

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 mai 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 21

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2024-060

PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
(PRU)
CONVENTION PUBLIQUE
D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE
RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITÉ 2022-2023

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 29 avril 2024.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le 10
mai 2024.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le
mardi 7 mai, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à
l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence
de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint,
Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux
6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Jean-
Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry
Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M.
Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme
Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M.
Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe,
par M. Armand Mouniata, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Jean-Paul Babef, M. Guy Pernic 10^{ème}
adjoint par Mme Mémouna Patel, Mme Catherine Gossard
11^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Fayzal Ahmed
Vali par M. Jean-Claude Adois, Mme Brigitte Cadet par
M. Alain Iafar, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie
Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Armand Mouniata 2^{ème}
adjoint à 17h19 (affaire n° 2024-055), M. Mihidoiri Ali
8^{ème} adjoint à 17h22 (affaire n° 2024-056), Mme Sophie
Tsiavia à 17h11 (affaire n° 2024-053).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents excusés : Mme Gilda Bréda, Mme Annie
Mourgaye.

Absents : Mme Claudette Clain Maillot, M. Patrice Payet,
Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie
Auber et Mme Patricia Fimar.

Affaire n° 2024-060

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU)
CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ 2022-2023**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2001-209 du 29 novembre 2001 approuvant la Convention Publique d'Aménagement « Programme de Renouvellement Urbain du centre-ville du Port » ;

Vu la Convention Publique d'Aménagement signée le 31 janvier 2002 entre la Ville et la SIDR et reçue en Préfecture le 04 février suivant ;

Vu la délibération n° 2016-144 du 29 septembre 2016 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015 ;

Vu la délibération n° 2017-003 du 07 février 2017 approuvant l'avenant n° 6 à la convention de trésorerie ;

Vu la délibération n° 2019-162 du 17 décembre 2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 arrêté au 31 décembre 2018 et l'avenant n° 17 à la convention publique d'aménagement qui actualise le bilan financier global de l'opération, la durée de la concession et la participation globale de la commune, ainsi que l'avenant n° 7 à la convention d'avance de trésorerie ;

Vu la délibération n° 2021-048 du 13 avril 2021 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2019, arrêté au 31 décembre 2019, et l'avenant n° 18 à la convention publique d'aménagement qui actualise le bilan financier global de l'opération et la participation globale de la commune ;

Vu la délibération n° 2022-099 du 5 juillet 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2020, arrêté au 31 décembre 2020, et l'avenant n° 19 à la convention publique d'aménagement qui actualise le bilan financier global de l'opération et la participation globale de la commune, ainsi que l'avenant n° 8 à la convention d'avance de trésorerie et proroge de deux ans la durée de la concession, soit jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu la délibération n° 2022-181 du 6 décembre 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2021, arrêté au 31 décembre 2021, et l'avenant n° 20 à la convention publique d'aménagement qui actualise le bilan financier global de l'opération et la participation globale de la commune, ainsi que l'avenant n° 9 à la convention d'avance de trésorerie ;

Vu le rapport présenté en séance ;



Considérant l'article 18 de la convention publique d'aménagement par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un compte rendu annuel à la collectivité soumis à l'approbation du conseil municipal ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 avril 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2022-2023 de la CPA du « Programme de Renouveau Urbain du Centre-ville », et notamment les points suivants :

- Les dépenses des années 2022-2023, pour un montant global de **2 294 449,00 € HT répartie comme suit :**
 - 472 285,00 € HT en 2022
 - 1 822 164,00 € HT en 2023
- Les recettes des années 2022-2023, pour un montant global de **3 317 121,00 € HT répartie comme suit :**
 - 1 434 121,00 € HT en 2022
 - 1 883 000,00 € HT en 2023
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2024, soit en dépenses 1 149 596 € HT et 2 593 358 € HT en recettes ;
- Le bilan financier prévisionnel actualisé à 41 027 437 € HT soit 43 162 089 € TTC, assorti de la réserve portant sur la prise en compte de la modification du traitement fiscal par la SIDR sur les subventions FRAFU à partir du 01/01/2020 dans le prochain CRAC, et poursuite des échanges concernant la régularisation pour les subventions perçues de 2006 à 2019 ;

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 21 au traité de concession, et notamment les points suivants :

- l'actualisation du bilan financier global de l'opération (évolution du bilan) ;
- la prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2026 ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU)
CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022-2023**

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024

ID : 974-219740073-20240507-DL_2024_060-DE



Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022-2023 (CRAC) du Programme de Renouvellement Urbain du centre-ville (PRU).

Pour mémoire, la commune de Le Port a confié la conduite de cette opération à un aménageur, la Société Immobilière du Département de La Réunion (SIDR) par Convention Publique d'Aménagement (CPA) le 31 janvier 2002. Le PRU du centre-ville comprend notamment les sous-opérations suivantes (en cours de réalisation) :

- Aménagement des abords du Marché Couvert ;
- ZAC du Mail de l'Océan ;
- RHI Multisites.

Conformément à l'article 18 de la convention, la SIDR soumet à la Ville le CRAC ainsi que le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le dernier CRAC 2021 a été approuvé le 6 décembre 2022.

La transmission du projet de CRAC 2022 en août 2023 et les discussions sur la prolongation de la CPA ayant différé son approbation sur l'année 2023, il a été convenu d'un commun accord entre la SIDR et la Ville de regrouper deux années d'exercices (2022 et 2023) dans un seul CRAC.

Ainsi, le CRAC présenté porte sur la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2023.

En outre, il est précisé que ce CRAC 2022-2023 ne prévoit pas de versement de participation de la collectivité ou d'avance de trésorerie. En effet, un avenant a permis de solder la convention d'avance de trésorerie (avenant n° 9) avec un niveau d'avance de trésorerie déjà versée d'un montant total de 4 952 878 € au 31/12/2021.

❖ **Etat des dépenses et des recettes réalisées :**

- **Le montant des dépenses** réalisées en 2022 s'élèvent à 472 285,00 € HT et en 2023 à 1 822 164,00 € HT ; **soit un total sur les deux exercices de 2 294 449,00 € HT.** Elles se déclinent notamment en :
 - Libération de terrains, déménagements et autres frais de mise en état des sols (RHI Multisites – ilots Cayrol et Lyon) ;
 - Honoraires de bureaux d'étude (ZAC du Mail de l'Océan et RHI Multisites) ;
 - Travaux secondaires et tertiaires (ZAC du Mail de l'Océan, RHI Multisites et travaux de reprises des abords du Marché Couvert) ;
 - Rémunérations du concessionnaire et Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour la RHI Multisites ;
 - Frais financiers.
- **Le montant des recettes** réalisées en 2022 s'élèvent à 1 434 121,00 € HT et en 2023 à 1 883 000,00 € HT ; **soit un total sur les deux exercices de 3 317 121,00 € HT.** Elles correspondent aux :
 - Cessions sur la ZAC du Mail de l'Océan :
 - Ilot C2 commercialisé à la SHLMR pour la construction de l'opération « MAPUTO » de 25 LLI (660 k€) ;

- Ilots B2 et B3 commercialisés à la SIDR pour la construction des opérations « SUMBA » de 25 LLS et « PALAOS », de 32 LLS (1175 k€) ;
- Subvention de l'Etat au titre du FRAFU (644 k€) ;
- Cessions sur la RHI Multisites :
 - Ilot Dupleix : commercialisé à la SIDR pour la construction de 48 PLS, opération dénommée « DUPLEIX » (750 k€) ;
 - Ilot Campbell : commercialisé à la SIDR pour la construction de 6 LLTS, opération dénommée « FIDJI 6 » (48 k€) ;
- Subvention de l'Etat à la MOUS (31 k€).

❖ Perspectives 2024 et au-delà

• Recettes et dépenses 2024

Pour l'exercice 2024, **les dépenses sont estimées à 1 149 596 € HT** et concernent essentiellement les travaux d'aménagement d'un square paysager sur l'ilot C1 de la ZAC du Mail de l'Océan, les études et travaux sur la RHI Multisites (ilots Dupleix et Campbell), ainsi que les frais généraux (frais financiers et rémunération) liés à la gestion de l'opération.

Les recettes sont estimées à 2 593 358 € HT et correspondent principalement aux versements du solde de la subvention RHI Multisites, aux participations de la collectivité au titre des équipements publics (Abords du Marché couvert) et aux cessions de terrain de l'ilot A5 sur la ZAC du Mail de l'Océan et sur Campbell au sein de la RHI Multisites.

• Point sur la commercialisation :

- **RHI Multisites, à venir :**
 - Ilot Campbell : 4 projets de lots libres, 1 projet d'acquisition amélioration de l'habitat ;
 - Ilot Lyon : 30 logements dont la commercialisation est conditionnée par la libération foncière.
- **ZAC du Mail de l'Océan :**
 - **Commercialisation en cours :**
 - Ilot B1 commercialisé à la SEMADER pour la construction de l'opération « TROPEA » de 29 Prêts Locatifs Sociaux + 3 locaux commerciaux ;
 - Ilot C3 commercialisé à la SIDR pour la construction de l'opération « KAPITI » de 30 Logements Locatifs Intermédiaires, dont 15 destinés à des personnes âgées ;
 - Ilot A5 commercialisé à l'Association « Les Petits Pas » pour une crèche de 45 berceaux ;
 - **Commercialisation à venir :**
 - Ilot C4, poursuite des échanges avec le porteur de projet identifié à ce jour (extension de la clinique Horus) ;
 - Ilot A4, recherche d'un porteur de projet par le concessionnaire au travers d'un appel à projet.

❖ Analyse du bilan global de l'opération

Le bilan global HT de l'opération est très légèrement modifié à la baisse et passe de **41 095 698 € HT à 41 027 437 € HT**, soit une diminution de **68 260 €**. Cette différence s'explique par un réajustement des dépenses prévisionnelles.

Afin de poursuivre la mission de l'aménageur, notamment la commercialisation des fonciers restant à commercialiser, la finalisation de quelques travaux en vue des remises à ouvrages et l'engagement des missions visant à obtenir la labélisation Eco quartier de la ZAC du Mail de l'Océan, **il est proposé de proroger la CPA de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2026.**

L'ensemble des évolutions du bilan et la prorogation de la CPA sont proposés dans l'avenant n° 21 à la concession joint en annexe.

❖ Participation de la collectivité

La participation prévisionnelle globale de la collectivité est inchangée par rapport au dernier CRAC approuvé et s'élève à **19 299 841 € HT, soit 20 448 219 € TTC**, selon la répartition :

Participations	CRAC 2022-2023	
	€HT	€TTC
Foncier	2 016 040	2 016 040
Déficit	9 375 584	9 847 582
Équipement public	7 042 414	7 641 019
MOUS	96 958	96 958
Autres participations FEDER + FIDOM	780 295	846 620
TOTAL	19 311 291	20 448 219

A fin 2023, la participation communale déjà versée s'élève à 15 953 336 € TTC soit 78 % du montant total de la participation.

Le montant des cessions à réaliser à la Collectivité reste inchangé et s'élève à 110 003 € (vente de la case dite « CGTR » et des espaces publics des abords du Grand Marché).

❖ Réserves sur les précédents CRAC

Lors de l'approbation des CRAC 2018 à 2021, et suivant les préconisations de l'assistance à maîtrise d'ouvrage financière, la Commune a formulé deux réserves sur les bilans financiers présentés par la SIDR :

- Sur le poste « Rémunérations »,
 - fournir le détail des modalités de calcul pour s'assurer de la bonne assiette de calcul de la rémunération foncière. Ces éléments ont été fournis au cours de l'année 2023 et permettent de lever cette réserve. Néanmoins, une vérification globale devra être faite lors du bilan de clôture pour s'assurer que l'imputation de la rémunération correspond bien aux modalités contractuelles convenues ;
- Sur la gestion de la TVA des subventions FRAFU,
 - la SIDR a toujours assujéti les subventions versées au bilan de l'opération à la TVA, alors que la réglementation fiscale a précisé les règles en 2006. Lors de l'approbation du CRAC 2020, la SIDR a accepté de revenir sur sa position pour les subventions à percevoir à partir du 01/01/2020. Néanmoins, la commune souhaite également obtenir une régularisation sur la période 2006 à 2019. Un audit fiscal est actuellement mené

par la SIDR avec des résultats et des propositions attendus pour 2024. Ces éléments n'ayant pas été communiqués, **cette réserve est maintenue.**

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024

ID : 974-219740073-20240507-DL_2024_060-DE



Au regard de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2022-2023 de la CPA du « Programme de Renouveau Urbain du Centre-ville », et notamment les points suivants :
 - o Les dépenses des années 2022-2023, pour un montant global de **2 294 449,00 € HT répartie comme suit :**
 - 472 285,00 € HT en 2022
 - 1 822 164,00 € HT en 2023
 - o Les recettes des années 2022-2023, pour un montant global de **3 317 121,00 € HT répartie comme suit :**
 - 1 434 121,00 € HT en 2022
 - 1 883 000,00 € HT en 2023
 - o Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2024, **soit en dépenses 1 149 596 € HT et 2 593 358 € HT en recettes ;**
 - o Le bilan financier prévisionnel **actualisé à 41 027 437 € HT soit 43 162 089 € TTC**, assorti de la réserve portant sur la prise en compte de la modification du traitement fiscal par la SIDR sur les subventions FRAFU à partir du 01/01/2020 dans le prochain CRAC, et poursuite des échanges concernant la régularisation pour les subventions perçues de 2006 à 2019 ;
- d'approuver l'avenant n° 21 au traité de concession, et notamment les points suivants :
 - o l'actualisation du bilan financier global de l'opération (évolution du bilan) ;
 - o la prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2026 ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Projet de CRAC 2022-2023 - Le document est consultable aux jours et horaires d'ouverture des services au public, à la Direction de l'Aménagement du Territoire.
- Avenant n° 21 à la CPA

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024

ID : 974-219740073-20240507-DL_2024_060-DE



PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN LE PORT

Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022-2023

Direction du Développement – Service Aménagement

Le 13 mars 2024

Compte rendu annuel à la Collectivité 2022-2023 - Ville du Port / SIDR Aménagement Ouest - 1
Convention Publique d'Aménagement du Programme de Renouvellement Urbain

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

12 rue Félix Guyon - CS 71090 - 97404 Saint-Denis Cedex - tél.: 0262 94 74 74 - www.sidr.fr

Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946 au capital de 125 000 000 € - RCS St-Denis 310 863 592



Nom de la société : SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION	
Sigle de la société : S.I.D.R.	
Collectivité contractante : Commune du PORT	
OPERATION Désignation : P.R.U. PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN	
Nature de la convention Convention publique d'aménagement	
<i>établie entre la société et la collectivité</i>	
<i>dates</i>	
délibération d'approbation de la collectivité	29 novembre 2001
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	4 février 2002
délibération du conseil d'administration	15 novembre 2002
signature de la convention	31 janvier 2002
dépôt de la convention en Préfecture / validité	4 février 2002
fin de validité de la convention	31 décembre 2024
approbation du Bilan initial	29 novembre 2001
approbation du dernier bilan	6 décembre 2022
examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	6 décembre 2022
remise du présent CRAC	13 mars 2024
approbation du présent CRAC	

CONSOLIDATION CPA PRU - LE PORT

	CRAC 2021	CRAC 2021	CRAC 2023	CRAC 2023	CRAC 2023	CRAC 2023	
	Dernier	Cumul réalisé	Réalisé	Prévisions	Prévisions	Nouveau	
	Bilan approuvé	à fin 2021	2022 - 2023	2024	2025 et +	Bilan à approuver	
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
Cessions	13 769	6 952	2 643	714	3 312	13 621	14 218
Participations	19 463	12 446	0	1 021	5 996	19 463	20 613
Subventions	7 811	6 597	675	544	75	7 890	8 278
Autres produits	54	54	0	0	0	54	54
TOTAL DES PRODUITS	41 096	26 049	3 317	2 278	9 383	41 027	43 162
Etudes pré-opérationnelles	1 058	1 058	0	0	0	1 058	1 140
Maîtrise des sols	15 042	14 191	534	44	197	14 966	15 010
Mise en état des sols	2 219	2 022	93	59	71	2 246	2 420
Etudes et travaux d'infrastructure	14 311	11 600	1 101	658	463	13 823	14 988
Etudes et travaux superstructure	877	877	0	0	0	877	952
Frais de gestion	7 588	6 385	567	388	717	8 057	8 057
TVA Payée							596
TOTAL DES CHARGES	41 096	36 135	2 294	1 150	1 448	41 027	43 162

Fait au Port, le 13 mars 2024

Pour la Commune du PORT

Pour la SIDR
Le Directeur de l'Aménagement, du Développement,
et de la Maîtrise d'Ouvrage
François AROCA

Le Maire
Olivier HOARAU

Le Directeur Financier
Stéphane ANTOINE

Le Directeur Général
Laurent PINSEL

SOMMAIRE

I.	PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DU PORT	5
1.	LE PROJET DE LA VILLE DU PORT	5
1.1	– <i>Le défi</i>	5
1.2	– <i>Le plan programme</i>	6
1.3	– <i>Les missions confiées à la SIDR pour mettre en œuvre le projet</i>	7
2.	LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU PRU.....	7
2.1	– <i>Les missions confiées à la SIDR</i>	7
2.2	– <i>État d'avancement opérationnel</i>	8
2.3	– <i>Point administratif</i>	10
II.	BILAN CONSOLIDE DE LA CPA PRU	15
1.	RAPPEL DU DERNIER BUDGET APPROUVE	15
2.	EXERCICE 2022.....	15
2.1	– <i>Charges</i>	15
2.2	– <i>Produits</i>	15
3.	EXERCICE 2023.....	16
3.1	– <i>Charges</i>	16
3.2	– <i>Produits</i>	16
4.	PREVISIONS.....	17
4.1	– <i>Charges</i>	17
4.2	– <i>Produits</i>	18
4.3	– <i>Gestion de la trésorerie</i>	18
5.	BILAN FONCIER 2022	20
6.	BILAN FONCIER 2023	21
7.	ÉVOLUTION DU BILAN ET DE LA PARTICIPATION	21
7.1	– <i>Nouveau Compte de Résultats Prévisionnels d'Opération</i>	22
7.2	– <i>Nouvelle Participation totale de la Collectivité</i>	22
8.	ECHÉANCIER DE VERSEMENTS (TTC) DE LA COLLECTIVITE	23
III.	SOUS OPERATION N°3034 0101 PRU.....	26
1.	RAPPEL	26
2.	EXERCICE 2022.....	26
2.1	– <i>Charges</i>	26
2.2	– <i>Produits</i>	27
3.	EXERCICE 2023.....	27
3.1	– <i>Charges</i>	27
3.2	– <i>Produits</i>	29
4.	PREVISIONS.....	29
4.1	– <i>Charges</i>	29
4.2	– <i>Produits</i>	35
4.3	– <i>Gestion de la trésorerie</i>	37
5.	NOUVEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION	37
	ANNEXES A LA SOUS OPERATION 3034 0101 PRU.....	40
IV.	SOUS OPERATION N°3034 0201 MAIL DE L'OCEAN.....	44
1.	RAPPEL	44
2.	ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC.....	45
3.	EXERCICE 2022.....	47
3.1	– <i>Charges</i>	47
3.2	– <i>Produits</i>	50
4.	EXERCICE 2023.....	51
4.1	– <i>Charges</i>	51
4.2	– <i>Produits</i>	55
5.	PREVISIONS.....	56



5.1 – Charges.....	57
5.2 – Produits.....	64
5.3 – Gestion de la trésorerie	68
6. NOUVEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION	69
ANNEXES A LA SOUS OPERATION 3034 0201 MAIL	72
V. SOUS OPERATION N°3034 0601 RHI MULTI SITES	77
1. RAPPEL	77
2. EXERCICE 2022.....	78
2.1 – Charges.....	78
2.2 – Produits.....	83
3. EXERCICE 2023.....	84
3.1 – Charges.....	84
3.2 – Produits.....	89
4. PREVISIONS.....	89
4.1 – Charges.....	89
4.2 – Produits.....	96
3.3– Gestion de la trésorerie	99
5. NOUVEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION	100
ANNEXES A LA SOUS OPERATION 3034 0601 RHI MULTI SITES.....	103

Compte rendu annuel à la Collectivité pour l'exercice 2022-2023 établi par :

Murielle RIVIERE Chargée d'Opération au GIE-TOI (SEMADER), le 20/02/2024 (consolidé + sous opérations vivantes PRU-Marché Couvert, Mail de l'Océan, Multi-sites)

relu par Guillaume BOURGES, Contrôleur de gestion à la SIDR le 23/02/2024, par Estelle TECHER Responsable de Secteur au GIE-TOI (SEMADER) le 26/02/2024 et par Claudine PALAMA Directrice Financière Adjointe à la SIDR le 11/03/2024

et François AROCA, Directeur de l'Aménagement, du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage à la SIDR, le 12/03/2024.

A la remise du CRAC 2019 par la SIDR, la Ville du Port avait soumis le document à l'analyse de son AMO financière qui a formulé diverses observations relatives aux participations de la Ville, dont notamment la participation au financement des équipements publics, ainsi qu'au traitement fiscal des subventions perçues directement par l'Aménageur.

L'analyse financière de la Ville au travers de son AMO a été communiquée à la SIDR qui en a pris connaissance et examine les impacts de celle-ci sur l'opération concédée.

La SIDR a pris note de l'optimisation financière à rechercher dans le cadre de l'estimation financière des ouvrages lors des rétrocessions des équipements à la Collectivité.

La SIDR a démarré un audit financier sur l'ensemble de ses opérations. Les opérations de la Collectivité du Port sont auditées en priorité.

I. PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DU PORT

1. Le projet de la ville du Port

1.1 – Le défi

La ville du Port est née de son port et de ses ouvriers et dockers. Elle s'est organisée autour de son activité portuaire et de la liaison de chemin de fer, au service du développement économique, selon une trame orthogonale et régulière de rues qui a donné le centre-ville d'aujourd'hui.

Cependant l'activité portuaire s'est transformée pour devenir industrielle : de ce fait, le port s'est isolé du centre-ville car les relations fonctionnelles n'existaient plus, d'autant que le transport des passagers est devenu aérien, et le transport des marchandises s'est délocalisé sur le nouveau « port Est ». Les relations entre la ville et son port ouest (le « vieux port ») ont peu à peu disparu.

De cette histoire la ville a gardé une forte identité, mais elle a le sentiment d'avoir perdu son origine, son port. Elle tend donc naturellement à vouloir retrouver aujourd'hui ce qui l'a fait naître, à savoir son identité portuaire et, comme tous les ports de commerce du monde, à vouloir la valoriser.

Mais les défis de la ville du Port ne se résument pas à valoriser la relation avec son port, il s'agit également de lui redonner son attractivité originelle : Le Port était un centre de vie pour tout un bassin de population, elle n'est plus aujourd'hui qu'un centre économique.

Et pourtant, selon les projections démographiques, la Réunion devra accueillir en 2030 près de 200 000 habitants supplémentaires soit environ 1 million d'habitants contre 800 000 aujourd'hui.

Pour répondre à cette évolution annoncée, la commune du Port s'est donnée comme objectif d'accueillir environ 10 000 habitants supplémentaires, soit un nombre total d'habitants d'environ 50 000 en 2025 (contre 36 952 habitants selon l'INSEE en 2012) ce qui nécessitera la création d'un nombre important de nouveaux logements.

Pour accueillir les nouveaux habitants, la commune a favorisé l'implantation de nouveaux logements dans le centre-ville, depuis une quinzaine d'années, et ce au travers des diverses opérations d'aménagement et dispositifs d'incitation : l'Intervention Globale d'Amélioration de l'Habitat (environ 200 logements réhabilités – opération clôturée), le projet Mail de l'Océan (environ 400 logements supplémentaires), et plus globalement avec des incitations à densifier à travers son Plan Local d'Urbanisme.

C'est la raison pour laquelle la ville a défini un projet global « Centre-Ville – Ville et Port », comprenant à la fois la reconquête de son port mais également la qualification de son centre-ville. Les deux parties du projet global répondent aux objectifs démographiques et de logements fixés par le Schéma d'Aménagement Régional, mais également aux objectifs de redynamisation économique, afin de permettre à la ville de retrouver son attractivité et son identité.

1.2 – Le plan programme

Les grandes orientations de la ville du Port définies en 1971 continuent de guider l'action de la commune en matière d'aménagement urbain. Le projet de la ville du Port repose sur les orientations fortes suivantes :

- **Ouvrir la ville sur la mer**, en aménageant et en restructurant les espaces centraux par la création d'une voie urbaine. Cette ouverture constitue le noyau dur de la stratégie visant à relier le centre-ville aux quartiers environnants, aux quartiers périphériques, aux entrées et aux sorties de la ville. **Le Mail de l'Océan poursuit cet axe majeur** qui permettra cette ouverture depuis le rond-point de la rose des vents à la place de la Pointe des Galets.
- **Redynamiser et restructurer le centre-ville** : le **projet du Mail participe à cette restructuration** avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles (partie vers la rue François de Mahy, afin de ne pas étirer l'armature commerciale, mais plutôt de la terminer et de l'« épaissir » sur les voies adjacentes). De plus, un certain nombre de services publics ont été réalisés comme la Poste et le Trésor Public.
- **Résorber l'habitat insalubre**, et notamment sur le centre-ville avec les opérations de RHI « centre-ville », « Épuisement » et « Say Piscine ».
- **Favoriser la mixité sociale et densifier** : Il s'agit pour la Ville de développer une offre de logements diversifiée et de qualité afin d'éviter l'exode des portoïses vers les communes voisines et d'équilibrer le parc de logements actuel (57.16 % de logements aidés – source PLH 2011-2016), tout en poursuivant la politique de résorption de l'habitat insalubre. L'objectif visé est d'atteindre 45 % de logements aidés. Ce développement d'une **offre nouvelle pourra se faire sur le Mail de l'Océan**, le projet « Portes de l'Océan », les opérations de logements de la « Butte Citronnelle », la ZAC « Mascareignes », la ZAC « Rivière des Galets », le quartier « mairie » et le centre-ville.
- **Favoriser les modes de déplacements doux** : La Commune du Port dispose de caractéristiques favorables au développement des modes de déplacements dits doux : densité urbaine importante, très faible déclivité, avenues larges. De ce fait, elle connaît les plus fortes mobilités en mode de déplacement doux. Un certain nombre d'actions vise à améliorer le stationnement et les déplacements en centre-ville, tout en favorisant la pratique du vélo.

Le « **Programme de Renouvellement Urbain** », dispositif partenarial créé en 2000 associant notamment l'État, la CDC, la Région, et le Département, a permis de mettre en œuvre une partie de ces actions. La mise en œuvre du Programme ainsi que la **coordination** des actions ont été confiées à la **SIDR**.

1.3 – Les missions confiées à la SIDR pour mettre en œuvre le projet

4 contrats ont été confiés à la SIDR (antérieurs à la mise en concurrence) :

- La Convention publique d'aménagement du Programme de Renouveau Urbain (2002 – en cours)
- Le Mandat de travaux de réhabilitation des rues commerçantes (2003 – opération clôturée)
- La Convention publique d'aménagement de la RHI Say Piscine (2003 – en cours)
- La Convention publique d'aménagement de la ZAC La ville est port (2004 – résiliée en 2014 – opération confiée depuis à un autre concessionnaire)

2. La Convention publique d'aménagement du PRU

2.1 – Les missions confiées à la SIDR

Les missions confiées à la SIDR dans le cadre de cette Convention Publique d'Aménagement du Programme de Renouveau Urbain se déclinent au niveau opérationnel de la façon suivante :

- **Sous opération PRU n°3034 0101 (opération « mère ») :**
 - La conduite générale du programme, le suivi des études générales et pré-opérationnelles non affectées à des sous opérations ;
 - les actions du centre-ville couvrant la redynamisation du tissu commercial comme l'étude de faisabilité et la réalisation des parkings et des abords du Marché Couvert.
- **Sous opération Mail de l'Océan n°3034 0201 :** L'aménagement de la dernière portion de « l'ouverture vers la mer » appelée « Mail de l'océan », par les acquisitions foncières, la réalisation de la voie de liaison, les espaces publics attenants et la cession des droits à construire.
- **Sous opération Aménagement Boulboul n°3034 0301 :** L'aménagement de parcelles en vue de la construction de LES liés à la RHI Épuisement, et de maisons PTZ, avec le transfert du foncier de la ville, la réalisation des voies de liaison, les espaces publics attenants et la cession des droits à construire.
- **Sous opération Études Boucle 2 n°3034 0401 :** Le suivi des études de maîtrise d'œuvre pour le traitement qualitatif des espaces publics et des rues commerçantes en vue de la redynamisation du tissu commercial et de l'amélioration de l'accessibilité, sachant que la phase travaux a fait l'objet d'un mandat au nom et pour le compte de la ville.
- **Sous opération IGAH n°3034 0501 :** La recherche d'amélioration et de diversification de l'offre en logement, et de « densification douce » portée par les propriétaires privés par la démarche d'Intervention Globale pour l'Amélioration de l'Habitat.
- **Sous opération RHI Multi sites n°3034 0601 :** La résorption de l'habitat insalubre diffus sur le centre-ville et la diversification de l'offre de logement, suite aux études pré-opérationnelles menées dans le cadre de l'IGA.
- **Sous opération Quartier Mairie n°3034 0701 :** La requalification du quartier autour de la mairie est un enjeu de densification et de redynamisation, inscrit dans le Programme de Renouveau Urbain : création de logements, réhabilitation ou création d'équipements (extension de la mairie) et services, création d'une place devant la mairie et réhabilitation du square Pierre Sépard. Cette sous opération a permis la réalisation d'un plan de masse et d'un pré-bilan financier, sa mise en œuvre ne s'est pas faite dans le cadre de la CPA.

