du bilan total) :	1 854 954 €
<i>dont réalisés au 31 décembre 2020 (99.9%) :</i>	<i>1 853 554 €</i>
<i>dont reste à réaliser (0,1%) :</i>	<i>1 400 €</i>

III.4.1.5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société)**Rémunération de gestion de l'opération**

Conformément au traité de concession et à son cahier des charges du 28 février 1989, la rémunération de la société est calculée **en appliquant un coefficient de 4,5 % à la demi somme des dépenses** (hors frais financiers, frais d'études, frais de commercialisation, indemnités... etc.) **et des recettes** (hors participation et subventions...), toutes taxes comprises.

Pour les missions de commercialisation, le taux de rémunération est fixé à 2 % de l'ensemble des ventes de terrains.



Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à : **810 503 €**
 dont réalisé au 31 décembre 2020 : **634 283 €.**

Sur l'année 2021, la prévision s'élève à 138 108 € répartis en :

REM de gestion : 73 561 €

REM de commercialisation : 64 547 €

Rémunération de clôture

L'avenant n° 4 au traité et au cahier des charges de concession a permis d'instaurer l'établissement du bilan de clôture de l'opération et **une rémunération forfaitaire de 38 112 € en fin de concession. Elle complète la rémunération de gestion.**

Coût total du poste « Frais généraux » (4,4% du bilan total) :	810 503 €
<i>dont réalisé au 31 décembre 2020 (78,2 %) :</i>	<i>634 283 €</i>
<i>dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture) (21,8 %) :</i>	<i>176 220 €</i>

III.4.1.6 : AUTRES DEPENSES

●Ce poste intègre une provision pour dépenses diverses d'un montant prévisionnel de **5 000 € HT** ainsi que l'excédent prévisionnel d'opération **de 2 758 812 €** à reverser à la Commune à la clôture de l'opération (soit 93% du reste des dépenses restant à réaliser).

Coût total du poste « Autres dépenses » (15,1% du bilan total) :	2 804 877 € HT
<i>dont réalisé au 31 décembre de l'année 2020 (1,4%):</i>	<i>41 065 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération) (98,6%) :</i>	<i>2 763 812 € HT</i>

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020: 15 581 987 € HT
soit 84% du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (16%) :2 959 922 € HT
Dont 2 758 812 € de boni à reverser au concédant à la clôture

TOTAL DES DEPENSES 18 541 909 € HT

III.4.1.5 : FRAIS GENERAUX (Rémunération de la Société)**Rémunération de gestion de l'opération**

Conformément au traité de concession et à son cahier des charges du 28 février 1989, la rémunération de la société est calculée **en appliquant un coefficient de 4,5 % à la demi somme des dépenses** (hors frais financiers, frais d'études, frais de commercialisation, indemnités... etc.) **et des recettes** (hors participation et subventions...), toutes taxes comprises.

Pour les missions de commercialisation, le taux de rémunération est fixé à 2 % de l'ensemble des ventes de terrains.



Pour l'ensemble de la mission, elle est estimée à : **810 503 € HT**
 dont réalisé au 31 décembre 2020 : **634 283 € HT.**

Sur l'année 2021, la prévision s'élève à 138 108 € répartis en :

REM de gestion : 73 561 €

REM de commercialisation : 64 547 €

Rémunération de clôture

L'avenant n° 4 au traité et au cahier des charges de concession a permis d'instaurer l'établissement du bilan de clôture de l'opération et **une rémunération forfaitaire de 38 112 € en fin de concession. Elle complète la rémunération de gestion.**

Coût total du poste « Frais généraux » (4,4% du bilan total) :	810 503 €
<i>dont réalisé au 31 décembre 2020 (78,2 %) :</i>	<i>634 283 €</i>
<i>dont reste à réaliser (y compris rém. de clôture) (21,8 %) :</i>	<i>176 220 €</i>

III.4.1.6 : AUTRES DEPENSES

●Ce poste intègre une provision pour dépenses diverses d'un montant prévisionnel de 5 000 € HT ainsi que l'excédent prévisionnel d'opération de 2 758 812 € à reverser à la Commune à la clôture de l'opération (soit 93% du reste des dépenses restant à réaliser).