2.2 – État d’avancement opérationnel

- **Sous opération PRU n°3034 0101 (opération « mère ») :**

- ❖ Les principales réalisations de l’année 2022 sont les suivantes :

- La préparation de la rétrocession des abords du Marché Couvert et des équipements du parking Kabardock ;
- La préparation de la remise des ouvrages des abords du Marché Couvert : les premières visites préalables pour cette remise des ouvrages (VRD, espaces verts, irrigation ...) ;
- L’engagement de la procédure de régularisation de deux empiètements : le parking P3 et la parcelle AE 370 (M. PAYxxx) avec l’empiètement d’un jardin potager sur la parcelle AE 371 à rétrocéder. Une convention d’occupation tripartite (M. PAYxxx, Ville, SIDR) relative à cet empiètement est proposée à la Ville pour régulariser.

- ❖ Les principales réalisations de l’année 2023 sont les suivantes :

Dans le cadre de la rétrocession des abords du Marché Couvert et des équipements du parking Kabardock :

- La préparation de l’acte de rétrocession et le listing de toutes les parcelles concernées,
- Les frais de maîtrise de sols (honoraires de géomètre) ;
- La nouvelle numérotation des parcelles concernant les deux empiètements : le parking P3 et la parcelle AE 370 (M. PAYxxx) avec l’empiètement d’un jardin potager sur la parcelle AE 371.

Dans le cadre de la remise des ouvrages des abords du Marché Couvert :

- La reprise de petits travaux (reprise de bornes foraine par BAGELEC) ;
- La reprise des travaux d’espaces verts par Paysage Passion ;
- La levée d’une partie des réserves.

- ❖ Les grandes lignes de prévisions pour l’année 2024 sont les suivantes :

- La cession de la case CGTR à la Ville ;
- La remise des ouvrages des abords du Marché Couvert et des équipements du parking Kabardock ;
- La préparation de l’acte de rétrocession.

- **Sous opération ZAC Mail de l’Océan n°3034 0201 :**

- ❖ Les principales réalisations de l’année 2022 sont les suivantes :

- Suivi des négociations des 3 propriétaires concernés (TABxxx, RENxxx, AMAxxx) par l’emplacement réservé sur la rue de Lyon ;
- Levée des réserves de GPA des travaux de la tranche 3 (Lots VRD, électricité et espaces verts : avenue des Chagos, rue de Lyon, rue de Montpellier et rue Saint-Etienne) ;
- Inauguration de la Palmeraie (îlot A3) : résidence pour séniors de 70 logements de la SIDR livrée le 25/11/2021 ;
- Echanges avec la clinique HORUS concernant leur projet d’extension sur l’îlot C4 (présentation de l’extension et la reconstruction des chambres existantes. Demande de la Clinique de déplafonner la surface plancher) ;
- Poursuite des échanges avec la SEMADER au sujet de l’îlot B1. Projet TROPEA avec des PLS + bureaux (en phase esquisse) ;
- Lancement des AO travaux pour les chantiers de construction sur les îlots B2 et B3. Opérations Sumba et Palaos avec 25 LLS et 32 PLS ;
- Suivi de la cession avec la SHLMR pour l’îlot C2. Opération MAPUTO avec 25 LLI (Permis de construire accordé le 12/10/2021) ;
- Echanges avec la SCI Les HIRONDELLES pour un projet de crèche sur l’îlot ex-école (Permis de construire déposé le 15/12/2022).

- Complétude de l'appel de fonds n°5 FRAFU arrêtés 16-0005 et 16-0006 ;
- Dépôt de la demande de subvention REACT EU pour l'aménagement de l'îlot C1 ;
- Consultation et mise en place d'une AMO communication.

❖ Les principales réalisations de l'année 2023 sont les suivantes :

- Démarrage des missions de BLAST COMMUNICATION, l'AMO communication de la ZAC ;
- Réunion publique tenue sur l'îlot C2, avec pour présentation l'avancement de la ZAC du Mail de l'Océan, les grandes étapes passées et les projets à venir ;
- Poursuite des échanges avec la SEMADER au sujet de l'îlot B1. Projet TROPEA avec des PLS + bureaux. Permis de construire déposé le 18/10/2023 ;
- Cession interne de la SIDR pour les îlots B2 et B3 le 05/06/2023 ;
- Suivi du démarrage des travaux pour les chantiers de construction de la SIDR sur les îlots B2 et B3. Projet Sumba et Palaos avec 25 LLS et 32 PLS ;
- Cession de l'îlot C2 à la SHLMR le 10/01/2023 ;
- Suivi du démarrage des travaux sur l'îlot C2. Projet MAPUTO de la SHLMR avec 25 LLI ;
- Suivi des échanges avec la SCI Les HIRONDELLES pour l'îlot A5. Permis de construire accordé le 13/06/2023 pour un ensemble immobilier comprenant une crèche, une cuisine centrale et des bureaux ;
- Poursuite des échanges avec les promoteurs pour la cession de l'îlot A4 ;
- Le nettoyage et la clôture de l'îlot A4 ;
- Un projet de parc urbain est programmé sur l'îlot C1. Afin de réaliser le programme des travaux retenu par la ville, des études opérationnelles ont été engagées ; La maîtrise d'œuvre a été attribué à DAUP'INFRA et le marché de CSPS à PREVENTECH ;
- Démarrage des travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 ;
- Prorogation obtenue pour la subvention FRAFU arrêté 16-0005 Trance 2 - réseaux primaires, Le Port. Le solde est à déposer avant le 31/10/2024 ;
- Réunions techniques tenues sur l'état d'avancement de la ZAC dans le cadre de sa démarche de labélisation écoquartier ;
- Etudes lancées pour l'actualisation du CPAUPE de la ZAC et de ses carnets d'îlots.
- Echanges avec la clinique HORUS concernant leur projet d'extension sur l'îlot C4 (présentation de l'extension et la reconstruction des chambres existantes. Demande de la Clinique de déplaçonner la surface plancher) ;
- La Clinique a démarré ses travaux de réhabilitation sur l'îlot C5. L'îlot C4 est occupé temporairement par la société S2R Clinique (pour les installations de chantier de réhabilitation de la Clinique et pour la réalisation d'une aire de livraison).

❖ Les grandes lignes de prévisions pour l'année 2024 sont les suivantes :

- Poursuite des échanges avec la clinique HORUS concernant son projet d'extension sur l'îlot C4 et son projet de parking silo sur l'îlot A4 ;
- Validation de l'actualisation du CPAUPE de la ZAC et de son carnet d'îlots ;
- Réalisation de la cession de l'îlot B1 à la SEMADER ;
- Poursuite des échanges avec la SIDR pour l'îlot C3 ;
- Réalisation de la cession de l'îlot A5 à la SCI Les HIRONDELLES ;
- Lancement de la commercialisation de l'îlot A4 en cas de non-aboutissement du projet de parking silo ;
- Suivi et réception des travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 ;
- Poursuite des échanges avec les 3 propriétaires concernés (TABxxx, RENxxx, AMAx) par l'emplacement réservé sur la rue de Lyon ;
- Lancement d'une AMO écoquartier pour le suivi de la préparation du passage en étape 3 de labélisation de la ZAC ;
- Préparation de la remise des ouvrages des travaux d'aménagement de la ZAC ;
- Dépôt du solde de tout compte pour la subvention « FRAFU » selon l'arrêté 16.005 Trance 2 - réseaux primaires.

- **Sous opération RHI Multi sites n°3034 0601 :**

- ❖ Les principales réalisations de l'année 2022 sont les suivantes :

- Poursuite des procédures en cours sur les îlots Lyon et Cayrol dans le cadre de l'acquisition foncière de ces derniers ;
- Lancement de l'OS pour l'opération Duplex 48 PLS par la SIDR, pour une fin des travaux en fin de l'année 2023 ;
- Lancement des travaux de VRD pour les chantiers de Duplex et Campbell 2, pour une fin des travaux en début de l'année 2023.

- ❖ Les principales réalisations de l'année 2023 sont les suivantes :

- Poursuite des procédures foncières sur les îlots Lyon (expropriation) et Cayrol ;
- Sécurisation des sites, nettoyage et clôture des îlots Lyon (en partie) et Cayrol (en totalité) ;
- Sur l'îlot Lyon, lancement des missions de maîtrise d'œuvre urbaine sociale MOUS (pour l'accompagnement au relogement des occupants sans-titre) ;
- Poursuite des échanges pour la régularisation de l'empiètement sur Campbell 2 ;
- Suivi des travaux des 6 LLTS FIDJI 6 sur Campbell 2 (programme de construction de la SIDR) et demande de certificat d'adressage auprès la Ville (avec une requalification de la voie) ;
- Réception des travaux de VRD pour les chantiers de Duplex et Campbell 2 ;
- Découpage parcellaire dans le cadre de la préparation de la commercialisation des lots libres sur Campbell 2 ;
- Validation des prix de cession des lots libres sur Campbell 2 ;
- Validation des attributaires des 6 LLTS Fidji ;
- Démarrage de mission MOUS (diagnostic social, suivi post relogement pour le retour sur site des familles recensées de Campbell 2).

- ❖ Les grandes lignes de prévisions pour l'année 2024 sont les suivantes :

- Suivi de la livraison de Duplex (48 PLS) ;
- Démolition d'un bâti (case en bois sous-tôle) sur Campbell 2 ;
- Fin de GPA pour les travaux de VRD pour les chantiers de Duplex et Campbell 2 ;
- Poursuite des échanges pour la régularisation de l'empiètement sur Campbell 2, avec le démarrage des missions MOUS pour un accompagnement de projet en AAH légère ;
- Suivi des cessions sur Campbell 2 (1 PTZ et lots libres) ;
- Suivi du relogement des familles de l'îlot Lyon ;
- Poursuite des échanges avec la SIDR concernant l'îlot Lyon ;
- Préparation de la remise des ouvrages de la RHI Multi sites.

2.3 – Point administratif

➔ **Convention publique d'aménagement**

La **Convention Publique d'Aménagement** a été signée le 31 janvier 2002, reçue en préfecture le 4 février 2002.

Un **avenant n°1** a été signé le 1^{er} décembre 2003 et reçu en préfecture le 03 décembre 2003, suite à l'approbation du CRAC 2002 le 28 août 2003. Il a pris en compte l'élargissement du périmètre pour intégrer l'opération d'aménagement Boulboul, un nouveau bilan global incluant d'une part cette nouvelle opération et excluant, d'autre part, le coût des travaux des rues commerçantes (réalisés en mandat). Enfin il incluait une modification de la participation communale.

Un **avenant n°2** a été signé le 16 juin 2004 et reçu en préfecture le 23 juin 2004, suite à l'approbation du CRAC 2003 le 27 mai 2004. Il a pris en compte la modification du bilan global incluant une première estimation des travaux sur le Mail, et l'augmentation de la participation communale.

Un **avenant n°3** a été signé le 25 juillet 2005 et reçu en préfecture le 27 juillet 2005, suite à l'approbation du CRAC 2004 le 22 juin 2005. Il a pris en compte la modification du bilan global incluant une meilleure estimation du coût des acquisitions foncières à l'amiable et de libération des terrains du Mail de l'Océan et du Marché Couvert, ainsi que l'augmentation de la participation communale.

Un **avenant n°4** a été signé le 19 octobre 2006 et reçu en préfecture le 25 octobre 2006, suite à l'approbation du CRAC 2005 le 3 août 2006. Il a pris en compte l'augmentation du bilan global incluant une augmentation des dépenses due à une meilleure estimation des travaux pour la ZAC Mail de l'Océan, et la prolongation de 2 ans de la mission de l'IGAH (suite à la nouvelle convention IGAH signée). L'augmentation des dépenses a été toutefois compensée par une meilleure définition des recettes de cessions de charges foncières et de subventions pour le Mail. Ainsi la participation communale n'a pas évolué.

Un **avenant n°5** a été signé le 26 novembre 2007 et reçu en préfecture le 29 novembre 2007, suite à l'approbation du CRAC 2006 le 30 août 2007. Il a pris en compte l'évolution du montant TTC du bilan (suite à l'exonération de TVA de la participation au déficit). Il a également présenté une augmentation de la participation de la Collectivité au déficit pour faire face à la poursuite de la conduite de programme en 2008. Enfin, il a proposé une diminution de la participation aux équipements publics de l'aménagement de Boulboul car le coût des travaux a diminué.

Un **avenant n°6** a été signé le 28 octobre 2008 et reçu en préfecture le 6 novembre 2008, suite à l'approbation du CRAC 2007 le 31 juillet 2008. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC, de la participation communale et de la rémunération de la SIDR, suite à la création de la sous opération RHI Multi sites (bilan de la RHI Multi sites : 4 768 000 € HT). Cette sous opération est issue des études pré-opérationnelles menées dans le cadre de la CPA ; elle répond aux objectifs du Programme de Renouvellement Urbain définis dans la convention. Elle a obtenu l'arrêté de l'État au titre des subventions RHI.

Un **avenant n°7** a été signé le 6 novembre 2009 et reçu en préfecture le 19 novembre 2009, suite à l'approbation du CRAC 2008 le 27 août 2009. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC, de la participation communale et de la rémunération de la SIDR, suite à la création de la sous opération Quartier mairie qui répond aux objectifs du Programme de Renouvellement Urbain définis dans la convention.

Un **avenant n°8** a été signé le 6 novembre 2009 et reçu en préfecture le 9 novembre 2009, suite à l'approbation en conseil municipal le 22 octobre 2009. Il a validé l'augmentation de la durée de la CPA de 6 ans (report de la fin de la CPA au 4 février 2018, soit une durée de 16 ans) pour permettre la mise en place de la convention de financement avec l'AFD avec remboursements échelonnés.

Un **avenant n°9** a été signé le 13 décembre 2010 et reçu en préfecture le 16 décembre 2010, suite à l'approbation du CRAC 2009 en conseil municipal le 30 septembre 2010. Il a pris en compte l'évolution du bilan TTC de la participation communale et de la rémunération de la SIDR.

Un **avenant n°10** a été signé le 22 septembre 2011 et reçu en préfecture le 26 septembre 2011 suite à l'approbation du CRAC 2010 en conseil municipal du 28 juillet 2011. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC, de la participation communale et de la rémunération de la SIDR (prolongation de la rémunération forfaitaire du PRU sur 1/8^{ème} de temps pour les exercices 2011 et 2012).

Un **avenant n°11** a été signé le 10 décembre 2012 et reçu en préfecture le 14 décembre 2012, suite à l'approbation du CRAC 2011 en conseil municipal du 27 septembre 2012. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC et de la nouvelle participation de la commune ainsi que l'échéancier de versements.

Un **avenant n°12** a été signé le 27 décembre 2013 et reçu en préfecture le 27 décembre 2013, suite à l'approbation du CRAC 2012 en conseil municipal du 28 novembre 2013. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC et de la nouvelle participation de la commune ainsi que l'échéancier de versements. Il a également pris en compte la prorogation de la durée de la CPA de 34 mois, soit jusqu'au 31/12/2020.

Un **avenant n°13** a été signé le 10 juin 2015 et reçu en préfecture le 15 juin 2015, suite à l'approbation du CRAC 2013 en conseil municipal du 03 février 2015. Il a pris en compte l'évolution

du bilan HT et TTC et de la nouvelle participation de la commune ainsi que l'échéancier de versements.

Un **avenant n°14** a été signé le 8 juillet 2016 et reçu en préfecture le 11 juillet 2016, suite à l'approbation du CRAC 2014 en conseil municipal du 03 mai 2016. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC et de la nouvelle participation de la commune.

Un **avenant n°15** a été signé le 7 décembre 2016 et reçu en préfecture le 8 décembre 2016, suite à l'approbation du CRAC 2015 en conseil municipal du 29 septembre 2016, modifié par décision du conseil municipal du 7 février 2017. Il a pris en considération l'évolution du bilan HT et TTC ainsi que de la nouvelle participation de la commune et de l'échéancier des versements.

Un **avenant n°16** a été signé le 18 juillet 2019 et reçu en préfecture le 22 juillet 2019, suite à l'approbation du CRAC 2016-2017 en conseil municipal du 11 décembre 2018. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC et de la nouvelle participation de la commune et de l'échéancier des versements.

Un **avenant n°17** a été signé le 20 janvier 2020 et reçu en préfecture le 24 janvier 2020, suite à l'approbation du CRAC 2018 en conseil municipal du 17 décembre 2019. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC et de la nouvelle participation de la commune ainsi que l'échéancier de versements. Il a également pris en compte la prorogation de la durée de la CPA de 24 mois, soit jusqu'au **31/12/2022**.

Un **avenant n°18** a été signé le 05 mai 2021 et reçu en préfecture le 07 mai 2021 suite à l'approbation du CRAC 2019 en conseil municipal du 13/04/2021 prenant en compte l'évolution du bilan HT et TTC du CRAC 2019 ainsi que la nouvelle participation de la commune et l'échéancier des versements.

Un **avenant n°19** a été signé le 07 juillet 2022 et reçu en préfecture le 14 septembre 2022 suite à l'approbation du CRAC 2020 en conseil municipal du 05/07/2022 tenant en compte l'évolution du bilan HT et TTC sans impact sur le montant global de la participation de la Collectivité. Il a également pris en compte la prorogation de la durée de la CPA de 24 mois, soit jusqu'au **31/12/2024**.

Un **avenant n°20** a été signé le 18 janvier 2023 et reçu en préfecture le 20 janvier 2023 suite à l'approbation du CRAC 2021 en conseil municipal du 06/12/2022 prenant en compte l'évolution du bilan HT et TTC sans impact sur le montant global de la participation de la Collectivité.

- Le présent CRAC 2022-2023 fait l'objet d'un **avenant n°21**, avec une évolution du bilan HT et TTC dans sa ventilation. Le montant global de la CPA diminue, légèrement de 79 k€ HT. La participation de la Collectivité passe de 19 311 291 € HT à 19 300 232 € HT, soit une baisse de 11 059 € HT. Il prévoit la prorogation de la durée de la CPA de 12 mois, soit jusqu'au **31/12/2025**.

→ **Conventions financières**

➤ **Emprunt PPU avec la CDC**

Un prêt PPU de 4 millions d'euros (ventilés pour 2,5 millions sur la sous opération PRU et 1,5 millions pour la sous opération Mail de l'Océan) a été accordé par la CDC à la SIDR en novembre 2004 (signatures tripartites ville / CDC / SIDR les 2 et 22 novembre et 10 décembre). Cet emprunt a été garanti par la ville par délibération du 26 août 2004 ; il a été soldé comme prévu en janvier 2010.

➤ **Convention de financement de type « avance en compte courant » avec l'AFD**

Une convention d'ouverture de crédit de 6 millions d'euros pour la sous opération Mail de l'Océan, du fait de son caractère développement durable, a été signée le 18 novembre 2009 entre l'AFD et la SIDR. Elle a été soldée en février 2016. Un prêt de 5 millions d'euros a été accordé par l'AFD à la SIDR le 2 mars 2016. Il a été remboursé le 30 novembre 2020.

➤ **Convention d'avance de trésorerie avec la ville**

Suite à l'approbation du conseil municipal le 19 juin 2008, une convention d'avance de trésorerie a été signée entre la ville et la SIDR le 17 septembre 2008 et a fait l'objet :

- d'un avenant n°1, approuvé le 27 août 2009, signé le 18 novembre 2009, reçu en préfecture le 19 novembre 2009 ;
- d'un avenant n°2, approuvé le 30 septembre 2010, signé le 13 décembre 2010, reçu en préfecture le 16 décembre 2010. Le montant de l'avance a été fixé à 3 724 792 euros correspondant à une avance sur la participation aux équipements publics pour :
 - la sous opération 3034 0201 Mail de l'Océan : avance globale estimée à 3 350 000 euros ;
 - la sous opération 3034 0601 RHI Multi sites : avance globale estimée à 374 792 euros.
- d'un avenant n°2, approuvé le 27 septembre 2012, signé le 10 décembre 2012 et reçu en Préfecture le 14 décembre 2012, fixe le montant de l'avance à 3 960 207€ pour :
 - la sous opération 3034 0101 PRU : avance globale estimée à 235 415 euros ;
 - la sous opération 3034 0201 Mail de l'Océan : avance globale estimée à 3 350 000 euros ;
 - la sous opération 3034 0601 RHI Multi sites : avance globale estimée à 374 792 euros.
- d'un avenant n°3, approuvé le 28 novembre 2013, signé le 27 décembre 2013 et reçu en Préfecture le 27 décembre 2013, fixe le montant de l'avance à 5 910 658€ pour :
 - la sous opération 3034 0101 PRU : avance globale estimée à 700 000 euros ;
 - la sous opération 3034 0201 Mail de l'Océan : avance globale estimée à 4 835 866 euros ;
 - la sous opération 3034 0601 RHI Multi sites : avance globale estimée à 374 792 euros.
- d'un avenant n°4, approuvé le 03 février 2015, signé le 10 juin 2015 et reçu en Préfecture le 15 juin 2015, fixe le montant de l'avance à 5 910 608 € pour :
 - la sous opération 3034 0101 PRU : avance globale estimée à 823 031 euros ;
 - la sous opération 3034 0201 Mail de l'Océan : avance globale estimée à 4 712 785 euros ;
 - la sous opération 3034 0601 RHI Multi sites : avance globale estimée à 374 792 euros.
- d'un avenant n°5, approuvé le 29 septembre 2016, signé le 7 décembre 2016 et reçu en Préfecture le 8 décembre 2016, fixe le montant de l'avance à 5 352 878 € pour :
 - la sous opération 3034 0101 PRU : avance globale estimée à 667 498 euros ;
 - la sous opération 3034 0201 Mail de l'Océan : avance globale estimée à 4 310 588 euros ;
 - la sous opération 3034 0601 RHI Multi sites : avance globale estimée à 374 792 euros.

- d'un avenant n°6, approuvé le 07 février 2017, signé le 19 septembre 2017 et reçu en Préfecture le 25 octobre 2017, qui maintient le montant de l'avance à 5 352 878 € mais en modifie les modalités de versement :
 - 110 588 € en 2016 après l'approbation du CRAC 2015 ;
 - 1 000 000 € en 2017 : la première moitié pouvant être appelée dès le second trimestre ; l'autre moitié après l'approbation du CRAC 2016 ;
 - 400 000 € en 2018 : la première moitié pouvant être appelée dès le second trimestre ; l'autre moitié après l'approbation du CRAC 2017 ;
 - 600 000 € en 2019 : la première moitié pouvant être appelée dès le second trimestre ; l'autre moitié après l'approbation du CRAC 2018.

- d'un avenant n°7, approuvé par DCM du 17 décembre 2019, signé le 20 janvier 2020 et reçu en Préfecture le 24 janvier 2020, qui augmente le montant de l'avance à 5 402 878 € avec les modalités de versement suivantes :
 - 550 000 € pour l'année 2019 après l'approbation du CRAC 2018 ;
 - 500 000 € pour l'année 2020 après l'approbation du CRAC 2019 ;
 - 500 000 € pour l'année 2021 après l'approbation du CRAC 2020 ;
 - 500 000 € pour l'année 2022 après l'approbation du CRAC 2021.

- d'un avenant n°8, approuvé par DCM du 05 juillet 2022, signé le 07 septembre 2022 et reçu en Préfecture le 14 septembre 2022, qui augmente le montant de l'avance à 5 813 044 € avec les modalités de versement suivantes :
 - 500 000 € pour l'année 2021 après l'approbation du CRAC 2020 ;
 - 860 166 € pour l'année 2023 après l'approbation du CRAC 2022.

- d'un avenant n°9, approuvé par DCM du 06 décembre 2022, signé le 18 janvier 2023 et reçu en Préfecture le 20 janvier 2023, qui établit le montant de l'avance à 4 952 878 € soit le montant déjà perçu à fin 2021.

II. BILAN CONSOLIDE DE LA CPA PRU

1. Rappel du dernier budget approuvé

Le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération (CRPO) validé dans le **CRAC 2021** et l'avenant n°20 présentait un total de charges et de produits de **41 095 698 euros HT (43 381 572 euros TTC)**.

La participation prévisionnelle de la Collectivité était de 19 311 291 euros HT (soit 20 448 219 euros TTC), une évolution par rapport au CRAC de 2020 sans incidence sur le TTC, et se décomposait comme suit :

- **2 016 040 euros** (HT et TTC) de participation au titre du foncier ;
- **9 375 584 euros HT** (soit 9 847 582 euros TTC) de participation au déficit ;
- **7 042 414 euros HT** (soit 7 641 019 euros TTC) de participation au financement des équipements publics ;
- **96 958 euros HT** (HT et TTC) de participation à la MOUS propre à l'opération Multisites ;
- **780 295 euros HT** (soit 846 620 euros TTC) de reversement des subventions FEDER propre à l'opération Mail de l'Océan et FIDOM directement perçues par la Collectivité, soldé en 2014.

2. Exercice 2022

2.1 – Charges

Les dépenses réalisées en 2022 sont de – 472 285 euros HT, et se déclinent notamment en :

- libération de terrains, aides aux familles (RHI Multi sites) ;
- acquisition des terrains, dépenses de géomètre (ZAC Mail de l'Océan) ;
- honoraires de MOE, bureaux d'étude (PRU – abords Marché Couvert / ZAC Mail de l'Océan – 3^{ème} tranche) ;
- travaux secondaires (PRU – abords Marché Couvert dernières situations d'entreprises / ZAC Mail de l'Océan – 3^{ème} tranche) ;
- rémunérations forfaitaire, proportionnelle et de commercialisation pour PRU pour ZAC Mail de l'Océan et MOUS pour la RHI Multi sites.

Il était prévu une enveloppe de dépenses en 2022 de – 1 285 048 euros HT (cf. CRAC 2021) soit un écart de - 813 k€, qui s'explique principalement par un report en 2023 :

- de la facturation des travaux de reprises dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage (PRU – abords Marché Couvert) ;
- de la facturation de GTOI (ZAC Mail de l'Océan) ;
- des factures travaux VRD des îlots Campbell 2-Dupleix et Cayrol (RHI Multi sites).

2.2 – Produits

Les recettes réalisées en 2022 sont de 1 434 121 euros HT.

Ce montant correspond à :

- la cession interne de charge foncière pour la construction de 48 PLS – Opération de la SIDR DUPLEIX (750 k€) (RHI Multi sites) ;
- la cession externe de charge foncière pour 1 AAH (9,5 k€) (RHI Multi sites) ;
- la participation de la Collectivité à la MOUS (31,1 k€) (RHI Multi sites) ;

- la subvention FRAFU (643,5 k€) (ZAC Mail de l'Océan).

Il était prévu une enveloppe de produits en 2022 de 1 264 680 euros HT (cf. CRAC 2021) soit un écart de 169 k€, qui s'explique principalement par un appel de fonds AF 3 FRAFU ZAC Mail de l'Océan d'un montant supérieur à ce qui était initialement prévu (lié à l'intégration de dépenses supplémentaires).

3. Exercice 2023

3.1 – Charges

Les dépenses réalisées en 2023 sont de – 1 822 164 euros HT, et se déclinent notamment en :

- les libérations de terrains, aides aux familles (RHI Multi sites) ;
- les dépenses de géomètre (ZAC Mail de l'Océan) ;
- les indemnités d'expropriation sur l'îlot Lyon et frais de déménagement ;
- les honoraires de MOE, de CSPS, de bureaux d'étude (pour les travaux aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 (ZAC Mail de l'Océan) ;
- les travaux secondaires (PRU – abords Marché Couvert petits travaux de reprises / ZAC Mail de l'Océan – 3^{ème} tranche et travaux aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1) ;
- les rémunérations forfaitaire, proportionnelle et de commercialisation pour ZAC Mail de l'Océan et RHI Multi sites.

Il était prévu une enveloppe de dépenses en 2023 de – 1 701 350 euros HT (cf. CRAC 2021) soit un écart de – 121 k€, qui s'explique principalement par les montants des travaux moins importants qui était prévus en 2023. Les travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 (ZAC Mail de l'Océan) ont démarrés fin 2023 et seront facturés en 2024 ;

3.2 – Produits

Les recettes réalisées en 2023 sont de 1 883 000 euros HT.

Ce montant correspond à :

- La cession interne de l'îlot B2 et B3 – Opération de la SIDR Sumba 25 LLS et Palaos 32 PLS (1 175 k€) (ZAC Mail de l'Océan) ;
- La cession externe de l'îlot C2 – Opération de la SHLMR Maputo 25 LLI (660 k€) (ZAC Mail de l'Océan) ;
- La cession interne de charge foncière pour la construction de 6 LLTS sur Campbell 2 – Opération de la SIDR FIDJI 6 (48 k€) (RHI Multi sites).

Il était prévu une enveloppe de produits en 2023 de 4 363 254 euros HT (cf. CRAC 2021) soit un écart de 2 480 k€, qui s'explique principalement par :

- le report de cession des îlots A5 en 2024 et C4 en 2025 (ZAC Mail de l'Océan) ;
- le report de cession de la case CGTR en 2024 (PRU – abords Marché Couvert) ;
- le report de cession d'1 AAH et d'1 PTZ en 2024 (RHI Multi sites) ;
- le report de la rétrocession des abords du Marché Couvert (PRU – abords Marché Couvert) en 2024.