Coût total du poste « Autres dépenses » (15,1% du bilan total) :	2 804 877 € HT
<i>dont réalisé au 31 décembre de l'année 2020 (1,4%) :</i>	<i>41 065 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (y compris l'excédent d'opération) (98,6%) :</i>	<i>2 763 812 € HT</i>

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020: 15 581 987 € HT
soit 84% du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER (16%) :2 959 922 € HT
Dont 2 758 812 € de boni à reverser au concédant à la clôture

TOTAL DES DEPENSES 18 541 909 € HT

III.4.2 : RECETTES

III.4.2.1 : CESSIONS

Cessions de terrains aux constructeurs pour la partie haute

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

◆ Logements locatifs sociaux :

→ Groupe APAVOU - Société SEMPRO

✓ Secteur ZS5 - Op. "Les Olympiades II"	52 LLS
✓ Secteur ZS3 - Op. "Astrolabre"	52 LLS
✓ Secteur ZS7 - Op. "Les Parallèles"	104 LLS

→ SEDRE :

✓ Opération "La Rocade"	104 LLS
✓ Opération "Toucouleur"	75 LLS

→ SIDR :

✓ Secteur ZS1 - Op. "Les Orientales"	80 LLS
--------------------------------------	--------

→ SODIAC :

✓ Secteur ZH2 Sud - Op. "L'Orient"	40 LLS
------------------------------------	--------

◆ Logements ILM ou moyen standing :

→ Groupe APAVOU - Société BATIPRO

✓ Secteur ZS4 - Op. "Les Contemporaines"	48 ILM
✓ Secteur ZC - Op. "Les Olympiades"	244 ILM
✓ Secteur ZS2 - Op. "Les Coloniades"	57 PSI
✓ Secteur ZS5 - Op. "Les Contemporaines"	12 ILM
✓ Secteur ZS6 - Op. "Les Jacquiers"	139 ACC

✓ Secteur ZS6 - Op. "Les Manguiers" ;	
prévus :	122 LLS
réalisés	90 ILM
	32 PSI

✓ Secteur ZH3 Sud- Op. "les Mascarines"	46 ACC
---	--------

Cessions aux constructeurs pour la partie basse

Celles-ci concernent :

- ◆ L'îlot 1 pour partie à la Société BATIPRO
- ◆ L'îlot 2 commercialisé au Groupe APAVOU sur la base du programme suivant :
 - 87 logements étudiants
 - 43 logements famille en accession
 - 270m² de commerces ou équipement
- ◆ L'îlot 3 pour un équipement de service administratif.
- ◆ L'îlot 5 – G. Brassens -
 - 65 logements Locatifs Sociaux à 40 000 F/logement,
 - 44 logements étudiants à 20 000 F/Logement,
 - 354m² de surfaces commerciales à 700F/m²,

- ◆ L'îlot 6 – Opération « Le Parvis »
→ 55 logements en accession
- ◆ L'îlot 9 commercialisé à la Clinique de Ste-Clotilde, pour des besoins de service
- ◆ L'îlot 10 commercialisé à Mr VITRY pour la réalisation d'une opération de logements en collectif avec rez-de-chaussée à usage de commerces (revendu depuis par M. VITRY à un promoteur).
- ◆ La parcelle BH 533, secteur libre, vendue pour 40 800 € HT à la résidence « les Jacquiers ».
- ◆ L'îlot 1 cédé en 2008 à la SEDRE pour un montant de 383 250 € HT (immeuble de bureaux Le Quartz).
- ◆ Les îlots 3b et 4 cédés à l'Etat à titre gratuit en 2011 pour la réalisation d'un bâtiment administratif de l'Université (cf. détail des parcelles concernées en partie III. – Etat des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2011).
- ◆ La parcelle BH 618 pour un montant de 160 000 € HT en 2014 pour permettre à son acquéreur de réaliser un accès à des parcelles adjacentes depuis la voie principale.
- ◆ L'îlot 1 bis (cession d'un montant de 992 460 € HT, cédé à OCEANIS en avril, pour la réalisation d'une opération immobilière de bureaux et logements étudiants.



Il reste à commercialiser :

- **L'îlot proche de l'entrée Ouest de l'Université : les parcelles HK 171p, HL 24 d'une surface après bornage de 4 380 m² sont estimées au prix France Domaines, soit à 2 759 400€ HT et non à 2 863 000 € HT (CRAC 2019).**

L'étude de requalification du quartier de MOUFIA avait identifié ce potentiel foncier comme stratégique pour marquer l'entrée Ouest de l'Université. La proposition développée par l'équipe d'études était celle, dans un premier temps, d'un « square avec cafétéria – librairie », avec possibilité d'évolution, dans un second temps, vers une structure commerciale plus marquée.

Puis, la Commune a souhaité réaliser une école primaire sur cette emprise, projet qui a finalement été abandonné.

Fin 2018, la SODIAC a manifesté son intérêt pour la réalisation d'une opération immobilière mixte de logements étudiants et de bureaux, qui n'a pas été confirmé à ce stade.

Enfin, le 15/02/2020, la Ville a validé lors de son conseil municipal la cession de ce foncier à la CINOR (décision confirmée par conseil communautaire du 12/06/2020 n°2020/06-40). La vente est prévue en 2021.

- **La cession de la parcelle HK 33 au propriétaire de la parcelle HK 34 pour un montant de 200 700 € HT pour fin 2021.**
- **La cession d'un délaissé foncier (BH736), estimé à 14 400 € HT, à un promoteur privé en 2021, pour intégration dans son projet immobilier.**

Cessions à la Collectivité

La rétrocession des voiries et délaissés se fera pour l'Euro symbolique en 2021.

Total du poste « Cessions » (65,5% du bilan total) :	12 145 203 € HT
<i>dont réalisé au 31 décembre de l'année 2020 (75.5%) :</i>	<i>9 170 702 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (24,5%) :</i>	<i>2 974 501 € HT</i>

III.4.2.2 : SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS

Subventions

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

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

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

- 40 % de l'Etat soit : 83 228 € HT
par arrêté n° 031152 DDE/SG-CCP du 31 octobre 2003
versés en totalité au 31/12/2009.

- 40 % du Département soit : 83 228 € HT
par arrêté n° 452/CG/Arr. Nord/DL du 20 février 2004.

L'ensemble des subventions réalisées au 31 décembre 2020 porte sur un montant de : 559 586 € HT.

Participations

Il s'agit de la participation de la collectivité aux dépenses de viabilité de l'opération.
Celle-ci est la résultante de l'ensemble des dépenses et des recettes.
La participation communale restera inchangée jusqu'à la clôture de l'opération.

Au 31 décembre 2020, la participation communale réalisée s'élève à 5 064 338 € HT

Total du poste « Subventions et Participations » (30,0% du bilan total) :	5 623 924 € HT
<i>dont réalisé au 31 décembre de l'année 2020 (100%) :</i>	<i>5 623 924 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (0%) :</i>	<i>0 € HT</i>

III.4.2.3 : AUTRES RECETTES

Montant du poste : **755 960 € HT**
 dont : 69 235 € HT de produits financiers
 et : 686 725 € HT de produits divers



En 2020, la location de deux emplacements destinés à une activité de restauration rapide à l'entrée ouest de l'université a rapporté **19 143 €**, en baisse compte tenu de la crise du COVID-19 (confinement entre mars et mai 2020, fonctionnement de l'Université en mode hybride présentiel/distanciel).