4. Prévisions

4.1 – Charges

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
Etudes opérationnelles			-2	-2
51 - Maîtrise des sols	-44 160	-143 814	-52 686	-240 660
52 - Mise en Etat des sols	-59 239	-59 110	-11 841	-130 190
53 - Infrastructure	-658 033	-251 088	-212 375	-1 121 496
54 - Superstructure			2	2
56 - Frais de gestion	-388 164	-434 823	-282 298	-1 105 285
22 - Frais financiers				
TOTAL Charges	-1 149 596	-888 835	-559 199	-2 597 630

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Les dépenses restant à réaliser s'élèvent à **2 597,6 k€ HT** et se décomposent de la manière suivante :

- **2 € HT en études opérationnelles** : correspond à un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.
- **240,7 k€ HT de maîtrise des sols** : acquisition des dernières emprises foncières notamment sur le Mail de l'Océan et dépenses de maîtrise foncière sur Multi sites (l'îlot Cayrol et l'îlot Lyon), frais de notaires afférents, dernières indemnités complémentaires, honoraires de géomètre (pour Mail de l'Océan et RHI Multi sites) et taxe foncière pour les 3 sous opérations (PRU- abords Marché Couvert, Mail de l'Océan et RHI Multi sites) ;
- **130,2 k€ HT de mise en état des sols** : dernières libérations foncières sur Multi sites et entretien des terrains non encore cédés pour les 3 sous opérations ;
- **1 121,5 k€ HT d'études et travaux infrastructures** : reprise de petits travaux dans le cadre de la remise des ouvrages des abords du Marché Couvert (PRU) ; reprise des réserves concernant les travaux de la Tranche 3 d'aménagement de la ZAC Mail de l'Océan ; travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 ; travaux d'aménagement au sein de la RHI Multi Sites, et les honoraires MOE-SPS afférents ; engagement des missions visant à obtenir la labélisation Eco quartier de la ZAC Mail de l'Océan ; commercialisation des fonciers à céder ; finalisation de quelques travaux dans le cadre de la remise des ouvrages de la ZAC ;
- **+2 € HT en superstructure** : correspond à un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.
- **1 105,3 k€ HT de frais de gestion et frais financiers** : ce montant comprend l'ensemble des rémunérations de la SIDR et les frais afférents au portage financier des sous opérations.

4.2 – Produits

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
60-Cessions	714 003	2 404 864	907 211	4 026 078
61-Participations	1 020 751	5 974 372	21 389	7 016 512
62-Subventions	543 604		75 035	618 639
53-Produits de Gestion				
TOTAL Produits	2 278 358	8 379 236	1 003 635	11 661 229

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **11 661 k€ HT** de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération, réparties de la manière suivante :

- **4 026,1 k€ HT de cessions** : cessions prévues dans le cadre des programmes de logements – bureaux/commerces sur les opérations Marché Couvert (case CGTR), Mail de l'Océan et RHI Multi sites ;
- **7 016,5 k€ HT de participations**, cette enveloppe comprend :
 - o La participation de la Collectivité au déficit pour la sous opération PRU ;
 - o La participation au financement des équipements publics pour les 3 sous opérations ;
 - o Le remboursement d'EDF suite aux travaux d'électricité basse tension de la tranche 3 (Mail de l'Océan), sur la ligne budgétaire 5614 « autres participations » ;
- **618,6 k€ HT de subventions**, cette enveloppe comprend :
 - o L'appel de fonds AF 6 et le solde de la subvention Rhi pour Multi Sites ;
 - o Le solde de la subvention FRAFU pour la ZAC Mail de l'Océan.

4.3 – Gestion de la trésorerie

Pour assurer le financement de l'opération, la SIDR est amenée à solliciter des emprunts ou des avances de trésorerie temporaires externes. Si ces financements ne suffisent pas à assurer le relais de trésorerie, la SIDR utilise sa propre trésorerie.

La ligne budgétaire 5508 correspond aux frais financiers inhérents aux autorisations de découvert au sein des organismes financiers.

Le taux appliqué varie selon les organismes de financement (Caisse des Dépôts, CEPAC).

Si les montages mis en place en externe ne permettent pas de préfinancer intégralement les investissements inhérents à l'opération, la SIDR utilise sa propre trésorerie (ligne budgétaire 5507). Dans ce cas, les sommes prêtées par la SIDR sont rémunérées sur la moyenne annuelle des taux T4M+1. Dans le cas d'une trésorerie positive, les produits financiers sont calculés sur la moyenne annuelle des taux T4M-1.

Dans le cadre de l'opération PRU il a été nécessaire, afin d'assurer le portage financier de l'opération, de prévoir successivement la mobilisation :

- D'un **emprunt CDC** encaissé en 2004 d'un montant de **4 millions d'euros** (2,5 millions sont affectés à la sous opération 3034 0101 PRU, et 1,5 millions affectés à la sous opération 3034 0201 Mail), dont le **remboursement sur 5 ans s'est terminé en 2010** ;

- **d'avances de trésorerie de la Collectivité**, pour un montant global de **4 952 878 euros**. A fin 2021, **la totalité des avances a été versée par la Collectivité**. Les remboursements d'avance se feront en fin de CPA lors des rétrocessions des équipements publics ;
- **d'avances en compte courant**, contractualisées avec **l'AFD** en 2009 pour un montant de **6 millions d'euros** au profit de la sous opération 3034 0201 le Mail (prêt spécifique « opération développement durable » de l'AFD, au taux : EURIBOR moins 200 points de base, versé en intégralité à ce jour). Le remboursement est intervenu en totalité en février 2016 ;
- **d'un emprunt auprès de l'AFD à hauteur de 5 millions d'euros** au profit de la sous opération Mail de l'Océan. Ce financement a été mobilisé en février 2016 et inscrit dans la continuité de l'avance en compte courant. Le remboursement est intervenu dans sa totalité en novembre 2020.
- **d'Octroi de Crédits** Temporaires pour un montant cumulé de **17 595 777 euros** (15,2 M€ pour le Mail de l'Océan et 2,2 M€ pour la RHI Multi sites).

Le montant des découverts autorisés est renégocié chaque fin d'année pour l'année suivante. Le plafond autorisé par la CEPAC sur le Mail de l'Océan était de 4,0 M€ en 2022 et 4,3 M€ en 2023. Le taux appliqué est l'EURIBOR 3 MOIS + 0.60 %. Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 MOIS serait inférieur à 0, cet indice sera alors réputé égal à 0. Des frais de dossier sont facturés à hauteur de 1 K€. Pour la RHI Multisites, le plafond autorisé par la CDC était de 1,2 M€ en 2022 et 0,8 M€ en 2023. Le taux appliqué est l'ESTER+ 0,70 %. Dans l'hypothèse où l'ESTER serait inférieur à 0, cet indice sera alors réputé égal à 0. Une commission d'engagement est facturée à hauteur de 0,30 % du montant du découvert.

Le montant des frais financiers inhérents au portage réalisé par les OCT (LB 5508) s'est élevé à **62,7 k€** pour l'année 2022 et **167,9 k€** pour l'année 2023. Le montant des frais inhérents au portage réalisé par la SIDR (LB 5507) a été de **13,5 k€** en 2022 et **26,8 k€** pour 2023.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé								
Sous-total recettes	41 095 698	41 027 437	2 134 651	43 162 089	26 837 542	1 149 051	1 924 856	1 046 971	5 014 804	7 188 865
Sous-total dépenses	-41 095 698	-41 027 437	-2 134 651	-43 162 089	-37 500 650	-400 850	-1 852 908	-1 164 361	-998 746	-648 316
C : 5661/Encaissements Emprunts		5 000 000		5 000 000	5 000 000					
C : 5662/Emprunts CDC Aménagement		4 000 000		4 000 000	4 000 000					
C : 5666/Avances		4 952 878		4 952 878	4 952 878					
C : 5667/Encaissements Oct		17 595 777		17 595 777	12 445 014	495 463	3 755 298	900 001		
C : 5682/TVA Collectee/Participati Etat										
D : 4090/Avances & Acomptes Versés sur Commande					-45 484	7 063	-5 008	43 429		
D : 4094/Avces Demarrage /Op Concession					-1 089			1 088		
D : 5652/Remboursements Emprunts		-9 000 000		-9 000 000	-8 999 999					
D : 5656/Remboursements Avances		-4 952 878		-4 952 878					-817 498	-4 135 380
D : 5657/Remboursements Oct		-17 595 777		-17 595 777	-7 871 000	-700 000	-4 570 000	-400 000	-4 054 777	
D : TVA/Solde TVA sur Règlements		-583 509		-596 258	55 284	12 827	37 168	17 389	-224 546	-494 380
Sous-total trésorerie transitoire				-596 258	9 535 604	-184 647	-782 542	561 907	-5 096 821	-4 629 759
Trésorerie brute					-1 127 504	-563 950	-1 274 544	-830 027	-1 910 790	

Chiffres arrondis du logiciel comptable

A fin 2023, la trésorerie consolidée de l'opération est fortement dégradée. Elle est à -1,27 M€. Ce niveau de trésorerie s'explique par le décalage entre les dépenses réalisées et le report des cessions sur le Mail de l'Océan. Celui-ci est partiellement couvert par les avances de la Collectivité et les autorisations de découvert mises en place.

Compte tenu de l'envolée des taux d'intérêts depuis le second semestre 2022, les montants prévisionnels des lignes budgétaires 5507 et 5508 ont dû être augmentés de 473 K€.

Evolution des taux d'intérêts Euribor

De jour Taux actuel		Par mois Tarif le premier jour du mois		Par année Tarif le premier jour de l'année	
20/02/2024	3,943 %	01/02/2024	3,884 %	02/01/2024	3,905 %
19/02/2024	3,932 %	02/01/2024	3,905 %	02/01/2023	2,162 %
16/02/2024	3,933 %	01/12/2023	3,960 %	03/01/2022	-0,570 %
15/02/2024	3,915 %	01/11/2023	3,953 %	04/01/2021	-0,546 %
14/02/2024	3,922 %	02/10/2023	3,951 %	02/01/2020	-0,379 %
13/02/2024	3,901 %	01/09/2023	3,770 %	02/01/2019	-0,310 %
12/02/2024	3,912 %	01/08/2023	3,723 %	02/01/2018	-0,329 %
09/02/2024	3,891 %	03/07/2023	3,597 %	02/01/2017	-0,318 %
08/02/2024	3,898 %	01/06/2023	3,462 %	04/01/2016	-0,132 %
07/02/2024	3,895 %	02/05/2023	3,274 %	02/01/2015	0,076 %

Source : <https://www.euribor-rates.eu/fr/taux-euribor-actuels/2/euribor-taux-3-mois/>

Evolution des taux d'intérêts ESTER

De jour Taux actuel		Par mois Tarif le premier jour du mois		Par année Tarif le premier jour de l'année	
20/02/2024	3,911 %	01/02/2024	3,905 %	02/01/2024	3,906 %
19/02/2024	3,910 %	02/01/2024	3,906 %	02/01/2023	1,906 %
16/02/2024	3,909 %	01/12/2023	3,904 %	03/01/2022	-0,578 %
15/02/2024	3,911 %	01/11/2023	3,900 %	04/01/2021	-0,566 %
14/02/2024	3,911 %	02/10/2023	3,899 %	02/01/2020	-0,539 %
13/02/2024	3,909 %	01/09/2023	3,652 %	01/10/2019	-0,549 %
12/02/2024	3,909 %	01/08/2023	3,404 %		
09/02/2024	3,910 %	03/07/2023	3,399 %		
08/02/2024	3,908 %	01/06/2023	3,147 %		
07/02/2024	3,908 %	02/05/2023	2,896 %		

Source : <https://www.euribor-rates.eu/fr/ester/>

5. Bilan foncier 2022

Deux cessions ont été réalisées sur la RHI Multi sites :

- sur l'îlot Campbell 2, 1 lot PTZ la parcelle AL 1653 de 327 m² à Mme ALBxxx pour un montant de 9,5 k€ HT.
- sur Dupleix, 1 affectation interne de charges foncières pour un montant de 750 k€ HT pour l'opération Dupleix 48 PLS de la SIDR.

6. Bilan foncier 2023

Trois cessions ont été réalisées.

Concernant la ZAC Mail de l'Océan :

- sur l'îlot C2, 1 cession externe de charge foncière à la SHLMR pour un montant de 660 k€ HT ;
- sur les îlots B2 et B3, 1 affectation interne de charge foncière à la SIDR pour un montant de 1 750 k€ HT.

Concernant la RHI Multi sites :

- sur Campbell 2, 1 affectation interne de charge foncière à la SIDR pour un montant de 48 k€ HT pour le projet de construction de 6 LLTS FIDJI 6.

7. Évolution du bilan et de la participation

7.1 – Nouveau Compte de Résultats Prévisionnels d'Opération

Le bilan global de la Convention Publique d'Aménagement diminue de 68 260 euros HT. Il passe de 41 095 698 à 41 027 437 euros HT, soit de 43 381 572 à 43 162 089 euros TTC dont 2 134 651 euros de TVA.

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT
A : 5600/Cessions aux Occupants	8 000	2 175	10 175
A : 5601/Cessions de Lots a Batir	1 852 291	126 812	1 979 103
A : 5602/Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	1 320 000		1 320 000
A : 5603/Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	4 191 800	910 089	5 101 889
A : 5605/Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	4 788 100	-1 186 939	3 601 161
A : 5606/Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	398 000		398 000
A : 5608/Cessions a l'Etat et aux Collectivités	1 262 190		1 262 190
A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040		2 016 040
A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit	9 375 584		9 375 584
A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Publics	7 042 414		7 042 414
A : 5614/Autres Participations	151 439		151 439
A : 5618/Participation de la Collectivité a la Mous	96 958		96 958
A : 5621/Participation Collectivité Subvention Rhi	1 358 525	79 603	1 438 128
A : 5622/Participation Collectivité Subvention Mous	48 719		48 719
A : 5623/Subvention Fidom	11 304		11 304
A : 5624/Subvention Region	511 720		511 720
A : 5625/Subvention Département	223 659		223 659
A : 5628/Subvention Feder	65 432		65 432
A : 5630/Participation Collectivité Subvention Etat Precv	374 394		374 394
A : 5631/Subvention CDC	133 007		133 007
A : 5632/Subvention Région	232 700		232 700
A : 5634/Subvention Fradu	4 429 724		4 429 724
A : 5636/Subvention PCI	295 990		295 990
A : 5637/Subvention Part.Amen.Quartier	125 346		125 346
A : 5638/Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295		780 295
A : 5642/Autres Produits de Gestion	53 885		53 885
A : 5643-TVA Marge sur Produits	-51 818		-51 818
Sous-total produits	41 095 698	-68 260	41 027 437
B : 2260/Etudes Prealables			-12 000
B : 5400/Etudes Comite Interminis.Ville	-12 000		-12 000
B : 5401/Etudes Pré-Opérationnelles	-1 046 452		-1 046 452
B : 5402/Revision de Prix/Etudes			
B : 5411/Terrains de la Collectivité	-2 923 544		-2 923 544
B : 5412/Acquisition de Terrains Privés	-10 471 433	30 565	-10 440 868
B : 5413/Frais de Notaire	-435 239	49 818	-385 421
B : 5414/Indemnités Complémentaires	-346 582	-1 500	-348 082
B : 5415/Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-85 065		-85 065
B : 5416/Autres Frais Fonciers	-779 425	-2 300	-781 725
B : 5421/Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols	-22 031	-1 180	-23 211
B : 5422/Indemnité de Décasement	-144 144		-144 144
B : 5423/Déménagement	-79 043	10 332	-68 711
B : 5424/Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-1 904 850	-35 332	-1 940 222
B : 5425/Aides aux Familles	-43 806		-43 806
B : 5426/Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-25 543		-25 543
B : 5441/Honoraires MOE Infrastructure	-1 487 172	19 562	-1 467 610
B : 5442/Honoraires Géomètre Infrastructure	-217 227	41 136	-176 091
B : 5443/CSPS Infrastructure	-96 668	-10 000	-106 668
B : 5444/OPC Infrastructure	-153 944	25 000	-128 944
B : 5445/Urbaniste	-239 406	-60 000	-299 406
B : 5446/Contrôle Technique Infrastructure	-500		-500
B : 5447/Etudes de Sols Infrastructure	-64 224		-64 224
B : 5448/Autres BET Infrastructure	-266 616		-266 616
B : 5449/Travaux Primaires	-1 463 912	185 606	-1 278 306
B : 5450/Travaux Secondaires	-8 040 230	-65 001	-8 105 231
B : 5451/Travaux Tertiaires	-308 242	-5 000	-313 242
B : 5452/Provision Révision de Prix Infrastructure			
B : 5454/Imprévus	-406 953	269 349	-137 604
B : 5455/Edf Moyenne Tension	-306 560	80 000	-226 560
B : 5456/Autres Concessionnaires	-196 708	16 751	-179 957
B : 5457/Frais de Communication	-730 933	-10 000	-740 933
B : 5458/Autres Frais Divers	-261 416		-261 416
B : 5459/Assurance	-27 860		-27 860
B : 5460/Mous Externe	-42 000		-42 000
B : 5471/Etudes de Sols Superstructure	-230		-230
B : 5473/Honoraires MOE Superstructure	-61 336		-61 336
B : 5474/Contrôle Technique Superstructure	-9 212		-9 212
B : 5475/CSPS Superstructure	-17 714		-17 714
B : 5477/Travaux de Superstructure	-788 880		-788 880
B : 5478/Provision Révision de Prix Superstructure			
B : 5501/Rémunération Forfaitaire	-3 687 652	-99 998	-3 787 650
B : 5502/Rémunération Mous	-203 340		-203 340
B : 5503/Rémunération Proportionnelle	-1 425 806	21 325	-1 404 481
B : 5504/Rémunération de Commercialisation	-453 036	52 496	-400 540
B : 5505/Rémunération de Clôture	-75 000		-75 000
B : 5506/Rémunération du Foncier	-228 923	-2 134	-231 057
B : 5507/Frais de Portage Financier	-386 316	-23 044	-409 360
B : 5508/Frais Financiers sur Oct	-354 617	-449 791	-804 408
B : 5509/Autres Frais de Gestion	-27 239		-27 239
B : 5510/Frais Financier sur Emprunt Relais	-473 806	104	-473 702
B : 5512/Rémunération Proportionnelle sur Recette	-271 822	31 497	-240 325
B : 5521/TVA non Recuperable (Prorata)			
B : 5522/TVA Payée			
Sous-total charges	-41 095 698	68 260	-41 027 437
Résultat			

Chiffres arrondis du logiciel comptable

7.2 – Nouvelle Participation totale de la Collectivité

La participation prévisionnelle de la Collectivité dans le CRAC 2021 était de 19 311 291 euros HT.

La participation consolidée prévisionnelle hors taxes de la Collectivité est inchangée par rapport au dernier CRAC et se décompose de la manière suivante :

Participations	€ HT	€ TTC
Foncier	2 016 040	2 016 040
Déficit	9 375 584	9 847 580
Equipements publics	7 042 414	7 641 021
MOUS	96 958	96 958
Autres participations Feder + Fidom	780 295	846 620
TOTAL	19 311 291	20 448 219

Elle est de 19 311 291 euros HT soit 20 448 219 euros TTC.

Les charges foncières restant à commercialiser représentent près de 4,2 M€ HT.

Pour la SIDR	Pour la Commune du Port
Le Directeur de l'Aménagement, du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage François AROCA	Le Maire Olivier HOARAU
Le Directeur Financier Stéphane ANTOINE	
Le Directeur Général Laurent PINSEL	

8. Echancier de versements (TTC) de la Collectivité

L'échéancier de versement (TTC) de la Collectivité est ventilé sur les opérations non clôturées.

Participations et avances de la Commune du Port à la CPA "Programme de Renouvellement Urbain" (année de versement)								
		HT Budget actualisé	TTC	A la fin 2022	A la fin 2023	2024	2025	2026
Bilan consolidé	A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier (1)	2 016 040	2 016 040	2 016 040	2 016 040			
	A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit (2)	9 375 584	9 847 580	9 648 950	9 648 950		177 242	21 388
	A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Pub. (3)	7 042 414	7 641 021	407 929	407 929		1 107 515	6 125 574
	A : 5618/Participation de la Collectivité à la Mous	96 958	96 958	96 958	96 959			-1
	A : 5638/Participation de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	846 620	846 620	846 620			
	C : 5666/Avances D : 5656/Remboursement Avances		4 952 878 -4 952 878	4 952 878 4 952 878	4 952 878 4 952 878			-817 498
Total des Appels de Fond (Hors participation Foncier)	17 295 251	18 432 179	15 953 335	15 953 336			467 259	2 011 581
		HT Budget actualisé	TTC	A la fin 2022	A la fin 2023	2024	2025	2026
974700 PRU 30340101	A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier (1)	84 000	84 000	84 000	84 000			
	A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit (2)	4 871 277	5 247 725	4 979 095	4 979 095		177 242	21 388
	A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Pub. (3)	1 020 751	1 107 515	817 498	817 498		1 107 515	
	C : 5666/Avances D : 5656/Remboursement Avances		817 498 -817 498	817 498 817 498	817 498 817 498			-817 498
	Total des Appels de Fond (Hors participation Foncier)	5 892 028	6 355 240	5 796 593	5 796 593			467 259
		HT Budget actualisé	TTC	A la fin 2022	A la fin 2023	2024	2025	2026
974702 MAIL OCEAN 30340201	Sans appel de fond							
	A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier (1)	1 196 040	1 196 040	1 196 040	1 196 040			
	Avec appel de fond							
	A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit (2)	2 002 443	2 076 291	2 076 291	2 076 291			
	A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Pub. (3)	5 180 653	5 621 008					5 621 008
	A : 5638/Participation de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	846 620	846 620	846 620			
C : 5666/Avances D : 5656/Remboursement Avances		3 760 588 -3 760 588	3 760 588 3 760 588	3 760 588 3 760 588				-3 760 588
Total des Appels de Fond (Hors participation Foncier)	7 963 391	8 543 919	6 683 499	6 683 499				1 860 420
		HT Budget actualisé	TTC	A la fin 2022	A la fin 2023	2024	2025	2026
974706 RHI MULTI-SITES 30340601	Sans appel de fond							
	A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier (1)	736 000	736 000	736 000	736 000			
	Avec appel de fond							
	A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Pub. (3)	465 038	504 566					504 566
	A : 5618/Participation de la Collectivité à la Mous	96 958	96 958	96 958	96 958			-1
	C : 5666/Avances D : 5656/Remboursement Avances		374 792 -374 792	374 792 374 792	374 792 374 792			
Total des Appels de Fond (Hors participation Foncier)	561 996	601 524	471 750	471 750				129 773

(1) La participation au foncier est notée pour mémoire, elle ne fait pas l'objet d'un appel de fond. Elle fait l'objet d'une participation en mémoire lorsqu'il y a transfert de propriété.

(2) La participation au déficit, n'est plus soumise à la TVA depuis instruction juin 2008. Toutefois celle déjà appelée était soumise à la TVA.

(3) A la remise de l'ouvrage, il sera réellement demandé à la Ville, la différence entre la participation au Equipements Publics et les avances versées.

Chiffres arrondis du logiciel comptable

BILAN HT CONSOLIDE (30340101-30340201-30340301-30340401-30340501-30340601-30340701)

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	CUMUL A FIN 2023	RESTE A REALISER	2024	2025	2026
A : 5600/Cessions aux Occupants	8 000	2 175	10 175					10 175		10 175	
A : 5601/Cessions de Lots a Batir	1 852 291	126 812	1 979 103	1 709 353			1 709 353	269 750	44 500	225 250	
A : 5602/Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	1 320 000		1 320 000			660 000	660 000	660 000		660 000	
A : 5603/Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	4 191 800	910 089	5 101 889	2 218 800	750 000	1 223 000	4 191 800	910 089		609 439	300 650
A : 5605/Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	4 788 100	-1 186 939	3 601 161	1 525 600	9 500		1 535 100	2 066 061	559 500	900 000	606 561
A : 5606/Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	398 000		398 000	398 000			398 000				
A : 5608/Cessions a l'Etat et aux Collectivités	1 262 190		1 262 190	1 152 187			1 152 187	110 003	110 003		
A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040		2 016 040	2 016 040			2 016 040				
A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit	9 375 584		9 375 584	9 176 952			9 176 952	198 631		177 242	21 389
A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Publics	7 042 414		7 042 414	375 972			375 972	6 666 442	1 020 751	5 645 691	
A : 5614/Autres Participations	151 439		151 439					151 439		151 439	
A : 5618/Participation de la Collectivité a la Mous	96 958		96 958	96 959			96 959	-1			-1
A : 5621/Participation Collectivité Subvention Rhi	1 358 525	79 603	1 438 128	788 346	31 137		819 483	618 645	543 604		75 041
A : 5622/Participation Collectivité Subvention Mous	48 719		48 719	48 720			48 720	-1			-1
A : 5623/Subvention Fidom	11 304		11 304	11 304			11 304				
A : 5624/Subvention Region	511 720		511 720	511 721			511 721	-1			-1
A : 5625/Subvention Département	223 659		223 659	223 659			223 659				
A : 5628/Subvention Feder	65 432		65 432	65 433			65 433	-1			-1
A : 5630/Participation Collectivité Subvention Etat Prvc	374 394		374 394	374 394			374 394				
A : 5631/Subvention CDC	133 007		133 007	133 007			133 007				
A : 5632/Subvention Région	232 700		232 700	232 702			232 702	-2			-2
A : 5634/Subvention Frafu	4 429 724		4 429 724	3 786 240	643 484		4 429 724	-1			-1
A : 5636/Subvention PCI	295 990		295 990	295 990			295 990				
A : 5637/Subvention Part.Amen.Quartier	125 346		125 346	125 346			125 346				
A : 5638/Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295		780 295	780 295			780 295				
A : 5642/Autres Produits de Gestion	53 885		53 885	53 885			53 885				
A : 5643-TVA / Marge sur Produits	-51 818		-51 818	-51 818			-51 818				
Sous-total produits	41 095 698	-68 260	41 027 437	26 049 087	1 434 121	1 883 000	29 366 208	11 661 228	2 278 358	8 379 236	1 003 634
B : 2260/Etudes Prealables											
B : 5400/Etudes Comite Interminis.Ville	-12 000		-12 000	-12 000			-12 000				
B : 5401/Etudes Pré-Opérationnelles	-1 046 452		-1 046 452	-1 046 450			-1 046 450	-2			-2
B : 5402/Revision de Prix/Etudes											
B : 5411/Terrains de la Collectivité	-2 923 544		-2 923 544	-2 923 544			-2 923 544				
B : 5412/Acquisition de Terrains Privés	-10 471 433	30 565	-10 440 868	-9 836 982	-19 500	-497 386	-10 353 868	-87 000		-87 000	
B : 5413/Frais de Notaire	-435 239	49 818	-385 421	-285 366	830	-6 143	-290 679	-94 742	-22 928	-52 000	-19 814
B : 5414/Indemnités Complémentaires	-346 582	-1 500	-348 082	-346 581		-1 500	-348 081	-1			-1
B : 5415/Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-86 065		-86 065	-76 081	-750	-2 600	-79 431	-6 632	-6 632		-2
B : 5416/Autres Frais Fonciers	-779 425	-2 300	-781 725	-722 924	-36	-6 482	-729 442	-52 283	-14 600	-4 814	-32 869
B : 5421/Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols	-22 031	-1 180	-23 211	-22 031		-240	-22 271	-940	-940		
B : 5422/Indemnité de Décasement	-144 144		-144 144	-138 645			-138 645	-5 499	-5 499		
B : 5423/Déménagement	-79 043	10 332	-68 711	-35 537	-1 505	-4 563	-41 605	-27 106	-5 000	-15 000	-7 106
B : 5424/Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-1 904 890	-35 332	-1 940 222	-1 783 625	-55 822	-29 495	-1 868 942	-71 280	-37 600	-33 682	2
B : 5425/Aides aux Familles	-43 806		-43 806	-25 705	-601	-762	-27 068	-16 738	-6 000	-6 000	-4 738
B : 5426/Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-25 543		-25 543	-16 916			-16 916	-8 627	-4 200	-4 428	1
B : 5441/Honoraires MOE Infrastructure	-1 487 172	19 562	-1 467 610	-1 332 269	-57 947	-2 486	-1 392 702	-74 908	-48 304	-11 949	-14 655
B : 5442/Honoraires Géomètre Infrastructure	-217 227	41 136	-176 091	-127 147	-3 681	-5 192	-136 020	-40 071	-20 000	-10 000	-10 071
B : 5443/CSPS Infrastructure	-96 668	-10 000	-106 668	-72 275	-5 101	-1 737	-79 113	-27 555	-22 640		-4 915
B : 5444/OPC Infrastructure	-153 944	25 000	-128 944	-116 444			-116 444	-12 500			-12 500
B : 5445/Urbaniste	-239 406	-60 000	-299 406	-209 815	-5 511		-215 326	-84 080	-30 000	-20 000	-34 080
B : 5446/Contrôle Technique Infrastructure	-500		-500	-500			-500				
B : 5447/Etudes de Sols Infrastructure	-64 224		-64 224	-64 224			-64 224				
B : 5448/Autres BET Infrastructure	-266 616		-266 616	-253 626	-5 000	-5 600	-264 226	-2 390			-2 390
B : 5449/Travaux Primaires	-1 463 912	185 606	-1 278 306	-1 127 307			-1 278 307	1			1
B : 5450/Travaux Secondaires	-8 040 230	-65 001	-8 105 231	-6 794 050	-60 835	-830 517	-7 685 402	-419 829	-334 683	-35 000	-50 146
B : 5451/Travaux Tertiaires	-308 242	-5 000	-313 242	-207 892			-207 892	-105 350	-32 750	-25 000	-47 600
B : 5452/Provision Révision de Prix Infrastructure											
B : 5454/Imprévus	-406 953	269 349	-137 604	-5 860			-5 860	-131 744	-65 847	-65 897	
B : 5455/Edf Moyenne Tension	-306 560	80 000	-226 560	-20 955	-88 095	-16 018	-125 068	-101 492	-48 609	-40 000	-12 883
B : 5456/Autres Concessionnaires	-196 708	16 751	-179 957	-174 719			-174 719	-5 238			-5 238
B : 5457/Frais de Communication	-730 933	-10 000	-740 933	-689 035		-8 154	-697 189	-43 744	-13 000	-12 845	-17 899
B : 5458/Autres Frais Divers	-261 416		-261 416	-225 515	-4 025	-1 280	-230 820	-30 596	-15 200	-15 397	1
B : 5459/Assurance	-27 860		-27 860	-27 860			-27 860				
B : 5460/Mous Externe	-42 000		-42 000					-42 000	-27 000	-15 000	
B : 5471/Etudes de Sols Superstructure	-230		-230	-230			-230				
B : 5473/Honoraires MOE Superstructure	-61 336		-61 336	-61 335			-61 335	-1			-1
B : 5474/Contrôle Technique Superstructure	-9 212		-9 212	-9 212			-9 212				
B : 5475/CSPS Superstructure	-17 714		-17 714	-17 714			-17 714				
B : 5477/Travaux de Superstructure	-788 880		-788 880	-788 883			-788 883	3			3
B : 5478/Provision Révision de Prix Superstructure											
B : 5501/Rémunération Forfaitaire	-3 687 652	-99 998	-3 787 650	-3 462 652	-75 000	-75 000	-3 612 652	-174 998	-75 000	-50 000	-49 998
B : 5502/Rémunération Mous	-203 340		-203 340	-203 342			-203 342	2			2
B : 5503/Rémunération Proportionnelle	-1 425 806	21 325	-1 404 481	-1 243 032	-12 732	-71 597	-1 327 361	-77 120	-36 457	-21 206	-19 457
B : 5504/Rémunération de Commercialisation	-453 036	52 496	-400 540	-209 376	-7 935	-32 930	-250 241	-150 299	-30 200	-89 771	-30 328
B : 5505/Rémunération de Clôture	-75 000		-75 000					-75 000		-75 000	
B : 5506/Rémunération du Foncier	-228 923	-2 134	-231 057	-201 047		-8 056	-209 103	-21 954	63	-19 883	-2 134
B : 5507/Frais de Portage Financier	-386 316	-23 044	-409 360	-253 508	-13 505	-26 808	-293 821	-115 539	-28 085	-18 557	-68 897
B : 5508/Frais Financiers sur Oct	-354 617	-449 791	-804 408	-174 823	-62 709	-167 860	-405 392	-399 016	-200 366	-106 543	-92 107
B : 5509/Autres Frais de Gestion	-27 239		-27 239	-26 060			-26 060	-1 179	1		-1 180
B : 5510/Frais Financier sur Emprunt Relais	-473 806	104	-473 702	-473 700			-473 700	-2			-2
B : 5512/Rémunération Proportionnelle sur Recette	-271 822	31 497	-240 325	-137 562	7 175	-19 758	-150 145	-90 180	-18 120	-53 863	-18 197
B : 5521/TVA non Recuperable (Prorata)				-1			-1	1			1
B : 5522/TVA Payée											
Sous-total charges	-41 095 698	68 260	-41 027 437	-36 135 357	-472 285	-1 822 164	-38 429 806	-2 597 630	-1 149 596	-888 835	-559 199
Résultat				-10 086 270	-9 124 434	-9 063 598	-9 063 598	9 063 598	-7 934 836	-444 435	

Chiffres arrondis du logiciel comptable



BILAN TTC CONSOLIDE (30340101-30340201-30340301-30340401-30340501-30340601-30340701)

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	CUMUL	RESTE A	2024	2025	2026
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé						A FIN 2023	REALISER			
A : 5600/Cessions aux Occupants	8 000	10 175	865	11 040					11 040		11 040	
A : 5601/Cessions de Lots a Batir	1 852 291	1 979 103	70 930	2 050 033	1 702 944	54 414		1 757 358	292 675	48 283	244 396	-4
A : 5602/Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	1 320 000	1 320 000	27 720	1 347 720			671 973	671 973	675 747	1 887	673 860	
A : 5603/Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	4 191 800	5 101 889	107 139	5 209 028	2 265 395	765 750	1 248 683	4 279 828	929 200		622 237	306 963
A : 5605/Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	4 788 100	3 601 161	305 070	3 906 231	1 655 055	9 500		1 664 555	2 241 676	596 866	986 776	658 034
A : 5606/Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	398 000	398 000	33 830	431 830				431 830				
A : 5608/Cessions a l'Etat et aux Collectivités	1 262 190	1 262 190		1 262 190	1 152 187			1 152 187	110 003	110 003		
A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040	2 016 040		2 016 040	2 016 040			2 016 040				
A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit	9 375 584	9 375 584	471 996	9 847 580	9 648 950			9 648 950	198 630		177 242	21 388
A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Publics	7 042 414	7 042 414	598 607	7 641 021	407 929			407 929	7 233 092		1 107 515	6 125 577
A : 5614/Autres Participations	151 439	151 439	12 872	164 311				164 311			164 311	
A : 5618/Participation de la Collectivité a la Mous	96 958	96 958		96 958	86 391	10 568		96 959	-1			-1
A : 5621/Participation Collectivité Subvention Rhi	1 358 525	1 438 128	35 872	1 474 000	457 896			457 896	1 016 104	271 766	667 427	76 911
A : 5622/Participation Collectivité Subvention Mous	48 719	48 719	4 141	52 860	31 725	21 135		52 860				
A : 5623/Subvention Fidom	11 304	11 304	961	12 265	12 265			12 265				
A : 5624/Subvention Region	511 720	511 720	43 497	555 217	555 218			555 218	-1			-1
A : 5625/Subvention Département	223 659	223 659	19 011	242 670	242 672			242 672	-2			-2
A : 5628/Subvention Feder	65 432	65 432		65 432	65 431			65 431	1			1
A : 5630/Participation Collectivité Subvention Etat Prcv	374 394	374 394	31 823	406 217	406 217			406 217				
A : 5631/Subvention CDC	133 007	133 007	11 305	144 312	144 312			144 312				
A : 5632/Subvention Région	232 700	232 700	19 780	252 480	252 480			252 480				
A : 5634/Subvention Frafu	4 429 724	4 429 724	185 276	4 615 000	3 971 516	283 484		4 255 000	360 000		360 000	
A : 5636/Subvention Pci	295 990	295 990	25 159	321 149	321 150			321 150	-1			-1
A : 5637/Subvention Part.Amen.Quartier	125 346	125 346	10 654	136 000	136 000			136 000				
A : 5638/Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	780 295	66 325	846 620	846 620			846 620				
A : 5642/Autres Produits de Gestion	53 885	53 885		53 885	27 319	4 200	4 200	35 719	18 166	18 166		
A : 5643-TVA / Marge sur Produits	-51 818	-51 818	51 818									
Sous-total recettes	41 095 698	41 027 437	2 134 651	43 162 089	26 837 542	1 149 051	1 924 856	29 911 449	13 250 640	1 046 971	5 014 804	7 188 865
B : 2260/Etudes Prealables												
B : 5400/Etudes Comite Interminis.Ville	-12 000	-12 000	-1 020	-13 020	-13 021			-13 021	1			1
B : 5401/Etudes Pré-Opérationnelles	-1 046 452	-1 046 452	-80 108	-1 126 560	-1 126 562			-1 126 562	2			2
B : 5402/Revision de Prix/Etudes												
B : 5411/Terrains de la Collectivité	-2 923 544	-2 923 544		-2 923 544	-2 923 544			-2 923 544				
B : 5412/Acquisition de Terrains Privés	-10 471 433	-10 440 868		-10 440 868	-9 856 482		-497 386	-10 353 868	-87 000		-87 000	
B : 5413/Frais de Notaire	-435 239	-385 421	-10 259	-395 680	-293 690	817	-6 664	-299 537	-96 143	-3 427	-72 385	-20 331
B : 5414/Indemnités Complémentaires	-346 582	-348 082	-416	-348 498	-346 997		-1 500	-348 497	-1			-1
B : 5415/Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-86 065	-86 065	-7 264	-93 329	-82 496	-814	-2 821	-86 131	-7 198	-7 197		-1
B : 5416/Autres Frais Fonciers	-779 425	-781 725	-25 923	-807 648	-747 053	-36	-6 495	-753 584	-54 064	-7 753	-7 401	-38 910
B : 5421/Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols	-22 031	-23 211	-1 973	-25 184	-23 903		-260	-24 163	-1 021	-1 020		-1
B : 5422/Indemnité de Décasement	-144 144	-144 144	-75	-144 219	-138 721			-138 721	-5 498	-5 499		1
B : 5423/Déménagement	-79 043	-68 711	-5 288	-73 999	-38 017	-1 625	-4 942	-44 584	-29 415	-5 435	-16 270	-7 710
B : 5424/Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-1 904 890	-1 940 222	-164 875	-2 105 097	-1 934 714	-60 567	-32 002	-2 027 283	-77 814	-41 276	-36 544	6
B : 5425/Aides aux Familles	-43 806	-43 806		-43 806	-26 037	-268	-762	-27 067	-16 739	-6 000	-6 000	-4 739
B : 5426/Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-25 543	-25 543	-2 002	-27 545	-18 184			-18 184	-9 361	-4 586	-4 775	
B : 5441/Honoraires MOE Infrastructure	-1 487 172	-1 467 610	-124 700	-1 592 310	-1 485 420	-5 788	-22 913	-1 514 121	-78 189	-49 318	-12 965	-15 906
B : 5442/Honoraires Géomètre Infrastructure	-217 227	-176 091	-14 474	-190 565	-138 666	-2 790	-9 467	-150 923	-39 642	-17 866	-10 850	-10 926
B : 5443/CSPS Infrastructure	-96 668	-106 668	-9 066	-115 734	-81 248	-3 327	-2 137	-86 712	-29 022	-23 694		-5 328
B : 5444/OPC Infrastructure	-153 944	-128 944	-10 960	-139 904	-126 344			-126 344	-13 560			-13 560
B : 5445/Urbaniste	-239 406	-299 406	-25 298	-324 704	-233 478			-233 478	-91 226	-21 700	-21 700	-47 826
B : 5446/Contrôle Technique Infrastructure	-500	-500	-42	-542	-543			-543	1			1
B : 5447/Etudes de Sols Infrastructure	-64 224	-64 224	-5 459	-69 683	-69 684			-69 684	1			1
B : 5448/Autres BET Infrastructure	-266 616	-266 616	-22 663	-289 279	-275 171	-5 425	-6 076	-286 672	-2 607			-2 607
B : 5449/Travaux Primaires	-1 463 912	-1 278 306	-108 657	-1 386 963	-1 386 962			-1 386 962	-1			-1
B : 5450/Travaux Secondaires	-8 040 230	-8 105 231	-687 102	-8 792 333	-7 339 262	-83 647	-834 206	-8 257 115	-535 218	-425 564	-55 304	-54 350
B : 5451/Travaux Tertiaires	-308 242	-313 242	-25 284	-338 526	-224 222			-224 222	-114 304	-35 865	-27 011	-51 428
B : 5452/Provision Révision de Prix Infrastructure												
B : 5454/Imprévus	-406 953	-137 604	-11 696	-149 300	-6 358			-6 358	-142 942	-71 444	-71 498	
B : 5455/Edf Moyenne Tension	-306 560	-226 560	-19 258	-245 818	-22 737	-95 583	-37 570	-155 890	-89 928	-32 550	-21 700	-35 678
B : 5456/Autres Concessionnaires	-196 708	-179 957	-15 229	-195 186	-189 500			-189 500	-5 686	-2		-5 684
B : 5457/Frais de Communication	-730 933	-740 933	-62 917	-803 850	-747 540		-8 847	-756 387	-47 463	-11 935	-13 937	-21 591
B : 5458/Autres Frais Divers	-261 416	-261 416	-18 654	-280 070	-243 289	-2 197	-1 388	-246 874	-33 196	-12 245	-16 445	-4 506
B : 5459/Assurance	-27 860	-27 860		-27 860	-27 860			-27 860				
B : 5460/Mous Externe	-42 000	-42 000	-3 570	-45 570					-45 570	-29 295	-16 275	
B : 5471/Etudes de Sols Superstructure	-230	-230	-20	-250	-250			-250				
B : 5473/Honoraires MOE Superstructure	-61 336	-61 336	-5 213	-66 549	-66 549			-66 549				
B : 5474/Contrôle Technique Superstructure	-9 212	-9 212	-783	-9 995	-9 996			-9 996	1			1
B : 5475/CSPS Superstructure	-17 714	-17 714	-1 505	-19 219	-19 218			-19 218	-1			-1
B : 5477/Travaux de Superstructure	-788 880	-788 880	-66 638	-855 518	-853 251			-853 251	-2 267	-2 265		-2
B : 5478/Provision Révision de Prix Superstructure												
B : 5501/Rémunération Forfaitaire	-3 687 652	-3 787 650		-3 787 650	-3 462 652	-75 000	-75 000	-3 612 652	-174 998	-75 000	-50 000	-49 998
B : 5502/Rémunération Mous	-203 340	-203 340		-203 340	-203 342			-203 342	2			2
B : 5503/Rémunération Proportionnelle	-1 425 806	-1 404 481		-1 404 481	-1 243 032	-12 732	-71 597	-1 327 361	-77 120	-36 457	-21 206	-19 457
B : 5504/Rémunération de Commercialisation	-453 036	-400 540		-400 540	-209 376	-7 935	-32 930	-250 241	-150 299	-30 200	-89 771	-30 328
B : 5505/Rémunération de Clôture	-75 000	-75 000		-75 000				-75 000				
B : 5506/Rémunération du Foncier	-228 923	-231 057		-231 057	-201 047		-8 056	-209 103	-21 954	63	-19 883	-2 134
B : 5507/Frais de Portage Financier	-386 316	-409 360		-409 360	-252 081	-5 645	-14 833	-272 559	-136 801	-42 280	-21 896	-72 625
B : 5508/Frais Financiers sur Oct	-354 617	-804 408		-804 408	-174 824	-45 463	-155 298	-375 585	-428 823	-146 432	-169 067	-113 324
B : 5509/Autres Frais de Gestion	-27 239	-27 239	-4	-27 243	-26 064			-26 064	-1 179	1		-1 180
B : 5510/Frais Financier sur Emprunt Relais	-473 806	-473 702		-473 702	-473 700			-473 700	-2			-2
B : 5512/Rémunération Proportionnelle sur Recette	-271 822	-240 325		-240 325	-137 562	7 175	-19 758	-150 145	-90 180	-18 120	-53 863	-18 197
B : 5521/TVA non Recupérable (Prorata)			</									

III. SOUS OPERATION N°3034 0101 PRU

1. Rappel

La « sous opération » n° 3034 0101 PRU correspond à la conduite de programme et au suivi des différentes études de définition ou pré-opérationnelles, non affectées aux autres opérations. Cette sous opération comprend également la réalisation des travaux propres à celle-ci notamment l'aménagement des abords du Marché Couvert.

2. Exercice 2022

2.1 – Charges

Section	Libellé	LB	Facturé HT
22-Frais Financiers	Frais de Portage Financier	5507	61,99
53-Infrastructure	Travaux Secondaires	5450	0,00
Total 53-Infrastructure			0,00
56-Frais de Gestion	Rémunération Forfaitaire	5501	75 000,00
Total 56-Frais de Gestion			75 000,00
Total général			75 061,99

La gestion automatique des arrondis du logiciel comptable fait apparaître un montant de 75 062 euros. Les écarts seront régularisés à la clôture de l'opération.

→ Synthèse :

En 2022 il était prévu une enveloppe de charges de **96,2 k€ HT** (cf. CRAC 2021).

Les dépenses réalisées sont de 75,1 k€ HT en 2022, soit un écart de - 21,1 k€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par un report sur 2023 de la facturation des travaux de reprises demandés par les services de la Ville dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage. (Les travaux ont été engagés fin 2022 et les factures sont comptabilisées sur les exercices 2023 et 2024).

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- **Frais de gestion** - 75 k€ HT : Cette enveloppe correspond aux rémunérations de la SIDR ;
- **Frais financier** - 0,6 k€ HT : Cette enveloppe correspond aux frais financiers liés au portage de l'opération.

→ Détails par ligne budgétaire :

- **Frais de gestion**

LB 5501 **Rémunération Forfaitaire : 75 000,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Forfaitaire 2022	31/12/22	75 000,00	0,00	75 000,00
Total Rémunération Forfaitaire			75 000,00	0,00	75 000,00

Il s'agit de la rémunération forfaitaire de la SIDR en tant que concessionnaire de l'opération CPA PRU, conformément à l'avenant 17 à la CPA de 75 000 euros HT par an.

LB 5507

Frais de portage financier : 61,99 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	31/12/22	61,99	0,00	61,99
Total Frais de Portage Financier			61,99	0,00	61,99

Cette dépense correspond aux frais de portage financier de la SIDR pour cette sous opération.

2.2 – Produits

→ Synthèse 2022 :

Il n'était pas prévu de recettes en 2022 (cf. CRAC 2021) et aucune recette n'a été constatée.

3. Exercice 2023

3.1 – Charges

Section	Libellé	LB	Facturé HT
22-Frais Financiers	Frais de Portage Financier	5507	4 848,45
Total 22-Frais Financiers			4 848,45
51-Maîtrise des Sols	Autres Frais Fonciers	5416	2 467,00
Total 51-Maîtrise des Sols			2 467,00
52-Mise en Etat des Sols	Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols	5421	240,00
Total 52-Mise en Etat des Sols			240,00
53-Infrastructure	Travaux Secondaires	5450	19 146,00
Total 53-Infrastructure			19 146,00
56-Frais de Gestion	Rémunération Forfaitaire	5501	75 000,00
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle	5503	1 357,00
Total 56-Frais de Gestion			76 357,00
Total général			103 058,45

La gestion automatique des arrondis du logiciel comptable fait apparaître un montant de 103 059 euros. Les écarts seront régularisés à la clôture de l'opération.

→ Synthèse :

En 2023, il était prévu une enveloppe de charges de **141,4 k€ HT** (cf. CRAC 2021).

Les dépenses réalisées sont de 103,1 k€ HT en 2023, soit un écart de – 38,3 k€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par un report sur 2024 de la facturation des travaux de reprises demandés par les services de la Ville dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage. (Les travaux ont été engagés fin 2022 et les factures seront comptabilisées sur les exercices 2023 et 2024).

Les dépenses réalisées se détaille de la façon suivante :

- **Frais financier** – 4.8 k€ HT : Cette enveloppe correspond aux frais financiers liés au portage de la sous opération ;
- **Maitrise des sols** – 2,5 k€ HT : Cette enveloppe correspond au paiement de la taxe foncière (-2,5 k€) ;

- **Mise en Etat des Sols** – 0,2 k€ HT : Cette enveloppe correspond au financement des derniers travaux de géomètre dans le cadre de la maîtrise des sols des abords du Marché Couvert (plan topographique et plan de rétrocession) ;
- **Infrastructure** – 19,1 k€ HT : Travaux secondaires : Cette enveloppe correspond au financement des travaux de finition et de reprises des abords du Marché Couvert dans le cadre de la préparation de la remise des ouvrages à la Ville ;
- **Frais de gestion** - 76,4 k€ HT : Cette enveloppe correspond aux rémunérations de la SIDR.

→ **Détails par ligne budgétaire :**

- **Maitrise des sols**

LB 5416 **Autres frais fonciers : 2 467,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
TRESORERIE DU PORT	Pru du Port-Taxe Foncière 2022	02/01/23	2 467,00	0,00	2 467,00
Total Autres Frais Fonciers			2 467,00	0,00	2 467,00

Cette dépense correspond au règlement de la taxe foncière de 2022.

- **Mise en Etat des Sols**

LB 5421 **Honoraires Géomètre Mise en état des sols : 240,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340101-Pru-Rétrocession des Parkings du Marché Couvert et du Kabardock	15/05/23	240,00	20,40	260,40
Total Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols			240,00	20,40	260,40

Cette dépense correspond à la réalisation de travaux topographiques par le cabinet Géomètre OIT dans le cadre de la préparation des plans de rétrocession des abords du Marché Couvert.

- **Études et travaux d'infrastructures**

LB 5450 **Travaux secondaires : 19 146,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
BAGELEC	Opé 30340101-Pru-Marché Couvert-Réhabilitation des Bornes Foraines. Place du Marché	31/05/23	5 340,00	453,90	5 793,90
PAYSAGE PASSION	Opé 30340101-Pru du Port-Marché Couvert-Parking Colette et Jeanne d'Arc-Remise en État des Espaces Verts	03/07/23	9 090,00	772,65	9 862,65
PAYSAGE PASSION	Opé 30340101-Pru du Port-Marché Couvert-Plantation (Fournitures / Plantation de Palmiers/Plantation d'Arbustes)	03/07/23	4 716,00	400,86	5 116,86
Total Travaux Secondaires			19 146,00	1 627,41	20 773,41

Cette dépense correspond aux travaux de reprise des abords du Marché Couvert et de confortement des espaces verts avant la remise des ouvrages à la Collectivité.

- **Frais de gestion**

LB 5501 **Rémunération Forfaitaire : 75 000,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Forfaitaire S1.2023	30/06/23	37 500,00	0,00	37 500,00
SIDR	Rémunération Forfaitaire S2.2023	31/12/23	37 500,00	0,00	37 500,00
Total Rémunération Forfaitaire			75 000,00	0,00	75 000,00

Il s'agit de la rémunération forfaitaire de la SIDR en tant que concessionnaire de l'opération CPA PRU, conformément à l'avenant 17 à la CPA de 75 000 euros HT par an.

LB 5503

Rémunération Proportionnelle : 1 357,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Proportionnelle Dépe	31/12/23	1 357,00	0,00	1 357,00
Total Rémunération Proportionnelle			1 357,00	0,00	1 357,00

Il s'agit du montant lié à la rémunération proportionnelle sur dépenses, conformément à la convention publique d'aménagement article 21.

- « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402).

LB 5507

Frais de portage financier : 4 848,45 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	30/06/23	1 822,57	0,00	1 822,57
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	31/12/23	3 025,88	0,00	3 025,88
Total Frais de Portage Financier			4 848,45	0,00	4 848,45

Cette dépense correspond aux frais de portage financier de cette sous opération.

3.2 – Produits

→ Synthèse 2023 :

En 2023, il était prévu une enveloppe de 1 060,8 k€ de recettes. Aucune recette n'a été constatée, cela est dû principalement au report pour 2024 de la rétrocession des équipements publics 950,8 k€ et de la cession de la case CGTR 110 k€.

4. Prévisions

4.1 – Charges

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
22-Frais Financiers	-11 757	-4 212	-4 850	-20 819
51-Maîtrise des Sols	-33 148		-10 334	-43 482
52-Mise en Etat des Sols	240		1	241
53-Infrastructure	-25 872	-10 849	-3 463	-40 184
56-Frais de Gestion	-77 858	-125 542	-2 822	-206 222
Sous-total charges	-148 395	-140 603	-21 468	-310 466

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **310,5 k€** de dépenses à réaliser jusqu'à la fin de l'opération, répartis de la manière suivante :

- **20,8 k€ de frais financiers** : cette enveloppe est destinée aux frais financiers liés au portage de la sous opération ;
- **43,5 k€ de maîtrise des sols** : cette enveloppe est destinée aux frais de notaire et autres frais fonciers ;

- **+0,2 k€ de mise en état des sols** : cette enveloppe est le transfert d'une dépense sur une autre ligne budgétaire suite à une erreur d'imputation ;
- **40,2 k€ d'études et travaux d'infrastructures** : cette enveloppe est destinée aux règlements des travaux de reprises dans le cadre de la rétrocession des abords du Marché Couvert. Elle comprend également un montant prévisionnel d'imprévus qui sera utilisé si nécessaire ;
- **206,2 k€ de frais de gestion** : cette enveloppe est destinée à financer les frais de gestion de l'opération.

Zoom sur l'exercice 2024

Sur l'exercice **2024, il est prévu 148,4 k€ HT de dépenses**, réparties de la manière suivante :

- **11,8 k€ HT de frais financiers** : cette enveloppe est destinée aux frais financiers liés au portage de l'opération ;
- **33,1 k€ de maîtrise des sols** : cette enveloppe est destinée aux frais de notaire et autres frais fonciers ;
- **+0,2 k€ de mise en état des sols** : cette enveloppe est le transfert d'une dépense sur une autre ligne budgétaire suite à une erreur d'imputation ;
- **25,9 k€ HT d'études et travaux d'infrastructures publiques** : cette enveloppe comprend notamment les éventuels derniers travaux d'aménagement des abords du Marché Couvert dans le cadre de la remise d'ouvrage des équipements publics de Marché Couvert ;
- **77,9 k€ HT de frais de gestion** : cette enveloppe comprend la rémunération forfaitaire de l'ensemble des sous opérations et la rémunération proportionnelle sur dépenses.

→ Détails par ligne budgétaire :

- **Frais financiers**

LB 5507 Frais de Portage Financier -20 819 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
115 819 €	-11 757 €	-9 062 €	95 000 €

Il est prévu une enveloppe de 20,8 k€ correspondant aux frais de portage financier refacturés par la SIDR (Cf. détail en page 20).

- **Maitrise des sols**

LB 5413 Frais de Notaire -22 927 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-87 073 €	-22 928 €	1 €	-110 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 22,9 k€ est notamment provisionnée en vue des frais de notaires afférents à la rétrocession des abords du Marché Couvert en 2024.

LB 5415 Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols

-5 222 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-59 778 €	-5 220 €	-2 €	-65 000 €

Cette enveloppe de 5,2 k€ est destinée à réaliser les derniers travaux de géomètre dans le cadre de la rétrocession des sols des abords du Marché Couvert (plan topographique et plan de rétrocession).

LB 5416 Autres Frais Fonciers

-15 333 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-204 667 €	-5 000 €	-10 333 €	-220 000 €

Cette enveloppe de 15,3 k€ est destinée au paiement de la taxe foncière.

LB 5421 Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols

240 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-240 €	240 €	0 €	0 €

Cette enveloppe de 0,2 k€ est le transfert d'une dépense sur une autre ligne budgétaire suite à une erreur d'imputation.

LB 5423 Déménagement

1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-3 749 €	0 €	1 €	-3 748 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5401 Etudes Pré-Opérationnelle

-1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-549 501 €	0 €	-1 €	-549 502 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.



• **Études et travaux d'infrastructures**

LB 5441 Honoraires MOE Infrastructure -8 948 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-116 052 €	-5 000 €	-3 948 €	-125 000 €

Une enveloppe de 8,9 k€ est répartie à hauteur de 5 k€ en 2024 et 3,9 k€ en 2025. Cette enveloppe prévisionnelle correspond aux missions de suivi des derniers travaux et des reprises éventuelles demandées par la Collectivité dans le cadre de la rétrocession.

LB 5442 Honoraires Géomètre Infrastructure 1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-35 453 €	0 €	1 €	-35 452 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5449 Travaux Primaires -1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-96 065 €	0 €	-1 €	-96 066 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5450 Travaux Secondaires -6 275 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-989 475 €	-6 272 €	-3 €	-995 750 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 6,2 k€ est destinée au financement des éventuels derniers travaux d'aménagements des abords du Marché Couvert dans le cadre de la clôture et de la rétrocession de la sous opération PRU-Marché Couvert.

LB 5451 Travaux Tertiaires -7 750 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-12 250 €	-7 750 €	0 €	-20 000 €

Il est prévu une enveloppe estimative de 7,8 k€ en 2024 pour des derniers travaux tertiaires d'aménagement des abords du Marché Couvert.



LB 5454 Imprévus

-7 750 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-5 860 €	-3 850 €	-3 900 €	-13 610 €

Il est prévu une enveloppe estimative de 7,8 k€ répartie en 2024 et en 2025.
 Cette enveloppe sera consommée en fonction des besoins.

LB 5457 Frais de Communication

-3 458 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-321 542 €	0 €	-3 458 €	-325 000 €

Il reste une enveloppe de 3,5 k€ positionnée en fin de CPA et qui ne devrait pas être consommée. Cette ligne budgétaire est destinée au financement des frais de communication et de clôture de l'opération (reprographie...).

LB 5458 Autres Frais Divers

-6 002 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-67 168 €	-3 000 €	-3 002 €	-73 170 €

Il est prévu une enveloppe estimative de 6 k€ répartie en 2024 et en 2025. Cette enveloppe est destinée au financement de dépenses liées à diverses interventions (notification par huissier, constat contradictoire ...) liées à la rétrocession des équipements publics.

• **Frais de gestion**

LB 5501 Rémunération Forfaitaire

-124 998 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-1 475 982 €	-75 000 €	-49 998 €	-1 600 980 €

Cette enveloppe correspond à la rémunération forfaitaire de 75 k€ en 2024 et de 50 k€ en 2025 dans le cadre de la prorogation du contrat de CPA. L'écart de 2 € en 2025 sera réglé à la clôture de l'opération.

LB 5503 Rémunération Proportionnelle

-4 091 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-225 972 €	-2 859 €	-1 232 €	-230 063 €

Cette enveloppe, d'un montant prévisionnel de 4,1 k€, concerne la rémunération proportionnelle sur dépenses, conformément à la convention publique d'aménagement article 21.

- « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions



de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402).

LB 5505 Rémunération de Clôture -75 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	-75 000 €	-75 000 €

Il s'agit de la rémunération de clôture d'un montant de 75 k€. Ce montant est affiché en 2025, année de la fin de la CPA. Le temps de la finalisation de la clôture administrative de cette sous opération, cette rémunération sera facturée en 2026.

LB 5506 Rémunération du Foncier -2 134 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-59 132 €	0 €	-2 134 €	-61 266 €

Il reste une enveloppe de 2,1 k€ non facturée à date de rémunération du foncier. En l'absence d'acquisition foncière à venir en 2024-2025, ce montant ne sera pas facturé.

LB 5509 Autres Frais de Gestion 1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-1 060 €	1 €	0 €	-1 059 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5512 Rémunération Proportionnelle sur Recette -1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-49 950 €	0 €	-1 €	-49 951 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5521 TVA non Recuperable (Prorata) 1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-1 €	0 €	1 €	0 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

4.2 – Produits

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
60-Cessions	110 003			110 003
61-Participations	1 020 751	177 242	21 389	1 219 382
62-Subventions			-1	-1
63-Produits de Gestion			-1	-1
Sous-total produits	1 130 754	177 242	21 387	1 329 383

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **1 329,4 k€ de recettes** à réaliser jusqu'à la fin de l'opération réparties de la manière suivante :

- **110 k€ de cessions** : Cette enveloppe correspond à la dernière cession à réaliser pour la case CGTR positionnée en 2024.
- **1 219,4 k€ de participations** : Soit une enveloppe correspondant à :
 - 198,6 k€ de participation de la Collectivité au Déficit,
 - 1 020,8 k€ de participation de la commune au titre des équipements publics réalisés (Aménagement des abords du Marché Couvert, parking en face du Kabardock).
- **2 € de subventions et de produits de gestion** : il s'agit d'arrondis qui seront régularisés à la clôture de l'opération.