Des provisions de 16 822 € en 2021 ont été prévues dans le cadre de la location des deux emplacements.

- La convention d'occupation temporaire de M. et Mme PHILOUIA sera clôturée prochainement dans le cadre de la vente des parcelles HK 171P/HL 24 à la CINOR. Elle pourra se poursuivre ou non auprès du nouvel acquéreur.
- La convention d'occupation temporaire de Mme KEO située à l'extérieur du périmètre de vente sera clôturée à la clôture de l'opération de concession. La Ville décidera la poursuite de la convention après la cession du foncier et clôture de l'opération.

Total du poste « Autres recettes » (4,16% du bilan total) :	772 782 € HT
<i>dont réalisé au 31 décembre de l'année 2020 (97,8%) :</i>	<i>755 960 € HT</i>
<i>dont reste à réaliser (2,2%) :</i>	<i>16 822 € HT</i>

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020 : 15 550 586 € HT
 soit 83,9 % du montant total de l'opération

PREVISIONNEL RESTANT A REALISER :2 991 323 € HT
 soit 16,1 % du montant total de l'opération

TOTAL DES RECETTES 18 541 909 € HT

IV – ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020

IV.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
-	-	-	-	-	-	-

IV.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/ FRAIS D'ETUDES											
Etudes											
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	(€HT) 01/01/2021 HT	(€HT) 2 020			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	HT	HT	HT	HT
constaté	115 003	117 097	115 003	2 094	117 097						
					0						
Etude desserte Ilôt 1bis	4 376	4 376	4 376		4 376						
Etude dessertes HK171	1 920	1 920	1 920		1 920						
Total Etudes	121 299	123 393	121 299	2 094	123 393	0	0	0	0	0	0
Géotechnique											
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021 HT	Réalisation 2 020			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	HT	HT	HT	HT
Etude préliminaire de site	2 480	2 480	2 480		2 480						
detection réseaux ilot 1 b	1 350	1 350	1 350		1 350						
Total Géotechnique	3 830	3 830	3 830	0	3 830	0	0	0	0	0	0
Honoraires techniciens											
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021 HT	Réalisation 2 020			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	HT	HT	HT	HT
Desserte ilot 1 (2010)	15 163	15 163	15 163		15 163						
Total Honoraires techniciens	15 163	15 163	15 163	0	15 163	0	0	0	0	0	0
0											
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021 HT	Réalisation 2 020			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	HT	HT	HT	HT
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021 HT	Réalisation 2 020			PREVISIONS					
			à nouveau	mouvement	solde	2 021 HT	0 HT	HT	HT	HT	HT
Total Etudes	140 292	142 386	140 292	2 094	142 386	0	0	0	0	0	0

3/ TRAVAUX

Travaux secondaires

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021		Réalisation 2 020		PREVISIONS 2 021						
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	0	HT	HT	HT	HT	
constaté	6 635 324	6 635 324	6 635 324		6 635 324							
Déplacement de clôture	5 100	5 100	5 100		5 100							
Enlèvement/évacuation arbres	23 888	23 888	23 888	0,00	23 888	6 260						
Nettoyage BH 733/737	0	2 880			0	2 880						
Blagage arbres HK 121	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
Total Travaux secondaires	6 664 312	6 673 452	6 664 312	0	6 664 312	9 140	0	0	0	0	0	0

Travaux tertiaires

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021		Réalisation 2 020		PREVISIONS 2 021						
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	0	HT	HT	HT	HT	
constaté					0							
HK 171 Université	0				0	0						
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
Total Travaux tertiaires	0	0	0	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 2 021						
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	0	HT	HT	HT	HT	
constaté					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
Total 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Projet partie basse