Zoom sur l'exercice 2024

Sur l'exercice **2024, il est prévu 1 130,8 k€ HT de recettes**, réparties de la manière suivante :

- Cession à la Ville de la case CGTR (110 k€),
- Participation de la collectivité aux équipements publics (1 020,8 k€).

→ **Détails par ligne budgétaire :**

- **Cessions**

LB 5608 Cessions a l'Etat et aux Collectivités 110 003 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
1 152 187 €	110 003 €	0 €	1 262 190 €

La cession, à l'euro symbolique, du parking en face du Kabardock doit s'opérer à l'occasion de la rétrocession des équipements publics des abords du Marché Couvert.



Détail LB 5608			
Ventes déjà opérées			
	<i>Année</i>	<i>Terrains</i>	<i>Montant</i>
Acquéreur : Etat (Ministère de la Défense)	2007	ex PIB	412 187,00 €
	2018	ex PIB	740 000,00 €
Total ventes réalisées			1 152 187,00 €
Ventes à venir			
	<i>Année</i>	<i>Terrains</i>	<i>Montant</i>
Acquéreur : Ville	2024	Parking Kabardock	1,00 €
	2024	BL 296	1,00 €
	2024	AL 1547-1548	1,00 €
	2024	Case CGTR	110 000,00 €
Total des ventes restant à réaliser			110 003,00 €

• **Participations**

LB 5611 Participation de la Collectivité au Déficit 198 631 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
4 602 646 €	0 €	198 631 €	4 801 278 €

Il est prévu une enveloppe de 198,6 k€ au titre de la participation de la Collectivité au déficit de l'opération.

LB 5613 Participation Collectivité Financement Equipements Publics 1 020 751 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	1 020 751 €	0 €	1 020 751 €

Cette enveloppe correspond à la participation prévisionnelle de la commune au titre des équipements publics réalisés dans le cadre de la sous opération PRU, à savoir les abords du Marché Couvert. Le processus de rétrocession a été lancé au second semestre 2022 avec les premières visites techniques préalables avec les services. L'année 2023 a été consacrée à l'édition des plans et levés géomètre, à la réalisation des travaux de reprise sur les abords du Marché Couvert. L'année 2024 sera dédiée à la rétrocession foncière et financière. Le montant indiqué dans le présent CRAC est celui estimé dans les précédents CRAC. Il sera amené à évoluer en cohérence avec les fiches financières des couts d'ouvrage. Le projet de rétrocession sera soumis à validation du conseil municipal prévisionnellement fin 2024.

LB 5628 Subvention Feder -1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
16 315 €	0 €	-1 €	16 314 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-49 810 €	0 €	-1 €	-49 811 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

4.3 – Gestion de la trésorerie

Au 31.12.2023, les avances de la Collectivité s'élèvent à 817 498 € TTC.

Il n'est pas prévu de nouvelle demande d'avance sur cette sous opération. Un montant de 500 000 € TTC a été facturé et réglé en 2021.

Un transfert de 800 000 € a été fait en septembre 2022 sur la sous opération 30340201 Mail de l'Océan.

Le solde de 817 498 € TTC avancé sera remboursé lors du paiement des équipements publics de Marché Couvert au premier trimestre 2024 (apparaît sur l'exercice 2025 au bilan TTC).

5. Nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Par rapport au CRAC 2021, le bilan de la sous opération PRU du Port a augmenté de 70 k€ HT, principalement dû fait de la rémunération forfaitaire inhérente à la prolongation de la CPA d'une année supplémentaire (+50 K€) et à l'augmentation de l'enveloppe prévisionnelle des frais financiers (+20 K€). Il passe de **8 117 640 euros HT à 8 187 640 euros HT**, soit de **8 666 196 euros TTC à 8 742 145 euros TTC** dont 554 505 euros de TVA.



Bilan HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	CUMUL A FIN 2023	RESTE A REALISER	2024	2025	2026
A : 30340101/5601-Cessions de Lots a Batir	560 645		560 645	560 645			560 645				
A : 30340101/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	2 000		2 000	2 000			2 000				
A : 30340101/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités	1 262 190		1 262 190	1 152 187			1 152 187	110 003	110 003		
A : 30340101/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	84 000		84 000	84 000			84 000				
A : 30340101/5611-Participation de la Collectivité au Déficit	4 801 278		4 801 278	4 602 646			4 602 646	198 631		177 242	21 389
A : 30340101/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	950 751	70 000	1 020 751					1 020 751	1 020 751		
A : 30340101/5623-Subvention Fidom	3 759		3 759	3 759			3 759				
A : 30340101/5624-Subvention Region	351 267		351 267	351 267			351 267				
A : 30340101/5628-Subvention Feder	16 314		16 314	16 315			16 315	-1			-1
A : 30340101/5631-Subvention CDC	133 007		133 007	133 007			133 007				
A : 30340101/5642-Autres Produits de Gestion	2 240		2 240	2 240			2 240				
A : 30340101/5643-TVA / Marge sur Produits	-49 811		-49 811	-49 810			-49 810	-1			-1
A : 30340101/5630-Participation Collectivité Subvention Etat Prvc											
Sous-total produits	8 117 640	70 000	8 187 640	6 858 256			6 858 256	1 329 383	1 130 754	177 242	21 387
B : 30340101/5507-Frais de Portage Financier	115 000	-20 000	95 000	120 730	-62	-4 849	115 819	-20 819	-11 757	-4 212	-4 850
B : 30340101/5508-Frais Financiers sur Oct											
B : 30340101/5510-Frais Financier sur Emprunt Relais	-258 105		-258 105	-258 105			-258 105				
B : 30340101/2260-Etudes Prealables											
B : 30340101/5400-Etudes Comite Interminis.Ville	-12 000		-12 000	-12 000			-12 000				
B : 30340101/5402-Revision de Prix/Etudes											
B : 30340101/5411-Terrains de la Collectivité	-759 500		-759 500	-759 500			-759 500				
B : 30340101/5412-Acquisition de Terrains Privés	-2 137 527		-2 137 527	-2 137 527			-2 137 527				
B : 30340101/5413-Frais de Notaire	-110 000		-110 000	-87 073			-87 073	-22 927	-22 928		1
B : 30340101/5414-Indemnités Complémentaires	-118 956		-118 956	-118 956			-118 956				
B : 30340101/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-65 000		-65 000	-59 778			-59 778	-5 222	-5 220		-2
B : 30340101/5416-Autres Frais Fonciers	-220 000		-220 000	-202 200		-2 467	-204 667	-15 333	-5 000		-10 333
B : 30340101/5421-Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols						-240	-240	240	240		
B : 30340101/5422-Indemnité de Décasement	-457		-457	-457			-457				
B : 30340101/5423-Déménagement	-3 748		-3 748	-3 749			-3 749	1			1
B : 30340101/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-177 161		-177 161	-177 161			-177 161				
B : 30340101/5425-Aides aux Familles	-237		-237	-237			-237				
B : 30340101/5401-Etudes Pré-Opérationnelles	-549 502		-549 502	-549 501			-549 501	-1			-1
B : 30340101/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-120 000	-5 000	-125 000	-116 052			-116 052	-8 948	-5 000	-3 949	1
B : 30340101/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-35 452		-35 452	-35 453			-35 453	1			1
B : 30340101/5443-CSPS Infrastructure	-6 512		-6 512	-6 512			-6 512				
B : 30340101/5445-Urbaniste	-8 360		-8 360	-8 360			-8 360				
B : 30340101/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-18 652		-18 652	-18 652			-18 652				
B : 30340101/5449-Travaux Primaires	-96 066		-96 066	-96 065			-96 065	-1			-1
B : 30340101/5450-Travaux Secondaires	-980 750	-15 000	-995 750	-970 329		-19 146	-989 475	-6 275	-6 272		-3
B : 30340101/5451-Travaux Tertiaires	-15 000	-5 000	-20 000	-12 250			-12 250	-7 750	-7 750		
B : 30340101/5454-Imprévus	-40 629	27 019	-13 610	-5 860			-5 860	-7 750	-3 850	-3 900	
B : 30340101/5457-Frais de Communication	-325 000		-325 000	-321 542			-321 542	-3 458			-3 458
B : 30340101/5458-Autres Frais Divers	-73 170		-73 170	-67 168			-67 168	-6 002	-3 000	-3 000	-2
B : 30340101/5473-Honoraires MOE Superstructure	-45 106		-45 106	-45 106			-45 106				
B : 30340101/5477-Travaux de Superstructure	-6 200		-6 200	-6 200			-6 200				
B : 30340101/5478-Provision Révision de Prix Superstructure											
B : 30340101/5501-Rémunération Forfaitaire	-1 550 982	-49 998	-1 600 980	-1 325 982	-75 000	-75 000	-1 475 982	-124 998	-75 000	-50 000	2
B : 30340101/5503-Rémunération Proportionnelle	-230 177	114	-230 063	-224 615		-1 357	-225 972	-4 091	-2 859	-542	-690
B : 30340101/5504-Rémunération de Commercialisation	-83 251		-83 251	-83 251			-83 251				
B : 30340101/5505-Rémunération de Clôture	-75 000		-75 000					-75 000		-75 000	
B : 30340101/5506-Rémunération du Foncier	-59 132	-2 134	-61 266	-59 132			-59 132	-2 134			-2 134
B : 30340101/5509-Autres Frais de Gestion	-1 059		-1 059	-1 060			-1 060	1	1		
B : 30340101/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-49 951		-49 951	-49 950			-49 950	-1			-1
B : 30340101/5521-TVA non Recuperable (Prorata)				-1			-1	1			1
B : 30340101/5522-TVA Payée											
Sous-total charges	-8 117 640	-70 000	-8 187 640	-7 699 054	-75 062	-103 059	-7 877 175	-310 466	-148 395	-140 603	-21 468
Résultat				-840 798	-915 860	-1 018 919	-1 018 919	1 018 919			

Chiffres arrondis du logiciel comptable



Bilan TTC

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	CUMUL	RESTE A	2024	2025	2026
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé						A FIN 2023	REALISER			
A : 30340101/5601-Cessions de Lots a Batir	560 645	560 645		560 645	506 234	54 414		560 648	-3			-3
A : 30340101/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	2 000	2 000		2 000	2 000			2 000				
A : 30340101/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités	1 262 190	1 262 190		1 262 190	1 152 187			1 152 187	110 003	110 003		
A : 30340101/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	84 000	84 000		84 000	84 000			84 000				
A : 30340101/5611-Participation de la Collectivité au Déficit	4 801 278	4 801 278	376 447	5 177 725	4 979 095			4 979 095	198 630		177 242	21 388
A : 30340101/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	950 751	1 020 751	86 764	1 107 515					1 107 515		1 107 515	
A : 30340101/5623-Subvention Fidom	3 759	3 759	320	4 079	4 079			4 079				
A : 30340101/5624-Subvention Region	351 267	351 267	29 858	381 125	381 126			381 126	-1			-1
A : 30340101/5628-Subvention Feder	16 314	16 314		16 314	16 314			16 314				
A : 30340101/5631-Subvention CDC	133 007	133 007	11 305	144 312	144 312			144 312				
A : 30340101/5642-Autres Produits de Gestion	2 240	2 240		2 240	2 240			2 240				
A : 30340101/5630-Participation Collectivité Subvention Etat Prvc												
A : 30340101/5643-TVA / Marge sur Produits	-49 811	-49 811	49 811									
Sous-total recettes	8 117 640	8 187 640	554 505	8 742 145	7 271 587	54 414		7 326 001	1 416 144	110 003	1 284 757	21 384
B : 30340101/5507-Frais de Portage Financier	115 000	95 000		95 000	120 730		-1 885	118 845	-23 845	-14 783	-4 212	-4 850
B : 30340101/5508-Frais Financiers sur Oct												
B : 30340101/5510-Frais Financier sur Emprunt Relais	-258 105	-258 105		-258 105	-258 105			-258 105				
B : 30340101/2260-Etudes Prealables												
B : 30340101/5400-Etudes Comite Interminis.Ville	-12 000	-12 000	-1 020	-13 020	-13 021			-13 021	1			1
B : 30340101/5402-Revision de Prix/Etudes												
B : 30340101/5411-Terrains de la Collectivité	-759 500	-759 500		-759 500	-759 500			-759 500				
B : 30340101/5412-Acquisition de Terrains Privés	-2 137 527	-2 137 527		-2 137 527	-2 137 527			-2 137 527				
B : 30340101/5413-Frais de Notaire	-110 000	-110 000	-1 280	-111 280	-88 353			-88 353	-22 927	-4 791	-18 137	1
B : 30340101/5414-Indemnités Complémentaires	-118 956	-118 956		-118 956	-118 956			-118 956				
B : 30340101/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-65 000	-65 000	-5 524	-70 524	-64 860			-64 860	-5 664	-5 664		
B : 30340101/5416-Autres Frais Fonciers	-220 000	-220 000	-2 271	-222 271	-204 473		-2 467	-206 940	-15 331	-2 368	-2 526	-10 437
B : 30340101/5421-Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols							-260	-260	260	260		
B : 30340101/5422-Indemnité de Décasement	-457	-457		-457	-457			-457				
B : 30340101/5423-Déménagement	-3 748	-3 748	-75	-3 823	-3 823			-3 823				
B : 30340101/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-177 161	-177 161	-15 057	-192 218	-191 719			-191 719	-499	-500		1
B : 30340101/5425-Aides aux Familles	-237	-237		-237	-237			-237				
B : 30340101/5401-Etudes Pré-Opérationnelles	-549 502	-549 502	-37 866	-587 368	-587 370			-587 370	2			2
B : 30340101/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-120 000	-125 000	-10 625	-135 625	-125 914			-125 914	-9 711	-5 425	-4 285	-1
B : 30340101/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-35 452	-35 452	-2 520	-37 972	-37 972		-1 990	-39 962	1 990	1 990		
B : 30340101/5443-CSPS Infrastructure	-6 512	-6 512	-554	-7 066	-7 066			-7 066				
B : 30340101/5445-Urbaniste	-8 360	-8 360	-711	-9 071	-9 071			-9 071				
B : 30340101/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-18 652	-18 652	-1 585	-20 237	-20 238			-20 238	1			1
B : 30340101/5449-Travaux Primaires	-96 066	-96 066	-8 165	-104 231	-104 231			-104 231				
B : 30340101/5450-Travaux Secondaires	-980 750	-995 750	-84 639	-1 080 389	-1 047 598	-5 214	-20 774	-1 073 586	-6 803	-6 805		2
B : 30340101/5451-Travaux Tertiaires	-15 000	-20 000	-1 700	-21 700	-13 292			-13 292	-8 408	-8 409		1
B : 30340101/5454-Imprévus	-40 629	-13 610	-1 157	-14 767	-6 358			-6 358	-8 409	-4 177	-4 231	-1
B : 30340101/5457-Frais de Communication	-325 000	-325 000	-27 625	-352 625	-348 875			-348 875	-3 750			-3 750
B : 30340101/5458-Autres Frais Divers	-73 170	-73 170	-4 052	-77 222	-70 714			-70 714	-6 508	-3 344	-3 167	3
B : 30340101/5473-Honoraires MOE Superstructure	-45 106	-45 106	-3 834	-48 940	-48 940			-48 940				
B : 30340101/5477-Travaux de Superstructure	-6 200	-6 200	-527	-6 727	-6 727			-6 727				
B : 30340101/5478-Provision Révision de Prix Superstructure												
B : 30340101/5501-Rémunération Forfaitaire	-1 550 982	-1 600 980		-1 600 980	-1 325 982	-75 000	-75 000	-1 475 982	-124 998	-75 000	-50 000	2
B : 30340101/5503-Rémunération Proportionnelle	-230 177	-230 063		-230 063	-224 615		-1 357	-225 972	-4 091	-2 859	-542	-690
B : 30340101/5504-Rémunération de Commercialisation	-83 251	-83 251		-83 251	-83 251			-83 251				
B : 30340101/5505-Rémunération de Clôture	-75 000	-75 000		-75 000					-75 000		-75 000	
B : 30340101/5506-Rémunération du Foncier	-59 132	-61 266		-61 266	-59 132			-59 132	-2 134			-2 134
B : 30340101/5509-Autres Frais de Gestion	-1 059	-1 059	-4	-1 063	-1 064			-1 064	1	1		
B : 30340101/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-49 951	-49 951		-49 951	-49 950			-49 950	-1			-1
B : 30340101/5521-TVA non Recuperable (Prorata)					-1			-1	1			1
B : 30340101/5522-TVA Payée			-343 714	-343 714								
Sous-total dépenses	-8 117 640	-8 187 640	-554 505	-8 742 145	-7 898 662	-80 214	-103 733	-8 082 609	-315 823	-131 874	-162 100	-21 849
C : 30340101/5666-Avances				817 498	1 617 498	-800 000		817 498				
C : 30340101/5667-Encaissements Oct												
C : 30340101/5662-Emprunts CDC Amenagement				2 500 000	2 500 000			2 500 000				
D : 30340101/4090-Avances & Acomptes Versés sur Commande												
D : 30340101/5652-Remboursements Emprunts				-2 500 000	-2 500 000			-2 500 000				
D : 30340101/5656-Remboursements Avances				-817 498					-817 498		-817 498	
D : 30340101/5657-Remboursements Oct												
D : 30340101/TVA-Solde TVA sur Règlements				-343 714	-263 003	519	1 810	-260 674	-83 040	9 158	-91 141	-1 057
D : 30340101/4094-Avces Demarrage /Op Concession	2	2	-2									
Sous-total trésorerie transitoire	2	2	-2	-343 714	1 354 495	-799 481	1 810	556 824	-900 538	9 158	-908 639	-1 057
Trésorerie brute					727 420	-97 861	-199 784	-199 784	199 784			

Chiffres arrondis du logiciel comptable

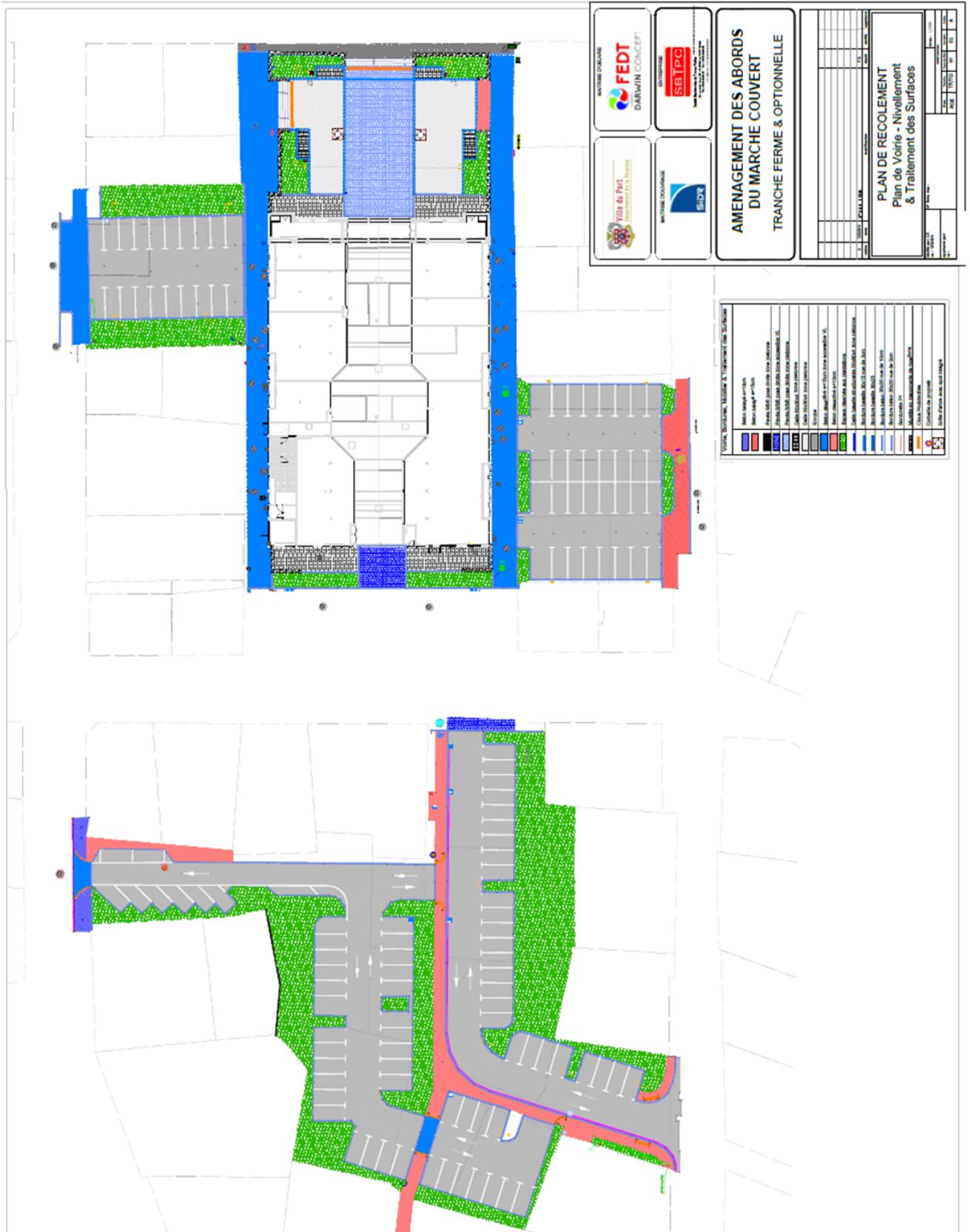
Annexes à la sous opération 3034 0101 PRU

Plan des aménagements des abords du Marché Couvert

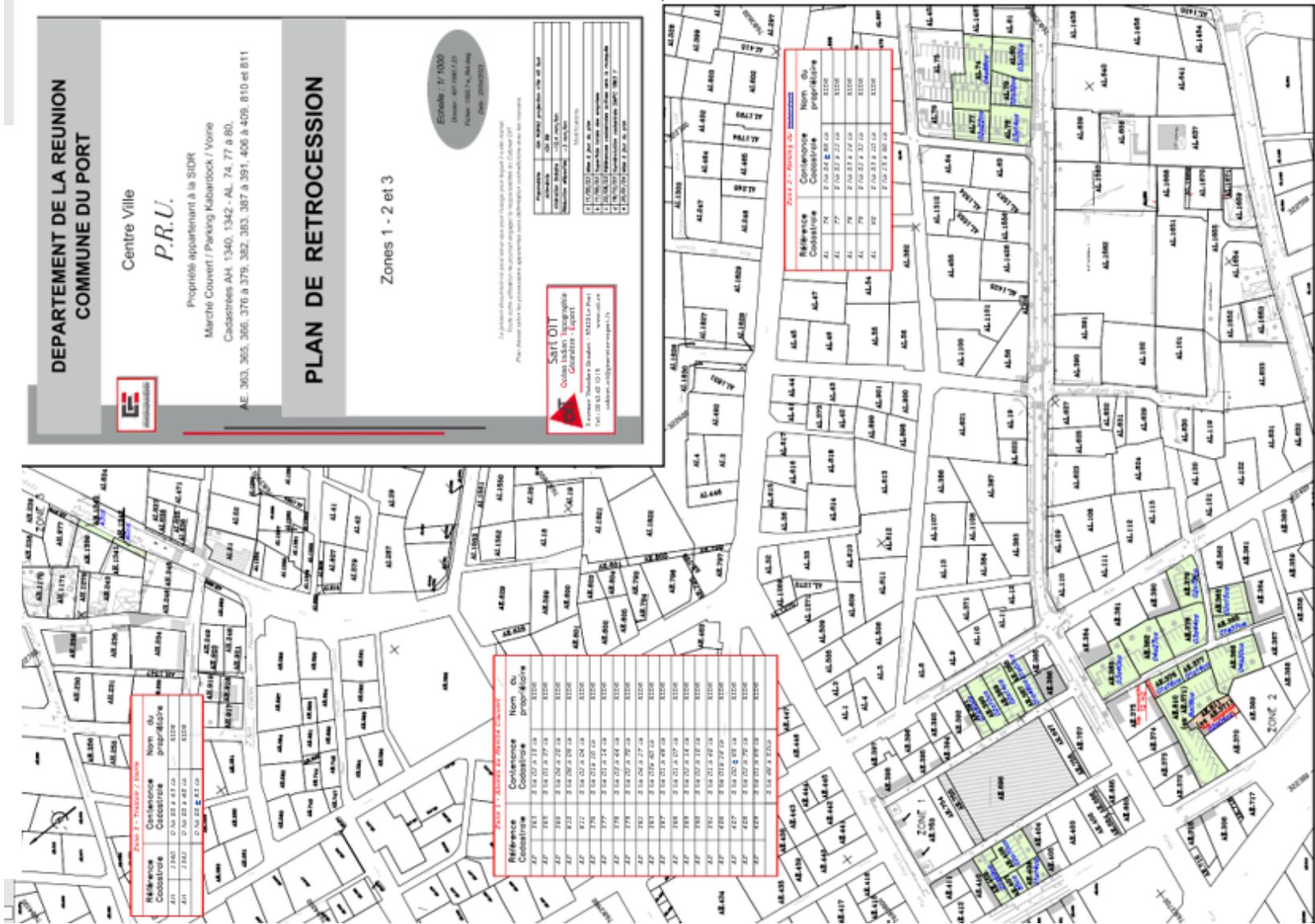
Plan de rétrocession des abords du Marché Couvert

Photos des Abords du Marché Couvert après travaux

Plan des aménagements des abords du Marché Couvert



Plan de rétrocession des abords du Marché Couvert



Photos des Abords du Marché Couvert après travaux



IV. SOUS OPERATION N°3034 0201 MAIL DE L'OCEAN

1. Rappel

La « sous opération » n°3034 0201 Mail de l'Océan correspond au suivi des différentes études de définition ou pré-opérationnelles, ainsi qu'aux acquisitions, ventes et travaux de VRD de la ZAC Mail de l'Océan.

Cette nouvelle portion de voie (sur 350 mètres environ) est la continuité de la « percée » qui part du rond-point de la Rose des vents jusqu'à la future place de la Pointe des Galets, et constitue une étape importante du plan d'urbanisme consistant à relier la ville à la mer, défini depuis 1971. Le secteur du Mail de l'Océan doit permettre la création d'environ 400 logements, des bureaux, des services et des commerces.

Pour mémoire, les dates clés de la procédure ZAC et de la procédure DUP sont :

Procédure ZAC :

- Concertation préalable à l'aménagement : bilan de la concertation approuvé par le conseil municipal le 25/11/04
- Concertation préalable à la ZAC : bilan de la concertation approuvé par le conseil municipal le 29/03/05
- Dossier de création de ZAC : approuvé par le conseil municipal le 06/10/05
- Dossier de réalisation de ZAC et programme des équipements publics : approuvés par le conseil municipal le 29/11/05
- Modification de PLU pour la ZAC : approuvée par le conseil municipal le 21/12/06
- Cahier des charges de cession de terrains : approuvé par le conseil municipal le 21/12/06
- Modification du dossier de réalisation de la ZAC et modification du CCCT et ses annexes modifiées en conséquence : approuvé par le conseil municipal le 04/07/2021 et reçues en Préfecture le 15/07/2021.

L'état d'avancement sur la procédure de la ZAC :

Le dossier de réalisation de la ZAC Mail de l'Océan a été modifié en juin 2021 et enregistré en sous-préfecture le 24 août 2021 (dossier approuvé par délibération du conseil municipal le 29 novembre 2005). Cette modification s'accompagne également de la mise en cohérence en 2021 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT approuvé par délibération du conseil municipal le 21 décembre 2006, et enregistré en sous-préfecture le 24 août 2021).

En fin d'année 2023, des études ont été lancées pour une actualisation du CPAUPE de la ZAC et de son carnet d'îlots. L'objectif est d'actualiser les programmes de la ZAC depuis sa livraison. Que les futurs projets de constructions puissent proposer des combles, comme le projet de TROPEA sur l'îlot B1. Et que l'îlot A4 puisse accueillir aussi bien un projet d'activités et de logements qu'un projet de parking silo.

Dossier loi sur l'eau :

- Récépissé de Déclaration Dossier loi sur l'eau : 08/11/05
- Notification du récépissé : 18/11/05

Procédure DUP :

- Présentation étude d'impact à la DIREN : 25/10/05
- Délibération du conseil municipal approuvant le lancement de la DUP et l'enquête parcellaire n°1 : 30/03/06
- Transmission du dossier en Préfecture : 31/05/06
- Demande de complément d'étude d'impact en préfecture : 10/10/06
- Délibération du conseil municipal approuvant le complément d'enquête parcellaire n°1 : 30/11/2006
- Dépôt de complément d'étude impact et complément d'enquête parcellaire n°1 par SIDR à Préfecture : 28/12/06
- Enquête publique DUP et parcellaire n°1 : du 27 mars au 27 avril 2007
- Arrêté de DUP et arrêté de cessibilité enquête parcellaire n°1 : 10 septembre 2007, notifié le 25 septembre 2007
- Enquête publique parcellaire n°2 : du 17 novembre au 1^{er} décembre 2008

- Arrêté de cessibilité enquête parcellaire n°2 : 10 avril 2009, notifié le 6 mai 2009
- Ordonnance rendue par le TGI de Saint Denis le 25 novembre 2014 et arrêt confirmatif de la cour d'appel de Saint Denis le 28 avril 2014 ordonnant l'expulsion de l'entrepôt occupé par Mme AH Txxx parcelle n° AI 4.

2. Etat d'avancement de la ZAC

L'état d'avancement des travaux d'aménagement :

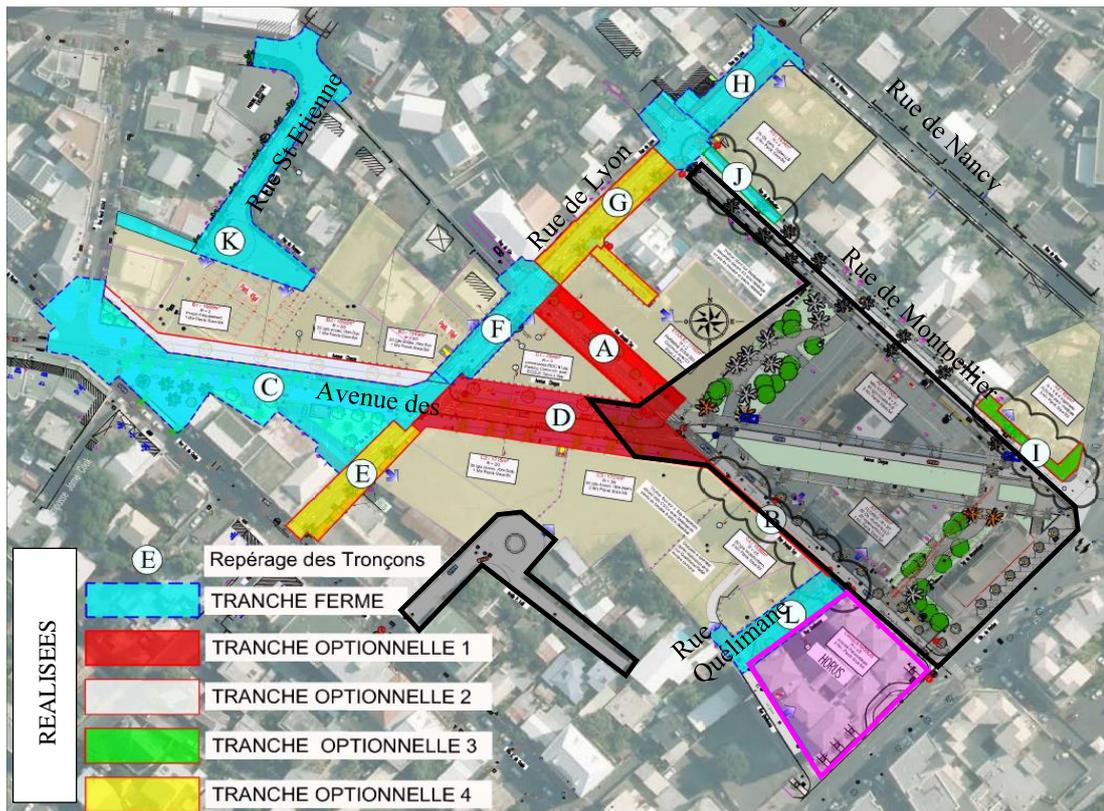
Les travaux de la tranche ferme, 1, 2, 3 et 4 sont réalisés et réceptionnés.

L'année 2022 a été l'année de GPA pour les travaux de la tranche 4 (aménagement sur l'avenue des Chagos et la rue de Lyon).

C'est également l'année de la levée de réserves de GPA pour les travaux de la tranche 3. Ces travaux ont été réalisés par :

- l'entreprise GTOI pour le lot Voirie et Réseaux Divers/Mobilier (VRD),
- l'entreprise PAYSAGE PASSION pour le lot Aménagements paysager et Arrosage,
- l'entreprise BAGELEC pour le lot Electricité Basse Tension et Eclairage public. Les échanges se poursuivent avec EDF pour obtenir une date d'effacement de l'aérien et afin de raccorder l'ensemble des départs BT des postes sous-tension n°7270 (rue de Lyon) et n°3449 (intégré dans l'opération La Palmeraie).

L'année 2023 est l'année des travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1, avec des travaux d'entretien des espaces verts de la ZAC.

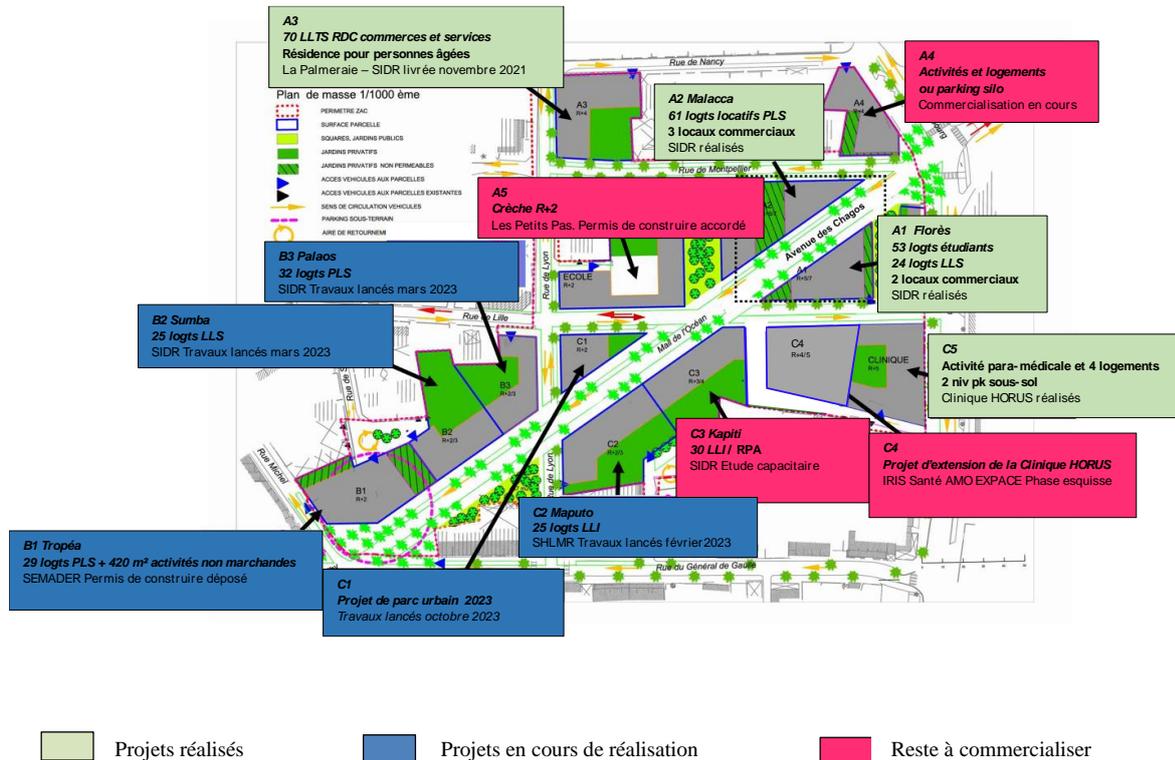


Plan de phasage des travaux d'aménagement de la tranche 3 (dernière tranche)

- Tranche 1
- Tranche 2

N° Tranches	VRD	BT Eclairage Public	Espaces verts	HTA (EDF)
1 (2009)	177 645	23 942	-	8 314
2 (2010-2012)	1 941 000	342 661	248 546	-
3 (2019-2022)	2 351 297	195 151	147203	88 095

L'état d'avancement de la commercialisation



- **Les îlots A1 et A2** (Florès et Malacca) sont livrés. Ils représentent 138 logements (dont 53 logements étudiants) et 5 locaux commerciaux.
- La clinique HORUS est opérationnelle sur l'îlot **C5**.
- L'îlot **A3** (La Palmeraie) a été cédé à la SIDR Construction en 2018. Ce projet de résidence pour personnes âgées de 70 logements a été livré en novembre 2021.
- La SIDR a démarré ses travaux de construction sur la ZAC. Soit 25 logements en locatif social sur l'îlot **B2** et 32 logements en prêt locatif social sur l'îlot **B3** (La livraison de Sumba et Palaos est prévue pour le premier trimestre 2025).
- La SEMADER a déposé un PC ayant pour projet Tropéa de 29 logements et 2 bureaux sur l'îlot **B1**.
- La SHLMR s'est positionnée sur l'îlot **C2**. Les travaux de construction des 25 logements intermédiaires en locatif ont démarré. La livraison de sa résidence Maputo est prévue pour le deuxième semestre 2024.
- La SHLMR ne s'étant pas positionnée formellement sur l'îlot **C3**, le foncier a été proposé aux constructeurs interne GIE. La SIDR a formalisé une proposition sur cet îlot pour la construction de 30 logements répartie en 15 logements RPA (du T1 et T2) et 15 logements familiaux (du T2 au T4).
- La clinique HORUS souhaite s'agrandir en s'étendant sur l'îlot **C4**. La clinique envisage un projet avec une superficie de construction supérieure au carnet d'îlot mais conforme au PLU. Les échanges avec les dirigeants de la clinique se poursuivent avec l'Aménageur et la ville avec ce projet d'extension. La cession de l'îlot C4 à la clinique est prévue au deuxième semestre 2025.
- Il n'y aura plus de construction sur l'îlot **C1**. Des études ont été engagées par la ville en 2021 afin de mener une réflexion sur l'îlot C1, qui de par sa forme et sa superficie est difficilement commercialisable pour un projet de construction. L'objectif étant d'en faire un espace végétalisé. Une demande de subvention pour l'aménagement paysager de l'îlot C1 a été faite auprès du REACT EU fin 2022. En fin d'année 2023, cette demande a été déprogrammée par la Ville suite aux échanges avec le REACT EU principalement aux motifs :
 - de la non-réalisation possible de l'intégralité des travaux aux 31/12/2023.
 - du délai d'approvisionnement des jeux incompressible : fournitures prévues par l'Hexagone en février 2024.
 - de l'impossibilité de fournir les justificatifs de paiement des entreprises avant la date butoir du 31/12/2023.

- A la demande de la Ville, l'Aménageur a mis en standby sa recherche de potentiels acquéreurs pour l'îlot A4, compte tenu des études lancées par la Clinique pour la construction d'un parking silo. La cession de l'îlot A4 est prévue au premier trimestre 2026, avec le lancement d'appel à projets en 2024.
- L'îlot A5 n'accueillera pas d'école du fait de l'évolution des besoins. La **SCI LES HIRONDELLES** s'est positionnée sur cet îlot et a obtenu son PC (comprenant une crèche, une cuisine centrale et des bureaux). La cession de l'îlot A5 à la SCI LES HIRONDELLES est prévue au deuxième semestre 2024.

3. Exercice 2022

3.1 – Charges

Section	Libellé	LB	Facturé HT
22-Frais Financiers	Frais de Portage Financier	5507	13 084,54
22-Frais Financiers	Frais Financiers sur Oct	5508	53 720,90
Total 22-Frais Financiers			66 805,44
51-Maîtrise des Sols	Acquisition de Terrains Privés	5412	19 500,00
51-Maîtrise des Sols	Frais de Notaire	5413	-829,79
51-Maîtrise des Sols	Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	5415	750,00
Total 51-Maîtrise des Sols			19 420,21
53-Infrastructure	Honoraires MOE Infrastructure	5441	52 041,61
53-Infrastructure	Honoraires Géomètre Infrastructure	5442	2 730,00
53-Infrastructure	CSPS Infrastructure	5443	3 578,36
53-Infrastructure	Urbaniste	5445	5 511,17
53-Infrastructure	Autres BET Infrastructure	5448	5 000,00
53-Infrastructure	Edf Moyenne Tension	5455	88 095,04
Total 53-Infrastructure			156 956,18
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle	5503	6 597,18
Total 56-Frais de Gestion			6 597,18
Total général			249 779,01

→ Synthèse :

En 2022, il était prévu une enveloppe de charges de 674 k€ HT (cf. CRAC 2021).

Les dépenses réalisées sont de 249,8 k€ HT en 2022, soit un écart de – 424,2 k€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par un report de la facturation de GTOI (travaux réalisés – facture de 437 k€) lié aux négociations sur des pénalités de retard. La facturation sera comptabilisée en 2023.

Les dépenses réalisées se détaille de la façon suivante :

- **Frais Financiers** – 66,8 k€ HT : Facturation des frais liés aux OCT (- 53,7 k€) et au portage de la trésorerie par la SIDR (- 13,1 k€) ;
- **Maitrise des sols** -19,4 k€ HT : Financement principalement de l'acquisition de parcelles (SCI Les Citronnelles) ;
- **Infrastructure** – 157 k€ HT : facturation principalement par :
 - o des honoraires de MOE relatifs au suivi des travaux de VRD tranche 3 (- 52 k€) ;
 - o des honoraires de l'urbaniste (- 36,3 k€) ;
 - o des travaux réalisés par EDF (- 88 k€) ;
- **Frais de gestion** - 6,6 k€ HT : Relatifs à la rémunération proportionnelle sur dépenses (-6,6 k€).

→ **Détails par ligne budgétaire :**

• **Frais financiers**

LB 5507 **Frais de Portage Financier : 13 084,54 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	30/06/22	4 074,01	0,00	4 074,01
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	31/12/22	9 010,53	0,00	9 010,53
Total Frais de Portage Financier			13 084,54	0,00	13 084,54

Cette dépense correspond aux frais de portage de l'opération par la SIDR.

LB 5508 **Frais Financiers sur OCT : 53 720,90 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	02/01/22	9 289,65	0,00	9 289,65
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	31/03/22	7 846,73	0,00	7 846,73
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 2tr22	30/06/22	7 970,45	0,00	7 970,45
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 2tr22	01/07/22	-7 970,45	0,00	-7 970,45
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	01/07/22	7 948,80	0,00	7 948,80
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	30/09/22	12 946,17	0,00	12 946,17
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	29/11/22	1 000,00	0,00	1 000,00
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 4tr 22	31/12/22	14 689,55	0,00	14 689,55
Total Frais Financiers sur Oct			53 720,90	0,00	53 720,90

Cette dépense correspond aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés.

LB 5412 **Acquisition de Terrains Privés : 19 500,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SCI LES CITRONNELLES AH-SING	Acquisition Dossier n°1448-Sci les Citronnelles Ah-Sing Ai 1826 et Ai 1828	01/07/21	19 500,00	0,00	19 500,00
Total Acquisition de Terrains Privés			19 500,00	0,00	19 500,00

Cette dépense correspond à l'acquisition foncière auprès de la SCI les Citronnelles.

LB 5413 **Frais de Notaire : 829,79 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
Total Acquisition de Terrains Privés			19 500,00	0,00	19 500,00
(EX DOUYERE) SCP DUBOIS & LEUNG YEN FOND	Acquisition Dossier n°1447-Omaxxx-Frais Notaire	03/01/22	-162,05	12,66	-149,39
(EX DOUYERE) SCP DUBOIS & LEUNG YEN FOND	Acquisition Dossier n°1450-Hoaxxx Ai 665p-Notaire	03/01/22	-350,70	0,00	-350,70
(EX DOUYERE) SCP DUBOIS & LEUNG YEN FOND	Acquisition Dossier n°1449-Tadxxx Ai 412p-Frais Notaire	03/01/22	-317,04	0,00	-317,04
Total Frais de Notaire			-829,79	12,66	-817,13

Ces dépenses correspondent aux frais de notaires dans le cadre des acquisitions réalisées et citées précédemment.

• **Maitrise des sols**

LB 5415 **Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols : 750,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan- Rue Louise Michel' Divers Travaux Topo-Parcelles Ae 793-796-798-800 et Ai 1822	24/05/22	750,00	63,75	813,75
Total Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols			750,00	63,75	813,75

Cette dépense correspond aux frais de géomètre, plans topographiques et parcellaires.

- **Études et travaux d'infrastructures publiques**

LB 5441 Honoraires MOE Infrastructure : 52 041,61 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FEDT DARWIN CONCEPT	Mail de l'Océan-Marché MOE Infrastructure	31/01/21	7 823,51	665,00	8 488,51
OMEGA	Mail de l'Océan-Marché MOE Infrastructure. Sous Traitant Fedt.	31/01/21	22 039,20	1 873,33	23 912,53
ALVES NATHALIE-HELIOS PAYSAGES	Mail de l'Océan-Marché MOE Infrastructure	31/01/21	4,80	0,41	5,21
CONCEPT	Mail de l'Océan-Sstraitant Fedt	31/01/21	6 960,00	591,60	7 551,60
DIVERS	Fnp sur Factures Régliées 2022	31/12/22	15 214,10	1 293,20	16 507,30
Total Honoraires MOE Infrastructure			52 041,61	4 423,54	56 465,15

Ces dépenses correspondent aux honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre pour le suivi des derniers travaux des VRD Tranche 3 et leur réception.

LB 5442 Honoraires Géomètre Infrastructure : 2 730,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	25/11/21	1 110,00	94,35	1 204,35
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	17/01/22	920,00	78,20	998,20
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	17/01/22	700,00	59,50	759,50
Total Honoraires Géomètre Infrastructure			2 730,00	232,05	2 962,05

Cette enveloppe correspond à la réalisation de plans DMPC dans le cadre des derniers travaux de la Tranche 3.

LB 5443 Honoraires CSPS Infrastructure : 3 578,36 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
PREVENTECH	ZAC Mail de l'Océan-Cne Port-Marché CSPS	28/10/21	2 605,22	221,44	2 826,66
PREVENTECH	ZAC Mail de l'Océan-Cne Port-Marché CSPS	28/01/22	973,14	82,72	1 055,86
Total CSPS Infrastructure			3 578,36	304,16	3 882,52

Cette dépense correspond aux honoraires du CSPS dans le cadre des derniers travaux de la Tranche 3.

LB 5445 Urbaniste : 5 511,17 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
LD AUSTRAL	Mail de l'Océan au Port-Mission Urbanisme et Suivi des Projets	12/08/21	5 511,17	468,45	5 979,62
Total Urbaniste			5 511,17	468,45	5 979,62

Cette dépense correspond aux honoraires de l'urbaniste de la ZAC dans le cadre de ses missions de suivi de projet.

LB 5448 Autres BET Infrastructure : 5 000,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
CONCEPT	Opé n°30340201-Mail de l'Océan-Mission AMO Réseaux HTA+postes.	24/03/22	5 000,00	425,00	5 425,00
Total Autres BET Infrastructure			5 000,00	425,00	5 425,00

Cette dépense correspond aux honoraires du BET dans le cadre du suivi des travaux d'infrastructures réseaux HTA et postes de transformation.

LB 5455 EDF Moyenne Tension : 88 095,04 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	Opé n°30340201-Mail de l'Océan-Structure HTA-Avenue Chagos le Port.	23/02/22	88 095,04	7 488,08	95 583,12
Total Edf Moyenne Tension			88 095,04	7 488,08	95 583,12

Ces dépenses correspondent aux frais d'équipement de 3 postes HTA, à la dépose de boucles HT et au raccordement des postes HTA-BT. Ces travaux sont réalisés par EDF.



• **Frais de gestion**

LB 5503 **Rémunération proportionnelle : 6 597,18 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Proportionnelle 2022	31/12/22	6 597,18	0,00	6 597,18
Total Rémunération Proportionnelle			6 597,18	0,00	6 597,18

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR. Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) ces dépenses sont rémunérées à 5%.

- « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402).

3.2 – Produits

Section	Libellé	LB	Rec. HT
62-Subventions	Subvention Frafu	5634	283 484,01
62-Subventions	Subvention Frafu	5634	360 000,00
Total 62-Subventions			643 484,01
Total général			643 484,01

→ **Synthèse**

Sur l'exercice **2022**, il était prévu 457,2 k€ correspondant à l'appel de fond FRAFU n°3 à faire dans le cadre de la subvention des travaux de la phase 3 (cf. CRAC 2021).

Les recettes réalisées s'élèvent à 643,5 k€, soit 186,3 k€ de plus, ce qui s'explique par l'intégration des dépenses supplémentaires à l'AF n°3.

LB 5634 **Subvention FRAFU**

Payeur	Objet	LB	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
(DEAL EXDDE) DIRECTION DEPARTEMENTALE EQUIPEMENT	Frafu Af n° 3 et Solde-Arrêté 16-0006	5634	12/10/22	283 484,01	0,00	283 484,01
(DEAL EXDDE) DIRECTION DEPARTEMENTALE EQUIPEMENT	Frafu Af n° 3 Arrêté 16-0005	5634	12/10/22	360 000,00	0,00	360 000,00
Total Subvention Frafu				643 484,01	0,00	643 484,01

L'appel de fond FRAFU n°3 a été réalisé dans le cadre de la subvention des travaux de la phase 3 pour un montant total prévisionnel de 643,5 k€. Le montant définitif sera actualisé en fonction de la validation de l'éligibilité des factures par la DEAL.

Cet appel de fond couvre 2 conventions de financement FRAFU et se décompose comme suit :

- 283 k€ pour l'appel de fond n°3 et solde de la convention n°16-0006 du 31/08/2016 (avenant n°1 de prorogation du 02/05/2019)
- 360 k€ pour le solde de la convention n°16-0005 du 31/08/2016 (avenant n°1 de prorogation du 02/05/2019)

Une prolongation de cet arrêté n°16-0005 a été sollicitée jusqu'à la fin de la CPA, afin d'arriver au terme des travaux et de la programmation. La notification de la prolongation date du 12/07/2023 et prolonge la date d'éligibilité des factures jusqu'au 31 octobre 2024.

4. Exercice 2023

4.1 – Charges

Section	Libellé	LB	Facturé HT
22-Frais Financiers	Frais de Portage Financier	5507	1 857,07
22-Frais Financiers	Frais Financiers sur Oct	5508	161 628,10
Total 22-Frais Financiers			163 485,17
51-Maîtrise des Sols	Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	5415	2 600,00
51-Maîtrise des Sols	Autres Frais Fonciers	5416	192,00
Total 51-Maîtrise des Sols			2 792,00
52-Mise en Etat des Sols	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	5424	7 433,02
Total 52-Mise en Etat des Sols			7 433,02
53-Infrastructure	Honoraires MOE Infrastructure	5441	-509,63
53-Infrastructure	Honoraires Géomètre Infrastructure	5442	2 870,00
53-Infrastructure	CSPS Infrastructure	5443	596,75
53-Infrastructure	Travaux Secondaires	5450	492 982,63
53-Infrastructure	Edf Moyenne Tension	5455	16 018,27
53-Infrastructure	Frais de Communication	5457	8 154,56
53-Infrastructure	Autres Frais Divers	5458	1 280,00
Total 53-Infrastructure			521 392,58
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle	5503	26 723,32
56-Frais de Gestion	Rémunération de Commercialisation	5504	32 929,63
56-Frais de Gestion	Rémunération du Foncier	5506	7 470,00
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle sur Recette	5512	19 757,77
Total 56-Frais de Gestion			86 880,72
Total général			781 983,49

→ Synthèse :

En 2023, il était prévu une enveloppe de charges de 697,9 k€ HT (cf. CRAC 2021).

Les dépenses réalisées sont de 782 k€ HT en 2023, soit un écart de 84,1 k€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par un report de la facturation de GTOI (travaux réalisés – facture de 437 k€) lié aux négociations sur des pénalités de retard. La facturation a été prévue pour 2022.

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- **Frais Financiers** – 163,5 k€ HT : Facturation des frais liés aux OCT (- 161,6 k€) et au portage de la trésorerie par la SIDR (- 1,8 k€) ;
- **Maitrise des sols** -2,8 k€ HT : Financement des frais de géomètre et d'acquittement des taxes foncières ;
- **Mise en état des sols** – 7,4 k€ HT : Financement au nettoyage de parcelles non encore cédées ni aménagées et à la clôture de la parcelle A4 ;
- **Infrastructure** – 521,3 k€ HT : Facturation principalement pour :
 - o des honoraires de l'urbaniste (- 36,3 k€) ;
 - o des travaux d'EDF Moyenne tension, frais de communication, autres frais divers (- 25,4 k€) ;
 - o des travaux secondaires (- 493 k€) ;
- **Frais de gestion** - 86,9 k€ HT : Relatifs aux rémunérations de la SIDR.

→ **Détails par ligne budgétaire :**

• **Frais financiers**

LB 5507 **Frais de Portage Financier : 1 857,07 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	30/06/23	1 157,22	0,00	1 157,22
FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	31/12/23	699,85	0,00	699,85
Total Frais de Portage Financier			1 857,07	0,00	1 857,07

Cette dépense correspond aux frais de portage de l'opération par la SIDR.

LB 5508 **Frais Financiers sur OCT : 161 628,10 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 4tr 22	02/01/23	-14 689,55	0,00	-14 689,55
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	02/01/23	26 112,80	0,00	26 112,80
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	03/01/23	7,00	0,00	7,00
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	31/03/23	36 007,87	0,00	36 007,87
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 2tr 23	30/06/23	34 743,59	0,00	34 743,59
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 2tr 23	01/07/23	-34 743,59	0,00	-34 743,59
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	01/07/23	44 484,48	0,00	44 484,48
CAISSE EPARGNE	Intérêts et Frais Oct	30/09/23	44 207,48	0,00	44 207,48
CAISSE EPARGNE	Fnp Intérêts Oct 4tr 23	31/12/23	25 498,02	0,00	25 498,02
Total Frais Financiers sur Oct			161 628,10	0,00	161 628,10

Cette dépense correspond aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés.

• **Maitrise des sols**

LB 5415 **Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols : 2 600,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE Opé n°30340201-Mail de l'Océan-Divers Travaux Topographiques-Bornage-Propriété de Mme.Tadxxx		14/03/22	950,00	80,75	1 030,75
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE Opé 30340201-ZAC du Mail de l'Océan-Divers Travaux Topographiques et Fonciers-Parcelle Ai n° 443		14/03/22	1 650,00	140,25	1 790,25
Total Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols			2 600,00	221,00	2 821,00

Cette dépense correspond aux frais de géomètre, plans topographiques et parcellaires.

LB 5416 **Autres Frais Fonciers : 192,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
TRESORERIE DU PORT	Mail de l'Océan-Taxe Foncière 2022	02/01/23	192,00	0,00	192,00
Total Autres Frais Fonciers			192,00	0,00	192,00

Cette dépense correspond à la taxe foncière de 2022.

- **Mise en Etat des Sols**

LB 5424 **Libération des Terrains-Démolition-Evacuation : 7 433,02 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
AN VRD MOELLONAGE	Opé 30340201-Mail de L Ocean-Travaux de Clôture-Parcelles A1 1792 +571	25/03/23	3 901,42	331,62	4 233,04
SASU BRS OI	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Ilot A4-Nettoyage A11792-+ 571	27/04/23	3 531,60	300,19	3 831,79
Total Libération des Terrains-Démolition-Evacuation			7 433,02	631,81	8 064,83

Ces dépenses correspondent aux frais de nettoyage et de la clôture de l'îlot A4.

- **Études et travaux d'infrastructures publiques**

LB 5441 **Honoraires MOE Infrastructure : - 509,63 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC	Réglé TTC
DIVERS	Extourne Fnp sur Factures Régliées 2022	01/01/23	-15 214,10	-1 293,20	-16 507,30	-16 507,30
CHEMIN MATTHIEU DOMINIQUE	ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1	13/06/23	1 837,05	156,15	1 993,20	1 993,20
WAGNER EMMANUELLE - ATELIER WE	ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1-Co Traitant Chedin	13/06/23	2 184,60	185,69	2 370,29	2 370,29
CHEMIN MATTHIEU DOMINIQUE	ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1	12/07/23	2 102,17	178,68	2 280,85	2 280,85
WAGNER EMMANUELLE - ATELIER WE	ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1-Co Traitant Chedin	12/07/23	2 175,80	184,94	2 360,74	2 360,74
CHEMIN MATTHIEU DOMINIQUE	ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1	03/08/23	3 078,30	261,66	3 339,96	3 339,96
WAGNER EMMANUELLE - ATELIER WE	ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1-Co Traitant Chedin	03/08/23	3 326,55	282,76	3 609,31	3 609,31
Total Honoraires MOE Infrastructure			-509,63	-43,32	-552,95	-552,95

Ces dépenses correspondent aux honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1.

LB 5442 **Honoraires Géomètre Infrastructure : 2 870,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	02/12/22	300,00	25,50	325,50
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	02/12/22	540,00	45,90	585,90
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	02/03/23	1 170,00	99,45	1 269,45
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Marché Subséquent Accord Cadre Géomètre Lot3-Cde 1-Mission Topographique + Foncière-Parcelles Section Ai n° 554-1823-Ilot C4	03/07/23	860,00	73,10	933,10
Total Honoraires Géomètre Infrastructure			2 870,00	243,95	3 113,95

Cette enveloppe correspond aux frais de géomètre, plans topographiques de l'îlot C4.

LB 5443 **Honoraires CSPS Infrastructure : 596,75 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
PREVENTECH	ZAC du Mail de l'Océan-Aménagement Paysager Ilot C1-Mission Mcsp au Port.	28/07/23	596,75	50,72	647,47
Total CSPS Infrastructure			596,75	50,72	647,47

Cette dépense correspond aux honoraires du CSPS dans le cadre de travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1.

LB 5450 **Travaux Secondaires : 492 982,63 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
GTOI	Mail de l'Océan au Port-VRD	31/01/21	437 099,77	26 868,48	440 768,84
HOAREAU EMMANUEL	Mail de l'Océan au Port-VRD-S/Trait.Gtoi-Pose Pavés Basaltes	31/01/21	20,00	0,00	20,00
PAYSAGE PASSION	Mail de l'Océan au Port-Plantations-Arrosage	30/04/22	15 214,10	1 293,20	15 681,93
PAYSAGE PASSION	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Entretien des Espaces Verts	30/03/23	2 700,00	229,50	2 929,50
BAGELEC	Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Dépose de 2 Candélabres Ep-Chantier Sumba-Palao	31/03/23	992,00	84,32	1 076,32
BAGELEC	Mail de l'Océan au Port-Tx Electricité et Ep	31/05/23	28 110,75	2 389,41	30 500,16
PAYSAGE PASSION	Mail de l'Océan au Port-Plantations-Arrosage	03/07/23	8 846,01	751,91	9 118,03
Total Travaux Secondaires			492 982,63	31 616,82	500 094,78

Cette dépense correspond :

- à la première situation d'entreprises dans le cadre des travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1,
- aux dernières situations d'entreprises dans le cadre de leurs marchés de travaux pour la Tranche 3 et de frais d'entretien des espaces verts de la ZAC,
- aux travaux d'électricité et dépose de 2 candélabres nécessaire au démarrage du chantier de construction de l'opération de logements Sumba et Palos de la SIDR sur les îlots B2/B3.
- aux travaux de GTOI.