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021		Réalisation 2 020		PREVISIONS 2 021						
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	0	HT	HT	HT	HT	
constaté					0							
SIRJUN	512 310	512 310	512 310		512 310							
France TEL	4 772	4 772	4 772		4 772							
RECOBAT	2 000	2 000	2 000		2 000							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
Total Projet partie basse	519 082	519 082	519 082	0	519 082	0	0	0	0	0	0	0

Honoraires de techniciens

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021		Réalisation 2 020		PREVISIONS 2 021						
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	0	HT	HT	HT	HT	
constaté	810 301	810 301	810 301		810 301							
HK 171 Université					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
					0							
Total Honoraires de tech	810 301	810 301	810 301	0	810 301	0	0	0	0	0	0	0

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021		Réalisation 2 020		PREVISIONS 2 021						
		HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	0	HT	HT	HT	HT	
Total Travaux	7 993 695	8 002 835	7 993 695	0	7 993 695	9 140	0	0	0	0	0	0

7/ CESSIONS DE TERRAIN											
Cessions constructeurs											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	(cHT)			PREVISIONS					
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0				
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	7 634 992	7 634 992	7 634 992		0						
prévisionnel					0						
HK 33	200 700	200 700			0	200 700					
HK 171/HL 24 CINOR -Prix	2 863 000	2 759 400			0	2 759 400					0
Total Cessions constructeurs	10 698 692	10 595 092	7 634 992	0	7 634 992	2 960 100	0	0	0	0	0
Cessions à Collectivité											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0				
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
constaté	0				0						
Rétrocession espaces publics	0	1			0	1					
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
Total Cessions à Collectivité	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Cessions autres											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0				
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
lot 1	383 250	383 250	383 250		383 250						
ILOT 1 BIS					0						
+Prix	992 460	992 460	992 460		992 460						
+Honoraire					0						
BH 807 - lot 1bis					0						
- Prix estimation	0				0						
+ Honoraire	0	0			0						
BH 618	160 000	160 000	160 000		160 000						
BH 736	14 400	14 400			0	14 400	0				
HK 33	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
Total Cessions autres	1 550 110	1 550 110	1 535 710	0	1 535 710	14 400	0	0	0	0	0
Cessions autres											
RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0				
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
	0				0						
Total Cessions autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Cessions de Terrains											
	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS					
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0				
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT
Total Cessions de Terrains	12 248 803	12 145 203	9 170 702	0	9 170 702	2 974 501	0	0	0	0	0

9/ AUTRES RECETTES

Produits financiers

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	(e)HT			PREVISIONS						
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0					
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
constaté	0	0	0	0	0							
	67 339	67 339	67 339		67 339							
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
Produits financiers 2009	1 896	1 896	1 896		1 896							
	0											
	0											
	0											
Total Produits financiers	69 235	69 235	69 235	0	69 235	0	0	0	0	0	0	0

Produits divers

RUBRIQUE	Bilan Initial	Bilan Révisé	Réalisation			PREVISIONS						
	01/01/2020	01/01/2021	2 020			2 021	0					
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
constaté	0	0	0	0	0							
	611 451	611 451	611 451		611 451			0				
	0											
Remboursement études Ilot 1bis	0											
	0											
Loyers HK171 - M. et Mme Philouia	44 750	59 656	39 892	9 817	49 709	9 947						
Loyer HK 185 - Mme KEO	18 197	12 670	5 301	-494	5 795	6 879						
Rélica Années	10 938	19 770	10 938	8 832	19 770							
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
	0											
Total Produits divers	685 335	703 547	667 582	19 143	686 725	16 822	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					
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
Total 0	0	0	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					
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
	0				0							
Total 0	0	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					
	HT	HT	à nouveau	mouvement	solde	HT	HT	HT	HT	HT	HT	
Total Autres recettes	754 571	772 782	736 817	19 143	755 960	16 822	0	0	0	0	0	0