LB 5455 EDF Moyenne Tension : 16 018,27 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	ZAC Mail de l'Océan T3-Creation 4 Departes Bt sur P2	21/06/23	16 018,27	1 361,55	17 379,82
Total Edf Moyenne Tension			16 018,27	1 361,55	17 379,82

Ces dépenses correspondent aux frais pour la création de 4 départs BT dans le cadre des travaux pour la Tranche 3.

LB 5457 Frais de Communication : 8 154,66 euros HT

BLAST REUNION	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Coordination Avec L.Distribution pour la Distribution de Flyers-Suivi de la Pose s	07/04/23	50,00	4,25	54,25
BLAST REUNION	Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Consultation AMO Communication	07/06/23	5 400,00	459,00	5 859,00
JOURNAL DE L'ILE DE LA REUNION OU JIR	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Réalisations des Travaux d'Aménagement Paysager et de Revitalisation Ilot C1	04/08/23	745,30	63,35	808,65
QUOTIDIEN DE LA REUNION	Opé 30340201-Mail de L Océan-Avis de Marché Aménagement Paysager Ilot C1	04/08/23	768,47	65,32	833,79
JOURNAL DE L'ILE DE LA REUNION OU JIR	Opé 30340201-Mail de L Océan-Avis Rectificatif Marché Aménagement Paysager	16/08/23	289,10	24,57	313,67
JOURNAL DE L'ILE DE LA REUNION OU JIR	Opé 30340201 Rectificatif : Marché Aménagement Paysager et de Revitalisation	17/08/23	201,30	17,11	218,41
QUOTIDIEN DE LA REUNION	Opé 30340201-ZAC Mail de L Océan-Avis Rectificatif Marché Aménagement Paysager et Revitalisation Ilot C1	17/08/23	295,39	25,11	320,50
BLAST REUNION	Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Consultation AMO Communication	23/08/23	405,00	34,43	439,43
Total Frais de Communication			8 154,56	693,14	8 847,70

Ces dépenses correspondent aux frais de parution à la presse des AAPC pour le marché d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1, et des honoraires de l'AMO communication dans le cadre de la réunion publique d'information tenue le 13 mars sur la programmation de la ZAC.

LB 5458 Autres Frais Divers : 1 280,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SOCIETE DIONYSIENNE D'IMPRESSION (SDI)	Mail de l'Océan-Prestation d'Impression de 1000 Flyers Pr la Réunion Publique du 13/03/23-Devis 0323-13340 du 01/03/2023	28/02/23	255,00	21,68	276,68
SOCIETE DIONYSIENNE D'IMPRESSION (SDI)	Mail de l'Océan-Prestation d'Impression de 1000 Flyers Pr la Réunion Publique du 13/03/203-Devis 0323-13370 du 06/03/2023	10/03/23	255,00	21,68	276,68
ROUSTANJEE JEAN MAX	Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Fourniture de Panneau sur Support Dibon 3mm Format AO 3 Ex	04/04/23	390,00	33,15	423,15
DISTRISUR SASU	Opé 30340201-Mail de l'Océan-Distribution de Flyers y Compris les Stop Pub	04/05/23	380,00	32,30	412,30
Total Autres Frais Divers			1 280,00	108,81	1 388,81

Ces dépenses correspondent aux frais d'impressions (flyers, panneaux) et de distribution de flyers dans le cadre de la réunion publique d'information tenue le 13 mars sur la programmation de la ZAC.

- **Frais de gestion**

LB 5503 Rémunération Proportionnelle : 26 723,32 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Proportionnelle S1.2023	30/06/23	22 357,65	0,00	22 357,65
SIDR	Rémunération Proportionnelle S2.2023	31/12/23	4 365,67	0,00	4 365,67
Total Rémunération Proportionnelle			26 723,32	0,00	26 723,32

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR. Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) ces dépenses sont rémunérées à 5%.

- ➔ « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402).



LB 5504 Rémunération de Commercialisation : 32 929,63 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Commercialisation S1.2023	30/06/23	32 929,63	0,00	32 929,63
Total Rémunération de Commercialisation			32 929,63	0,00	32 929,63

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur la commercialisation de l'îlot C2, soit « 5% du prix de cession ».

LB 5506 Rémunération du Foncier : 7 470,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Foncière Régularisation 2023	05/07/23	7 470,00	0,00	7 470,00
Total Rémunération du Foncier			7 470,00	0,00	7 470,00

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur foncier. Dans le cadre des réserves émises par la Collectivité sur le calcul des rémunérations foncières facturées sur l'opération, l'Aménageur a travaillé depuis 2022 à remonter tout l'historique sur le sujet. Les régularisations ont été validées par la Ville en 2023.

LB 5512 Rémunération Proportionnelle sur Recette : 19 757,77 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Recettes S1.2023	30/06/23	19 757,77	0,00	19 757,77
Total Rémunération Proportionnelle sur Recette			19 757,77	0,00	19 757,77

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur les recettes réalisées. Conformément à la à l'article 21 de la CPA : 3 % des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune.

→ « Il est ainsi appliqué un taux de rémunération de 3% sur les recettes des lignes budgétaires suivantes : LB5600, 56001, 5602 et 5605 (tous projets de logement) ».

Cette rémunération de 19,7 k€ correspond :

- A la cession externe de charge foncière de l'îlot C2 à la SHLMR.

4.2 – Produits

Section	Libellé	LB	Rec. HT
60-Cessions	Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	5602	660 000,00
60-Cessions	Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	5603	1 175 000,00
Total 60-Cessions			1 835 000,00

→ Synthèse

Sur l'exercice **2023**, il était prévu 3 285 k€ correspondant aux cessions des îlots B2/B3, A5, C2 et C4 (cf. CRAC 2021).

Les recettes réalisées s'élèvent à 1 835 k€, soit un écart de 1 450 k€, ce qui s'explique par le report de la cession des îlots A5 en 2024 et C4 en 2025.

LB 5602 Cessions Externes de Charges Foncières (Taux réduit) : 660 000,00 euros HT

Payeur	Objet	LB	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
(EX DOUYERE) SCP DUBOIS & LEUNG YEN FOND	Vente Sidr/Shlmr Ilot C2 Ai 1663	5602	10/01/23	660 000,00	11 972,51	671 972,51
Total Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)				660 000,00	11 972,51	671 972,51

Cette recette de 660 k€ correspond à la cession de l'îlot C2 à la SHLMR pour la réalisation de 25 logements LLI (MAPUTO).

LB 5603 Cessions Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr) : 1 175 000,00 euros HT

Payeur	Objet	LB	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
DIVERS	Cession de Charges Foncières 'Sumba 25 LLS' et 'Palas 32 PLS'	5603	01/07/23	1 175 000,00	24 675,00	1 199 675,00
Total Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)				1 175 000,00	24 675,00	1 199 675,00

Cette recette de 1 175 k€ correspond à la cession des îlots B2/B3 à la SIDR pour la réalisation de ses 25 logements LLS et 32 logements PLS (SUMBA et PALOS).

5. Prévisions

Les grandes lignes de prévisions jusqu'à la fin de la CPA sont les suivantes :

Commercialisation :

- ✓ Procéder à la signature de l'acte pour la rétrocession de l'ensemble des tranches opérationnelles VRD 1,2 et 3 (notamment des squares Durban, Mozambique et du tronçon de l'avenue des Chagos entre les immeubles Florès et Malacca) ;
- ✓ Suivi de la cession de l'îlot A5 avec la SCI LES HIRONDELLES (projet de crèche) ;
- ✓ Poursuivre les échanges avec la Clinique HORUS pour l'extension de celle-ci sur l'îlot C4 en vue de conclure un compromis de vente en 2024 ;
- ✓ Lancer la commercialisation de l'îlot A4 avec un appel à projets en 2024 et la recherche d'opérateurs, dans le but de signer un compromis de vente au plus tard en 2025.
- ✓ Suivi de la cession de l'îlot B1 à la SEMADER (projet de 29 logements PLS et 420m² d'activités non marchandes) ;
- ✓ Poursuite des échanges avec la SIDR pour l'îlot C3 dans le but d'aboutir à la cession du foncier avant la fin de la CPA.

Acquisitions :

- ✓ Finaliser si possible les échanges avec les 3 propriétaires concernés par l'emplacement réservé sur la rue de Lyon ou arbitrer avec la Ville le cas échéant sur les modalités de clôture de ces acquisitions en cas de non-aboutissement des négociations.

Travaux :

- ✓ Remettre les ouvrages de la 3^{ème} tranche des travaux d'aménagement à la Ville.
Pour mémoire les ordres de service de démarrage de la tranche ferme ont été signés par les 3 lots le 18 juillet 2019 ; les OS des tranches optionnelles 1, 2 et 4 ont été signés le 22 novembre 2019 par l'entreprise BAGELEC pour le lot n°3 Electricité Basse Tension (BT), Eclairage public et Paysage Passion pour le lot n°2 Aménagement paysager et Arrosage et le 28 novembre 2019 par GTOI pour le lot n°1 Voirie et Réseaux Divers / Mobilier (VRD).
- ✓ Réceptionner les travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 (projet de parc urbain en 2023).

Procédure :

- ✓ Engagement des missions visant à obtenir la labélisation Eco quartier.

Financier :

- ✓ Déposer le solde de la subvention FRAFU « Aménagement à vocation sociale » intitulée « ZAC du Mail Océan – Tranche 2 – Réseaux Primaires » avant le 31 octobre 2024, délai de rigueur sous peine de prescription d'éligibilité des dépenses.
 Ces subventions obtenues en 2018 correspondent à la phase 3 des travaux de VRD, pour la finalisation des travaux d'aménagement de la ZAC.

5.1 – Charges

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
22-Frais Financiers	-172 217	-92 195	-99 629	-364 041
51-Maîtrise des Sols	-3 412	-120 000	-42 351	-165 763
52-Mise en Etat des Sols	-12 280	-7 245	5	-19 520
53-Infrastructure	-446 327	-109 086	-172 692	-728 105
53-Superstructure			3	3
56-Frais de Gestion	-67 280	-151 420	-111 255	-329 955
Sous-total charges	-701 516	-479 946	-425 919	-1 607 381

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste 1 607,4 k€ HT de dépenses à réaliser jusqu'à la fin de l'opération répartis de la manière suivante :

- **364 k€ de frais financiers** : cette enveloppe concerne les frais de portage financier et les frais financiers sur OCT ;
- **165,8 k€ de maîtrise des sols** : cette enveloppe est destinée à financer le règlement des taxes foncières et les dernières emprises à acquérir (Rue de Lyon) ;
- **19,5 k€ de mise en état des sols** : cette enveloppe est destinée à financer la libération des dernières emprises acquises et le nettoyage occasionnel des parcelles non encore cédées ;
- **728,1 k€ d'études et travaux d'infrastructure** : cette enveloppe est destinée à financer les derniers travaux de reprises avant rétrocession, les travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1 ainsi que les prestations intellectuelles afférentes (SPS, MOE...) ; Elle est également destinée à l'engagement des missions visant à obtenir la labélisation Eco quartier de la ZAC Mail de l'Océan ; à la commercialisation des fonciers à céder ; à la finalisation de quelques travaux dans le cadre de la remise des ouvrages de la ZAC ;
- **+3 € de travaux de superstructure** : il s'agit d'arrondis qui seront régularisés à la clôture de l'opération ;
- **330 k€ de frais de gestion** : cette enveloppe est destinée à financer les frais de gestion de l'opération correspondant la rémunération de la SIDR et les autres frais de gestion.



• **Maitrise des sols**

LB 5412

Acquisition de Terrains Privés

-87 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-7 038 627 €	0 €	-87 000 €	-7 125 627 €

Des courriers ont été envoyés en août 2019 aux familles concernées par les acquisitions à réaliser. Les échanges se poursuivent depuis et devront aboutir au plus tard en 2024.

Ci-dessous la liste des parties de parcelles acquises et à acquérir sur la rue de Lyon en vue de l'élargissement de la voie :

n° parcelles concernées	superficie à acquérir (m²)	convention de travaux	travaux	montant proposé pour l'acquisition	date prévisionnelle signature de l'acte
Ai 7 p	59	signée	finalisés	15 000 €	2021
Ai 665 p	26	signée	finalisés	6 500 €	2021
Ai 412 p	44	signée	finalisés	11 000 €	2021
Ai 462 p Ai 258 p	80	signée	finalisés	19 500 €	2022
Ai 666 p	24	arbitrage Ville en cours	annulé	6 000 €	2025
Ai 443 p	223	arbitrage Ville en cours	à réaliser	61 500 €	2025
Ai 442 p	79	arbitrage Ville en cours	à réaliser	25 500 €	2025
	535				

Sur les 3 acquisitions restantes à réaliser, les points de blocages fonciers sont :

- Parcelle Ai 666p : fin des échanges avec la famille (problématique du parking privatif sur la rue de Lyon). Il appartiendra à la famille de gérer cet espace et de l'entretenir à ses frais. La famille a refusé les différentes propositions financières et de travaux. Une note de synthèse a été soumise à la Ville le 02/02/2023.
- Parcelle Ai 443p : poursuite des échanges avec la famille (problématique foncière avec la Ville sur la rue de Montpellier ; Voie communale déjà réalisée sur la partie de l'emprise de la famille). Il est proposé à la famille un lot libre sur Campbell 2.
- Parcelle Ai 442p : poursuite des échanges avec la famille (difficultés sur origine de propriété et succession non réglée). Pour engager les démarches de négociation nécessaires pour aboutir à une signature amiable, les héritiers attributaires de la parcelle devront se manifester et produire une attestation immobilière avant la fin de la concession d'aménagement. Une note sur la situation sera transmise à la Ville en 2024 pour arbitrage.

Concernant l'aménagement de la rue de Lyon, l'ensemble du programme VRD a pu être réalisé.

Tous les réseaux sont posés et les travaux de surface sont réalisés et fonctionnels.

En cas de non-aboutissement des négociations pour ces dernières emprises, les budgets afférents seront reportés au prochain CRAC 2024 sur l'année 2026.

LB 5413

Frais de Notaire

-51 816 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-186 447 €	0 €	-51 816 €	-238 263 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 51,8 k€ correspond aux frais de notaire liés aux acquisitions de terrains privés sur la rue de Lyon (en vue de l'élargissement de la voie) et aux éventuels frais notariaux dans le cadre des rétrocessions à venir.

LB 5415 Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols

-1 412 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-18 588 €	-1 412 €	0 €	-20 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 1,4 k€ positionnée en 2024 concerne les honoraires du géomètre pour la partie « maîtrise des sols », plans de bornage, documents d'arpentage etc., liés aux acquisitions restant à opérer.

LB 5416 Autres Frais Fonciers

-25 535 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-475 465 €	-2 000 €	-23 535 €	-501 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 25,5 k€ correspond aux frais de taxe foncière, de constat d'huissier, de gardiennage etc., dont 2 k€ positionnés en 2024.

○ **Mise en état des sols**

LB 5421 Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols

-1 180 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-22 031 €	-1 180 €	0 €	-23 211 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 1,2 k€ positionnée en 2024 correspond aux éventuels frais de géomètre qui s'avèreraient nécessaire dans le cadre de la mise en état des sols.

LB 5423 Déménagement

3 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-25 298 €	0 €	3 €	-25 295 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5424 Libération des Terrains-Démolition-Evacuation

-18 343 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-1 048 462 €	-11 100 €	-7 243 €	-1 066 805 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 18,3 k€, dont 11,1 k€ prévus en 2024, correspond aux frais d'enlèvement des VHU, au nettoyage des terrains non encore cédés, aux démolitions à prévoir sur les emprises qui doivent être acquises, aux démolitions sur la rue de Lyon.

• **Études et travaux d'infrastructures publiques**

LB 5441 Honoraires MOE Infrastructure -49 961 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-591 190 €	-35 304 €	-14 657 €	-641 151 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 50 k€, dont 35,3 k€ prévus en 2024, est destinée à financer les honoraires de MOE pour les travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1.

LB 5442 Honoraires Géomètre Infrastructure -25 072 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-58 921 €	-15 000 €	-10 072 €	-83 993 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 25 k€, dont 15 k€ prévus en 2024, est destinée aux honoraires du géomètre en lien avec l'exécution des derniers travaux divers sur la ZAC et les rétrocessions.

LB 5443 CSPS Infrastructure -19 719 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-48 461 €	-14 803 €	-4 916 €	-68 180 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 19,7 k€, dont 14,8 k€ prévus en 2024, correspond aux honoraires du CSPS en phase d'exécution des derniers travaux de la Tranche 3 et aux travaux de l'îlot C1.

LB 5444 OPC Infrastructure -12 500 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-116 444 €	0 €	-12 500 €	-128 944 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 12,5 k€ destinée aux honoraires d'OPC est positionnée en 2026. Il s'agit du reliquat prévisionnel non consommé de la ligne budgétaire.

LB 5445 Urbaniste -84 081 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-74 919 €	-30 000 €	-54 081 €	-159 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 84 k€, dont 30 k€ prévus en 2024, est destinée au financement de mission de suivi des projets (esquisse, AVP, PC) des constructeurs.

LB 5450 Travaux Secondaires

-334 153 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-6 089 197 €	-278 411 €	-55 742 €	-6 423 350 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 334,2 k€, dont 278 k€ prévus en 2024, est destinée à la finalisation de la 3ème tranche des travaux d'aménagement de la ZAC et à la réalisation des dernières reprises dans le cadre de la rétrocession.

LB 5451 Travaux Tertiaires

-97 600 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-195 642 €	-25 000 €	-72 600 €	-293 242 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 97,6 k€, dont 25 k€ prévus en 2024, est destinée aux travaux de clôtures pour les dernières acquisitions à réaliser sur la rue de Lyon.

LB 5455 Edf Moyenne Tension

-61 492 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-108 508 €	-28 609 €	-32 883 €	-170 000 €

Il reste une enveloppe de 61,5 k€ (LB destinée au financement des travaux réalisés par EDF), dont 28,6 k€ prévus en 2024.

LB 5456 Autres Concessionnaires

-5 239 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-148 010 €	0 €	-5 239 €	-153 249 €

Une enveloppe de 5,2 k€ est positionnée en 2026. Cette LB est destinée au financement de déplacements éventuels de réseaux télécom nécessaires aux travaux d'aménagement de l'opération, et autres éventuelles interventions de la part des concessionnaires.

LB 5457 Frais de Communication

-21 845 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-234 005 €	-11 000 €	-10 845 €	-255 850 €

Une enveloppe prévisionnelle de 21,8 k€, dont 11 k€ prévus en 2024, est provisionnée pour les communications en phase chantier vis-à-vis des usagers et riverains, ainsi que pour promouvoir l'opération.



LB 5458 Autres Frais Divers

-16 443 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-107 306 €	-8 200 €	-8 243 €	-123 749 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 16,4 k€ de frais divers, dont 8,2 k€ prévus en 2024, est destinée aux frais de reproduction de dossier, enquêtes publiques, PV de constat, publication presse des appels à projets pour la commercialisation des îlots, etc.

LB 5477 Travaux de Superstructure

3 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-781 433 €	0 €	3 €	-781 430 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

- **Frais de gestion**

LB 5501 Rémunération Forfaitaire

-50 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	-50 000 €	-50 000 €

Compte tenu de la finalisation de la sous opération PRU prévue pour 2025, la rémunération forfaitaire de l'année 2026 a été positionnée sur le Mail de l'Océan.

LB 5503 Rémunération Proportionnelle

-49 910 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-888 758 €	-23 343 €	-26 567 €	-938 668 €

Cette enveloppe de 49,9 k€ correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses conformément à l'article 21 de la Convention publique d'aménagement : « 5% des dépenses », - compris foncier (hors communal) - « travaux et honoraires à l'exclusion des frais financiers, des rémunérations, des aides versées aux privés, des dépenses rémunérées forfaitairement ».

LB 5504 Rémunération de Commercialisation

-133 828 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-147 865 €	-27 500 €	-106 328 €	-281 693 €

Cette enveloppe de 197,2 k€, dont 27,5 k€ prévus en 2024, correspond à la rémunération de commercialisation conformément à la convention publique d'aménagement article 21 : « 5% des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autres que la SIDR et la Commune ».

LB 5506 Rémunération du Foncier

-14 741 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-105 050 €	63 €	-14 804 €	-119 791 €

Cette enveloppe de 14,7 k€ est positionnée prévisionnellement dont 63 € en 2024. La rémunération sera facturée au réel, en fonction des acquisitions et procédures foncières sur les exercices 2024 et 2025.

LB 5509 Autres Frais de Gestion

-1 180 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-25 000 €	0 €	-1 180 €	-26 180 €

Une enveloppe de 1,2 k€ est positionnée en 2026. Il s'agit d'un reliquat de commission d'ouverture d'emprunt qui ne devrait pas être utilisé et cette ligne pourra être soldée.

LB 5512 Rémunération Proportionnelle sur Recette

-80 296 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-88 720 €	-16 500 €	-63 796 €	-169 016 €

Cette enveloppe de 80,2 k€, dont 16,5 k€ prévus en 2024, correspond à la rémunération proportionnelle sur recettes conformément à la convention publique d'aménagement article 21 : « 3% des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autres que la SIDR et la Commune ».

5.2 – Produits

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
60-Cessions	550 000	2 169 439	566 561	2 719 439
61-Participations		5 332 092		5 332 092
62-Subventions			-1	-1
63-Produits de Gestion			-1	-1
Sous-total produits	550 000	7 501 531	566 559	8 618 090

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste 8 618,1 k€ de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération répartis de la manière suivante :

- **2 719 k€ de cessions** : cette enveloppe correspond à l'ensemble des cessions à réaliser selon le tableau prévisionnel ci-après :
 Les recettes de charges foncières pour les îlots **A4 et C3** ont été revalorisées, soit + 182 561 € pour A4 et + 182 561 € pour C3.

- **5 332,1 k€ de participations** : cette enveloppe comprend la participation de la Collectivité au titre des équipements publics correspondant à la valorisation des ouvrages des tranches 1, 2 et 3 ainsi que la participation EDF.
- **-2 € de subventions** : Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

Tableau de prévisions de cession de charges foncières*

LOT	COMPARATIF PG INITIAL / PG ACTUEL		REALISE AU 31/12/2021	2022	2023	REALISE AU 31/12/2023	2024	2025	2026
	PG INITIAL (logts) BUDGET	PG CRAC 2022-2023 (logts) BUDGET							
Cessions de lots	988 359,00 €	Echange foncière de 17 lots dans le cadre de la DUP 1 148 708,00 €	1 148 708,00 €			1 148 708,00 €			
TOTAL LB 5601	0 988 359,00 €	0 1 148 708,00 €	1 148 708,00 €			1 148 708,00 €			
B1	Activités éco.	SEMADER TROPEA 29 PLS + 420 m² activités non marchandes 660 000,00 €						660 000,00 €	
C2	30	SHLMR MAPUTO 25 LLI 660 000,00 €			660 000,00 €				
TOTAL LB 5602	30 2 246 993,00 €	54 1 808 708,00 €			660 000,00 €	660 000,00 €		660 000,00 €	
A1	100	SIDR Florès - 53 logts étudiants 24 logts LLS 2 locaux commerciaux 506 400,00 €	506 400,00 €			506 400,00 €			
A2	60	SIDR Malacca - 61 logts locatifs PLS 3 locaux commerciaux 1 044 900,00 €	1 044 900,00 €			1 044 900,00 €			
A3	75	SIDR La Palmeraie - 70 LLTS commerces et services Résidence pour personnes âgées 667 500,00 €	667 500,00 €			667 500,00 €			
B2	25	B2 Sumba 25 logts LLS SIDR 550 000,00 €			550 000,00 €	550 000,00 €			
B3	25	B3 Palaos 32 logts PLS SIDR 625 000,00 €			625 000,00 €	625 000,00 €			
TOTAL LB 5603	285 2 246 993,00 €	265 3 393 800,00 €	2 218 800,00 €		1 175 000,00 €	3 393 800,00 €			
AE 794 à Mme Pausé		Règle de 2 m² 600,00 €	600,00 €			600,00 €			
A4	35	Vocation tertiaire 566 561,00 €							566 561,00 €
A5	Crèche	Crèche, cuisine centrale et bureaux 550 000,00 €					550 000,00 €		
C3	40	30 609 439,00 €						609 439,00 €	
C4	60	extension clinique 900 000,00 €						900 000,00 €	
C5	Clinique	Clinique 1 150 000,00 €	1 150 000,00 €			1 150 000,00 €			
TOTAL LB 5605	135 6 730 853,00 €	30 3 776 600,00 €	1 150 600,00 €			1 150 600,00 €	550 000,00 €	1 509 439,00 €	566 561,00 €
COUT TOTAL CESSIONS	450 9 966 205,00 €	349 8 319 108,00 €	4 518 108,00 €		1 835 000,00 €	6 353 108,00 €	550 000,00 €	2 169 439,00 €	566 561,00 €

Zoom sur l'exercice 2024

Sur l'exercice **2024, il est prévu 865 k€ HT de recettes** qui correspond à la cession de l'îlot A5 Crèche (550 k€) et à la participation de la Collectivité au titre des autres participations (315 k€). Le montant de 1 € correspond à un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

→ **Détails par ligne budgétaire :**

• **Cessions**

LB 5602 Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit) 660 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
660 000 €	0 €	660 000 €	1 320 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle correspond à la cession de l'îlot B1 à la SEMADER en 2025 pour le projet Tropéa (29 PLS et 420 m² d'activités non marchande).

LB 5603 Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr) 609 439 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
3 393 800 €	0 €	609 439 €	4 003 239 €

Cette enveloppe prévisionnelle correspond à la cession de l'îlot C3 à la SIDR en 2025 pour le projet Kapiti (programme mixte RPA/LLI).

LB 5605 Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal) 2 016 561 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
1 150 600 €	550 000 €	1 466 561 €	3 167 161 €

L'enveloppe prévisionnelle de 2 016,6 k€ comprend les cessions :

- de l'îlot A5 (550 k€) en 2024 à la SCI Les Hirondelles pour le projet de crèche et cuisine,
- de l'îlot C4 (900 k€) en 2025 à la Clinique Horus dans le cadre de son projet d'extension,
- de l'îlot A4 (566,6 k€) en 2026. La commercialisation pourra être lancée dès aboutissement des échanges sur le projet de parking silo. Cette cession présente un risque de non-réalisation dans le cadre de la CPA actuelle et a été positionnée en 2026.

• **Participations**

LB 5613 Participation Collectivité Financement Equipements Publics 5 180 653 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	5 180 653 €	5 180 653 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 5 180,7 k€ correspond à la valorisation prévisionnelle des équipements publics qui seront remis à la Collectivité. Le montant TTC s'élève à 5 621,8 k€, montant auquel il faut déduire les avances déjà versées par la Ville de 3 760,6 k€ TTC soit un différentiel prévisionnel de 1 861 k€ TTC.



LB 5614 Autres Participations

151 439 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	151 439 €	151 439 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 151,4 k€ correspond au remboursement d'EDF en 2025 (conventions de mandat) suite aux travaux d'électricité basse tension réalisés dans le cadre de la 3ème tranche de travaux d'aménagement par l'entreprise Bagelec et pris en charge par la SIDR dans le bilan de l'opération.

LB 5628 Subvention Feder

-1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
49 118 €	0 €	-1 €	49 117 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5632 Subvention Région

-1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
57 586 €	0 €	-1 €	57 585 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5634 Subvention Frafu

0 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
4 116 360 €	1 €	-1 €	4 116 360 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

5.3 – Gestion de la trésorerie

Au 31.12.2023, les avances de la Collectivité s'élèvent à 3 760 588 €.

Il n'est plus prévu le versement d'avance par la Collectivité. En 2022, un transfert de 800 000 € a été réalisé en provenance de la sous opération 30340101.

Les avances seront remboursées à hauteur de 3 760 588 €, lors du paiement des équipements publics.

Afin de couvrir les besoins en gestion de trésorerie de l'opération des autorisations de découvert (OCT) sont mises en place et renouvelées annuellement (Cf. p20).

6. Nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Par rapport au CRAC 2021, le bilan de la sous opération Mail de l'Océan hors taxe est maintenu à hauteur de **23 230 220 euros HT. Le bilan TTC passe quant à lui de 24 457 759 euros TTC à 24 418 754 euros TTC** dont 1 188 532 euros de TVA, soit un différentiel de 39 005 € de TVA.