10/ COMPTE DE TIERS

Compte de Tiers

RUBRIQUE	Bilan Initial 01/01/2020	Bilan Révisé 01/01/2021	PREVISIONS					
			2 021	0				
Récap Fournisseurs rémunérable		53314	-53314	0	0	0	0	0
Récap Fournisseurs non-rémunérable		0	0	0	0	0	0	0
Récap Clients rémunérable		-52038	52038	0	0	0	0	0
Récap Clients non-rémunérable		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Compte Tiers		1276	-1276	0	0	0		0

DETAILS COMPTE DE TIERS

Détails cpte fournisseurs rémunérat Compte n°40	Bilan Initial 01/01/2020	Réalisation 01/01/2021	PREVISIONS					
			2 021	0				
40110		-53314	53314					
Sous-total Rémunérable	0	-53314	53314	0	0	0	0	0

Détails cpte fournisseurs non-rémunérat Compte n°40	Bilan Initial 01/01/2020	Réalisation 01/01/2021	PREVISIONS					
			2 021	0				
40170			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0	0

Détails cpte clients rémunérable Compte n°41	Bilan Initial 01/01/2020	Réalisation 01/01/2021	PREVISIONS					
			2 021	0				
Clients 41200		52038	-52038					
créances 41410			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
Sous-total rémunérable	0	52038	-52038	0	0	0	0	0

Détails cpte clients non-rémunérable Compte n°46	Bilan Initial 01/01/2020	Réalisation 01/01/2021	PREVISIONS					
			2 021	0				
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
			0					
Sous-total non-rémunérable	0	0	0	0	0	0	0	0

11/ TVA								
TVA sur Dépenses								
Rubriques	01/01/2020	01/01/2021	(€HT)					au delà
			2 021	0	0	0	0	
TVA récupérable (sur dépenses)	69 178	61 419						
1/ Frais d'études			0	0	0	0	0	0
3/ Travaux			777	0	0	0	0	0
5/ Frais généraux			14 979	0	0	0	0	0
6/ Autres dépenses			425	0	0	0	0	0
TOTAL TVA Dépenses	69 178	61 419	16 181	0	0	0	0	0
TVA sur Recettes								
Rubriques	43 101	01/01/2021	PREVISIONS					au delà
			2 021	0	0	0	0	
TVA à régler (sur recettes)	3 757	4 608						
Cessions de Terrains TVA taux normal TVA taux réduit TVA sur marge			252 833	0	0	0	0	0
Autres recettes (produits divers)			1 430	0	0	0	0	0
TOTAL TVA Recettes	3 757	4 608	254 262	0	0	0	0	0
			Taux normal =	8,5%				
			Taux réduit=					
			Taux sur marge=					

12/ EMPRUNTS

RUBRIQUE	Bilan Initial	CRAC 2020	Réalisation			2 021
	CRAC 2019		HT	à nouveau	mouvement	
Total 0	0	0	0	0	0	0

Frais Annexes - Taxes foncières

RUBRIQUE	Bilan Initial	CRAC 2020	Réalisation			2 021
	CRAC 2019		HT	à nouveau	mouvement	
Total Frais Annexes	0	0	0	0	0	0

Frais de géomètre

RUBRIQUE	Bilan Initial	CRAC 2020	Réalisation			2 021
	CRAC 2019		HT	à nouveau	mouvement	
Total Frais de géo	0	0	0	0	0	0

Honoraires Bureau foncier

RUBRIQUE	Bilan Initial	CRAC 2020	Réalisation			2 021
	CRAC 2019		HT	à nouveau	mouvement	
Total Honoraires	0	0	0	0	0	0

Mise en état des sols

RUBRIQUE	Bilan Initial	CRAC 2020	Réalisation			2 021
	CRAC 2019		HT	à nouveau	mouvement	
Total Mise en éta	0	0	0	0	0	0

	Bilan Initial	CRAC 2020	Réalisation			2 021
	CRAC 2019		HT	à nouveau	mouvement	
Total Travaux						



ZAC MOUFIA II