BILAN HT



Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	CUMUL A FIN 2023	RESTE A REALISER	2024	2025	2026
A : 30340201/5601-Cessions de Lots a Batir	1 148 708		1 148 708	1 148 708			1 148 708				
A : 30340201/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	1 320 000		1 320 000			660 000	660 000	660 000		660 000	
A : 30340201/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	3 393 800	609 439	4 003 239	2 218 800		1 175 000	3 393 800	609 439		609 439	
A : 30340201/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	3 776 600	-609 439	3 167 161	1 150 600			1 150 600	2 016 561	550 000	900 000	566 561
A : 30340201/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités											
A : 30340201/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	1 196 040		1 196 040	1 196 040			1 196 040				
A : 30340201/5611-Participation de la Collectivité au Déficit	2 002 443		2 002 443	2 002 443			2 002 443				
A : 30340201/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	5 180 653		5 180 653					5 180 653		5 180 653	
A : 30340201/5614-Autres Participations	151 439		151 439					151 439		151 439	
A : 30340201/5638-Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295		780 295	780 295			780 295				
A : 30340201/5623-Subvention Fidom	7 545		7 545	7 545			7 545				
A : 30340201/5628-Subvention Feder	49 117		49 117	49 118			49 118	-1			-1
A : 30340201/5632-Subvention Région	57 585		57 585	57 586			57 586	-1			-1
A : 30340201/5634-Subvention Rafu	4 116 360		4 116 360	3 472 876	643 484		4 116 360		1		-1
A : 30340201/5642-Autres Produits de Gestion	51 645		51 645	51 645			51 645				
A : 30340201/5643-TVA / Marge sur Produits	-2 008		-2 008	-2 008			-2 008				
Sous-total produits	23 230 220		23 230 218	12 133 648	643 484	1 835 000	14 612 132	8 618 090	550 001	7 501 531	566 558
B : 30340201/5507-Frais de Portage Financier	-310 207	-3 045	-313 252	-241 560	-13 085	-1 857	-256 502	-56 750	-1 602	-6 037	-49 111
B : 30340201/5508-Frais Financiers sur Oct	-236 035	-400 000	-636 035	-113 398	-53 721	-161 628	-328 747	-307 288	-170 615	-86 158	-50 515
B : 30340201/5510-Frais Financier sur Emprunt Relais	-215 701	104	-215 597	-215 594			-215 594	-3			-3
B : 30340201/5411-Terrains de la Collectivité	-1 428 042		-1 428 042	-1 428 042			-1 428 042				
B : 30340201/5412-Acquisition de Terrains Privés	-7 125 627		-7 125 627	-7 019 127	-19 500		-7 038 627	-87 000		-87 000	
B : 30340201/5413-Frais de Notaire	-238 263		-238 263	-187 277	830		-186 447	-51 816		-32 000	-19 816
B : 30340201/5414-Indemnités Complémentaires	-227 625		-227 625	-227 625			-227 625				
B : 30340201/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-20 000		-20 000	-15 238	-750	-2 600	-18 588	-1 412	-1 412		
B : 30340201/5416-Autres Frais Fonciers	-501 000		-501 000	-475 273		-192	-475 465	-25 535	-2 000	-1 000	-22 535
B : 30340201/5421-Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols	-22 031	-1 180	-23 211	-22 031			-22 031	-1 180	-1 180		
B : 30340201/5422-Indemnité de Décasement	-98 188		-98 188	-98 188			-98 188				
B : 30340201/5423-Déménagement	-25 295		-25 295	-25 298			-25 298	3			3
B : 30340201/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-1 066 805		-1 066 805	-1 041 029		-7 433	-1 048 462	-18 343	-11 100	-7 245	2
B : 30340201/5425-Aides aux Familles	-3 569		-3 569	-3 569			-3 569				
B : 30340201/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols											
B : 30340201/5401-Etudes Pré-Opérationnelles	-247 342		-247 342	-247 342			-247 342				
B : 30340201/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-637 331	-3 820	-641 151	-539 657	-52 042	509	-591 190	-49 961	-35 304		-14 657
B : 30340201/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-87 600	3 607	-83 993	-53 321	-2 730	-2 870	-58 921	-25 072	-15 000		-10 072
B : 30340201/5443-CSPS Infrastructure	-58 180	-10 000	-68 180	-44 286	-3 578	-597	-48 461	-19 719	-14 803		-4 916
B : 30340201/5444-OPC Infrastructure	-153 944	25 000	-128 944	-116 444			-116 444	-12 500			-12 500
B : 30340201/5445-Urbaniste	-99 000	-60 000	-159 000	-69 408	-5 511		-74 919	-84 081	-30 000	-20 000	-34 081
B : 30340201/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-19 132		-19 132	-19 132			-19 132				
B : 30340201/5448-Autres BET Infrastructure	-7 740		-7 740	-7 740	-5 000		-7 740				
B : 30340201/5449-Travaux Primaires	-85 287		-85 287	-85 287			-85 287				
B : 30340201/5450-Travaux Secondaires	-6 423 350		-6 423 350	-5 596 214		-492 983	-6 089 197	-334 153	-278 411	-25 000	-30 742
B : 30340201/5451-Travaux Tertiaires	-293 242		-293 242	-195 642			-195 642	-97 600	-25 000	-25 000	-47 600
B : 30340201/5452-Provision Révision de Prix Infrastructure											
B : 30340201/5454-Imprévus	-348 106	348 106									
B : 30340201/5455-Edf Moyenne Tension	-250 000	80 000	-170 000	-4 395	-88 095	-16 018	-108 508	-61 492	-28 609	-20 000	-12 883
B : 30340201/5456-Autres Concessionnaires	-170 000	16 751	-153 249	-148 010			-148 010	-5 239			-5 239
B : 30340201/5457-Frais de Communication	-245 850	-10 000	-255 850	-225 851		-8 154	-234 005	-21 845	-11 000	-10 845	
B : 30340201/5458-Autres Frais Divers	-123 749		-123 749	-106 026		-1 280	-107 306	-16 443	-8 200	-8 241	-2
B : 30340201/5459-Assurance	-27 860		-27 860	-27 860			-27 860				
B : 30340201/5471-Etudes de Sols Superstructure	-230		-230	-230			-230				
B : 30340201/5473-Honoraires MOE Superstructure	-16 229		-16 229	-16 229			-16 229				
B : 30340201/5474-Contrôle Technique Superstructure	-9 212		-9 212	-9 212			-9 212				
B : 30340201/5475-CSPS Superstructure	-17 714		-17 714	-17 714			-17 714				
B : 30340201/5477-Travaux de Superstructure	-781 430		-781 430	-781 433			-781 433	3			3
B : 30340201/5478-Provision Révision de Prix Superstructure											
B : 30340201/5501-Rémunération Forfaitaire		-50 000	-50 000					-50 000			-50 000
B : 30340201/5502-Rémunération Mous	-9 480		-9 480	-9 480			-9 480				
B : 30340201/5503-Rémunération Proportionnelle	-954 389	15 721	-938 668	-855 437	-6 597	-26 724	-888 758	-49 910	-23 343	-11 816	-14 751
B : 30340201/5504-Rémunération de Commercialisation	-312 165	30 472	-281 693	-114 935		-32 930	-147 865	-133 828	-27 500	-78 000	-28 328
B : 30340201/5506-Rémunération du Foncier	-119 791		-119 791	-97 580		-7 470	-105 050	-14 741	63	-14 804	
B : 30340201/5509-Autres Frais de Gestion	-26 180		-26 180	-25 000			-25 000	-1 180			-1 180
B : 30340201/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-187 299	18 283	-169 016	-68 962		-19 758	-88 720	-80 296	-16 500	-46 800	-16 996
B : 30340201/5522-TVA Payée											
Sous-total charges	-23 230 220		-23 230 219	-20 591 076	-249 779	-781 985	-21 622 840	-1 607 381	-701 516	-479 946	-425 919
Résultat				-8 457 428	-8 063 723	-7 010 708	-7 010 708	7 010 708			

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	CUMUL	RESTE A	2024	2025	2026
	Budget préc.	Budget actualisé						A FIN 2023	REALISER			
A : 30340201/5601-Cessions de Lots a Batir	1 148 708	1 148 708	48 002	1 196 710	1 196 710			1 196 710				
A : 30340201/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	1 320 000	1 320 000	27 720	1 347 720			671 973	671 973	675 747	1 887	673 860	
A : 30340201/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	3 393 800	4 003 239	84 068	4 087 307	2 265 395		1 199 675	3 465 070	622 237		622 237	
A : 30340201/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	3 776 600	3 167 161	269 158	3 436 319	1 248 350			1 248 350	2 187 969	596 773	976 486	614 710
A : 30340201/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités												
A : 30340201/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	1 196 040	1 196 040		1 196 040	1 196 040			1 196 040				
A : 30340201/5611-Participation de la Collectivité au Déficit	2 002 443	2 002 443	73 848	2 076 291	2 076 291			2 076 291				
A : 30340201/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	5 180 653	5 180 653	440 355	5 621 008					5 621 008			5 621 008
A : 30340201/5614-Autres Participations	151 439	151 439	12 872	164 311					164 311		164 311	
A : 30340201/5638-Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	780 295	66 325	846 620	846 620			846 620				
A : 30340201/5623-Subvention Fidom	7 545	7 545	641	8 186	8 186			8 186				
A : 30340201/5628-Subvention Feder	49 117	49 117		49 117	49 117			49 117				
A : 30340201/5632-Subvention Région	57 585	57 585	4 895	62 480	62 480			62 480				
A : 30340201/5634-Subvention Frafu	4 116 360	4 116 360	158 640	4 275 000	3 631 516	283 484		3 915 000	360 000		360 000	
A : 30340201/5642-Autres Produits de Gestion	51 645	51 645		51 645	25 079	4 200	4 200	33 479	18 166	18 166		
A : 30340201/5643-TVA / Marge sur Produits	-2 008	-2 008	2 008									
Sous-total recettes	23 230 220	23 230 220	1 188 532	24 418 754	12 605 784	287 684	1 875 848	14 769 316	9 649 438	616 826	2 796 894	6 235 718
B : 30340201/5507-Frais de Portage Financier	-310 207	-313 252		-313 252	-240 150	-5 484	-10 168	-255 802	-57 450	-2 302	-6 037	-49 111
B : 30340201/5508-Frais Financiers sur Oct	-236 035	-636 035		-636 035	-113 399	-39 032	-150 819	-303 250	-332 785	-112 372	-148 682	-71 731
B : 30340201/5510-Frais Financier sur Emprunt Relais	-215 701	-215 597		-215 597	-215 597			-215 595	-2			-2
B : 30340201/5411-Terrains de la Collectivité	-1 428 042	-1 428 042		-1 428 042	-1 428 042			-1 428 042				
B : 30340201/5412-Acquisition de Terrains Privés	-7 125 627	-7 125 627		-7 125 627	-7 038 627			-7 038 627	-87 000		-87 000	
B : 30340201/5413-Frais de Notaire	-238 263	-238 263	-6 240	-244 503	-193 513	817		-192 696	-51 807	1 364	-32 838	-20 333
B : 30340201/5414-Indemnités Complémentaires	-227 625	-227 625	-417	-228 042	-228 041			-228 041	-1			-1
B : 30340201/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-20 000	-20 000	-1 649	-21 649	-16 482	-814	-2 821	-20 117	-1 532	-1 533		1
B : 30340201/5416-Autres Frais Fonciers	-501 000	-501 000	-23 230	-524 230	-497 176		-192	-497 368	-26 862	-1 188	-1 046	-24 628
B : 30340201/5421-Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols	-22 031	-23 211	-1 973	-25 184	-23 903			-23 903	-1 281	-1 280		-1
B : 30340201/5422-Indemnité de Décasement	-98 188	-98 188	-75	-98 263	-98 264			-98 264	1			1
B : 30340201/5423-Déménagement	-25 295	-25 295	-1 855	-27 150	-27 153			-27 153	3			3
B : 30340201/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-1 066 805	-1 066 805	-90 657	-1 157 462	-1 129 497		-8 065	-1 137 562	-19 900	-12 044	-7 861	5
B : 30340201/5425-Aides aux Familles	-3 569	-3 569		-3 569	-3 569			-3 569				
B : 30340201/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols												
B : 30340201/5401-Etudes Pré-Opérationnelles	-247 342	-247 342	-21 024	-268 366	-268 367			-268 367	1			1
B : 30340201/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-637 331	-641 151	-54 498	-695 649	-625 484		-19 045	-644 529	-51 120	-35 213		-15 907
B : 30340201/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-87 600	-83 993	-7 140	-91 133	-59 057	-1 758	-3 113	-63 928	-27 205	-16 275		-10 930
B : 30340201/5443-CSPS Infrastructure	-58 180	-68 180	-5 795	-73 975	-50 878	-1 056	-1 519	-53 453	-20 522	-15 190		-5 332
B : 30340201/5444-OPC Infrastructure	-153 944	-128 944	-10 960	-139 904	-126 344			-126 344	-13 560			-13 560
B : 30340201/5445-Urbaniste	-99 000	-159 000	-13 515	-172 515	-81 288			-81 288	-91 227	-21 700	-21 700	-47 827
B : 30340201/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-19 132	-19 132	-1 627	-20 759	-20 759			-20 759				
B : 30340201/5448-Autres BET Infrastructure	-7 740	-7 740	-658	-8 398	-2 973	-5 425		-8 398				
B : 30340201/5449-Travaux Primaires	-85 287	-85 287	-7 250	-92 537	-92 535			-92 535	-2			-2
B : 30340201/5450-Travaux Secondaires	-6 423 350	-6 423 350	-545 506	-6 968 856	-6 046 186	-15 682	-484 413	-6 546 281	-422 575	-344 743	-44 482	-33 350
B : 30340201/5451-Travaux Tertiaires	-293 242	-293 242	-23 584	-316 826	-210 930			-210 930	-105 896	-27 457	-27 011	-51 428
B : 30340201/5452-Provision Révision de Prix Infrastructure												
B : 30340201/5454-Imprévus	-348 106											
B : 30340201/5455-Edf Moyenne Tension	-250 000	-170 000	-14 450	-184 450	-4 769	-95 583	-37 570	-137 922	-46 528	-10 850	-21 700	-13 978
B : 30340201/5456-Autres Concessionnaires	-170 000	-153 249	-12 958	-166 207	-160 522			-160 522	-5 685	-2		-5 683
B : 30340201/5457-Frais de Communication	-245 850	-255 850	-21 747	-277 597	-245 049		-8 847	-253 896	-23 701	-11 935	-11 767	1
B : 30340201/5458-Autres Frais Divers	-123 749	-123 749	-10 470	-134 219	-114 993		-1 388	-116 381	-17 838	-8 900	-8 938	
B : 30340201/5459-Assurance	-27 860	-27 860		-27 860	-27 860			-27 860				
B : 30340201/5471-Etudes de Sols Superstructure	-230	-230	-20	-250	-250			-250				
B : 30340201/5473-Honoraires MOE Superstructure	-16 229	-16 229	-1 380	-17 609	-17 609			-17 609				
B : 30340201/5474-Contrôle Technique Superstructure	-9 212	-9 212	-783	-9 995	-9 996			-9 996	1			1
B : 30340201/5475-CSPS Superstructure	-17 714	-17 714	-1 505	-19 219	-19 218			-19 218	-1			-1
B : 30340201/5477-Travaux de Superstructure	-781 430	-781 430	-66 004	-847 434	-845 167			-845 167	-2 267	-2 265		-2
B : 30340201/5478-Provision Révision de Prix Superstructure												
B : 30340201/5501-Rémunération Forfaitaire	-9 480	-50 000		-50 000					-50 000			-50 000
B : 30340201/5502-Rémunération Mous	-9 480	-9 480		-9 480	-9 480			-9 480				
B : 30340201/5503-Rémunération Proportionnelle	-954 389	-938 668		-938 668	-855 437	-6 597	-26 724	-888 758	-49 910	-23 343	-11 816	-14 751
B : 30340201/5504-Rémunération de Commercialisation	-312 165	-281 693		-281 693	-114 935		-32 930	-147 865	-133 828	-27 500	-78 000	-28 328
B : 30340201/5506-Rémunération du Foncier	-119 791	-119 791		-119 791	-97 580		-7 470	-105 050	-14 741	63	-14 804	
B : 30340201/5509-Autres Frais de Gestion	-26 180	-26 180		-26 180	-25 000			-25 000	-1 180			-1 180
B : 30340201/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-187 299	-169 016		-169 016	-68 962		-19 758	-88 720	-80 296	-16 500	-46 800	-16 996
B : 30340201/5522-TVA Payée			-241 562	-241 562								
Sous-total dépenses	-23 239 700	-23 230 220	-1 188 535	-24 418 755	-21 455 039	-170 614	-814 842	-22 440 495	-1 736 696	-691 165	-570 482	-475 049
C : 30340201/5661-Encaissements Emprunts				5 000 000	5 000 000			5 000 000				
C : 30340201/5666-Avances				3 760 588	2 960 588	800 000		3 760 588				
C : 30340201/5667-Encaissements Oct				15 273 440	10 933 589	3 89 032	3 750 819	15 073 440	200 000	200 000		
C : 30340201/5662-Emprunts CDC Aménagement				1 500 000	1 500 000			1 500 000				
D : 30340201/4090-Avances & Acomptes Versés sur Commande					-43 707	13 554	11 758	-18 395	18 395	18 395		
D : 30340201/5652-Remboursements Emprunts				-6 500 000	-6 500 000			-6 500 000				
D : 30340201/5656-Remboursements Avances				-3 760 588					-3 760 588			-3 760 588
D : 30340201/5657-Remboursements Oct				-15 273 440	-7 000 000	-100 000	-4 410 000	-11 510 000	-3 763 440	-400 000	-3 363 440	
D : 30340201/TVA-Solde TVA sur Règlements			-6 800	-241 562	319 202	26 081	-1 591	343 692	-585 254	17 383	-116 641	-485 996
D : 30340201/4094-Avcs Demarrage /Op Concession	-2	-1	1		-1 089			-1 089	1 089	1 088		1
Sous-total trésorerie transitoire	-2	-1	-6 799	-241 562	7 168 583	1 128 667	-649 014	7 648 236	-7 889 798	-163 134	-3 480 081	-4 246 583
Trésorerie brute					-1 680 672	-434 935	-22 943	-22 943	22 943			

Chiffres arrondis du logiciel

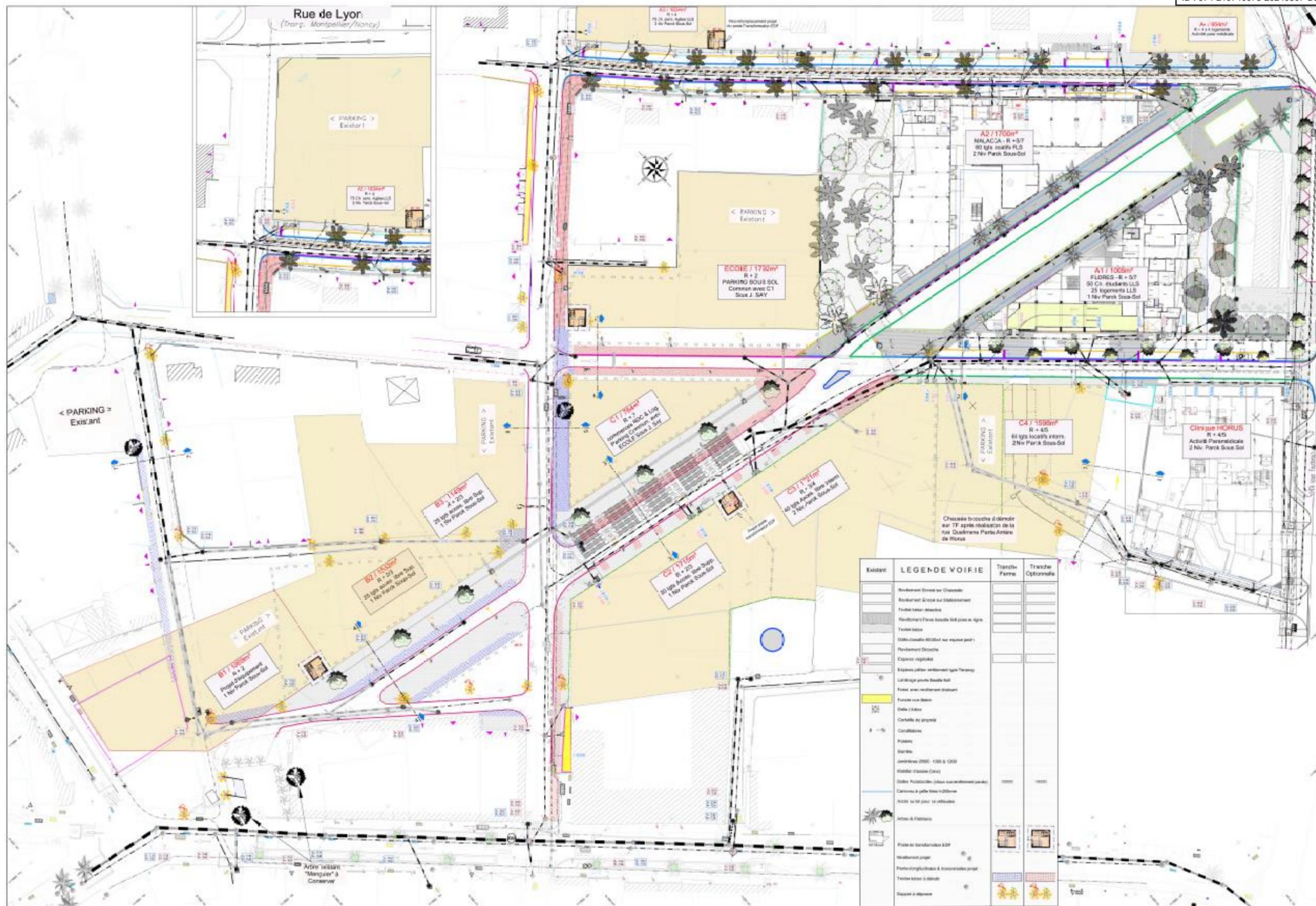
Annexes à la sous opération 3034 0201 MAIL

Travaux VRD Tranche 3 : Etat des lieux de l'existant / Plan de démolitions

Travaux VRD Tranche 3 : Plan de traitement des surfaces voirie pour la tranche Ferme et tranches optionnelles

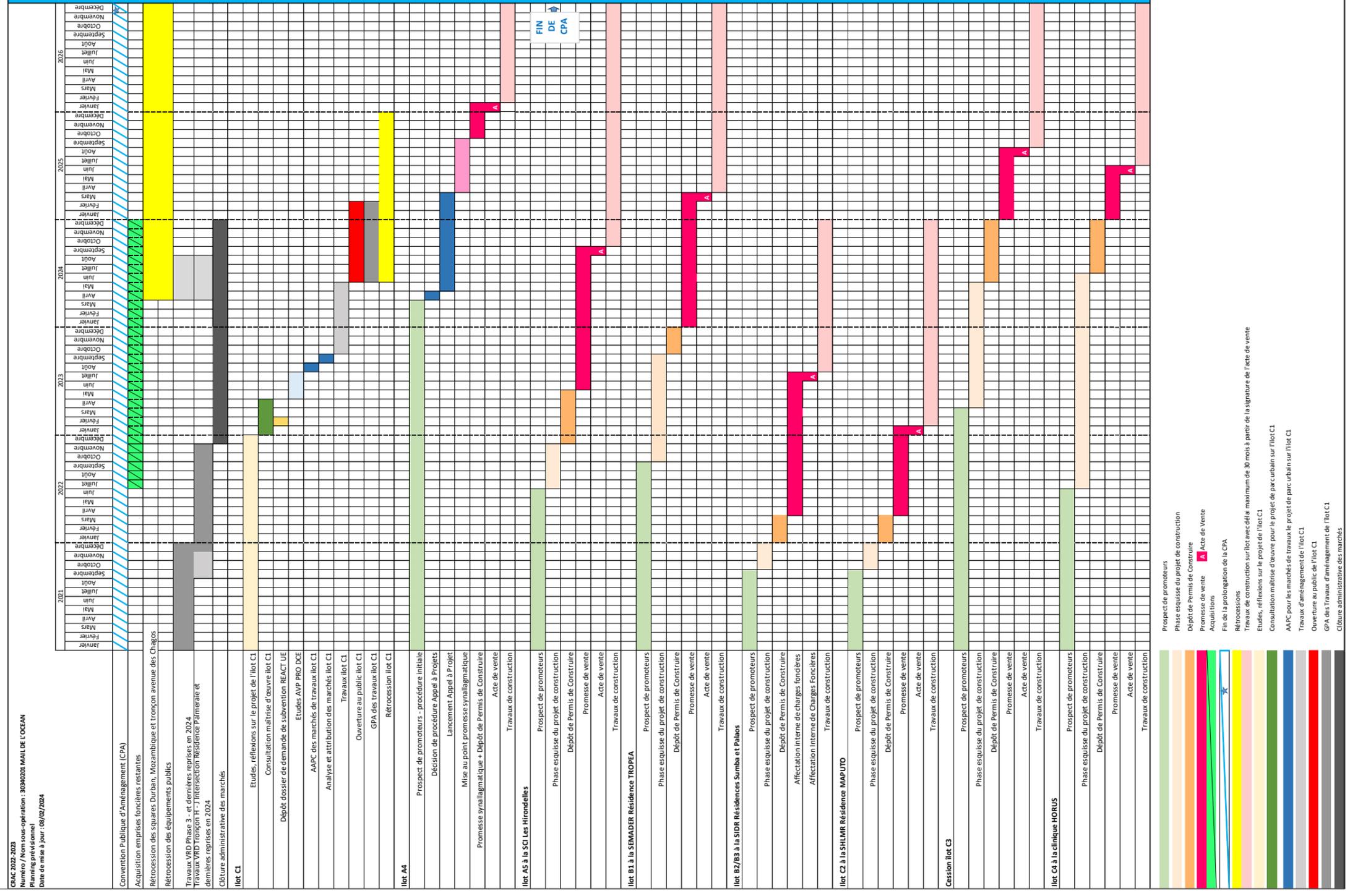
Plan de repérage pour les subventions FRAFU

Planning prévisionnel





Planning prévisionnel



V. SOUS OPERATION N°3034 0601 RHI MULTI SITES

1. Rappel

Par délibération en date du 25 octobre 2007, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre Multi Sites sur le centre-ville du PORT. Il est rappelé que la gestion de cette sous opération entre dans le cadre plus général de la Convention Publique d'Aménagement signée le 31 janvier 2002 et visée par la Préfecture le 4 février suivant, pour le Programme de Renouvellement Urbain confié à la SIDR.

L'opération de RHI Multi sites du centre-ville du Port a pour principaux objectifs :

- Améliorer les conditions d'habitat des familles des quatre poches repérées en rénovant ou réhabilitant le bâti précaire et en réalisant des voiries et réseaux adaptés ;
- Densifier ces poches d'habitat peu denses en proposant une offre locative diversifiée de logements ;
- Améliorer les conditions d'habitat des familles du Vieux Mur, cinquième poche de la RHI multi sites. Cette opération expérimentale de 22 LES en immeuble collectif fait l'objet d'une réhabilitation.

Les cinq secteurs sont les suivants :

- Îlot Campbell situé entre les rues Labourdonnais et de Londres
- Îlot Dupleix situé entre les rues de St Paul et Dupleix
- Îlot Cayrol situé entre la rue Général E. Rolland et la ruelle Jean Cayrol
- Îlot de Lyon situé entre les rues du Général De Gaulle et de Chine
- Îlot du Vieux Mur, situé entre les rues de Rennes et du Luxembourg

Les cinq îlots de la RHI Multi sites du Port sont répartis sur tout le centre-ville, une partie dans le plan en damier de la trame Filoz, l'autre partie dans la zone d'extension du centre-ville. Ils sont en général implantés dans un tissu résidentiel traditionnel, quelquefois en bordure d'un secteur commercial.

Plusieurs de ces îlots sont situés à proximité immédiate des grands projets de la ville du Port (ZAC Mail de l'Océan ...) et leur restructuration va participer à la transformation de l'image du centre-ville, amorcée dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain.

D'un point de vue foncier, les différents îlots sont composés de nombreuses parcelles, composées en majorité de propriétés privées. Seul l'îlot Campbell correspond entièrement à du foncier communal. Les parcelles constituant les îlots accueillent pour la plupart du bâti insalubre ou des zones de friches (démolitions, délaissés ...).

Le lancement de la concertation a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 18 décembre 2007. Le bilan de la concertation a été tiré par une délibération du conseil municipal du 29 mai 2008.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 18 novembre 2008.

L'arrêté de subvention de l'État a été validé le 31 janvier 2008, et la convention d'objectifs MOUS le 07 juillet 2008.

Un arrêté de subvention Etat du 27 novembre 2013 valide la prorogation de la MOUS pour deux années, soit du 1^{er} novembre 2013 au 1^{er} novembre 2015. Une prolongation a été actée pour 3 années

supplémentaires, jusqu'au 1^{er} novembre 2018. L'arrêté de subvention N°15-0012 a été signé le 30 novembre 2015 (une autorisation de démarrage anticipée avait été accordée préalablement par la DEAL).

Une demande de prorogation de financement de la mission MOUS a été validée par DCM le 3 mai 2018 (pour la période allant du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2020).

Le Comité de Pilotage de novembre 2018 avec la Ville et la DEAL a orienté la stratégie de l'opération vers la poursuite de l'acquisition de l'îlot Cayrol et Lyon 2, et la non-poursuite d'acquisition de l'îlot Duplex 2.

2. Exercice 2022

2.1 – Charges

Section	Libellé	LB	Facturé HT
22-Frais Financiers	Frais de Portage Financier	5507	358,32
22-Frais Financiers	Frais Financiers sur Oct	5508	8 988,90
Total 22-Frais Financiers			9 347,22
51-Maîtrise des Sols	Autres Frais Fonciers	5416	36,00
Total 51-Maîtrise des Sols			36,00
52-Mise en Etat des Sols	Déménagement	5423	1 505,45
52-Mise en Etat des Sols	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	5424	55 822,20
52-Mise en Etat des Sols	Aides aux Familles	5425	600,59
Total 52-Mise en Etat des Sols			57 928,24
53-Infrastructure	Honoraires MOE Infrastructure	5441	5 904,64
53-Infrastructure	Honoraires Géomètre Infrastructure	5442	951,00
53-Infrastructure	CSPS Infrastructure	5443	1 523,28
53-Infrastructure	Travaux Secondaires	5450	60 834,90
53-Infrastructure	Autres Frais Divers	5458	4 024,58
Total 53-Infrastructure			73 238,40
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle	5503	6 134,87
56-Frais de Gestion	Rémunération de Commercialisation	5504	7 935,00
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle sur Recette	5512	-7 175,00
Total 56-Frais de Gestion			6 894,87
Total général			147 444,73

→ Synthèse :

En 2022, il était prévu une enveloppe de charges de 514,8 k€ HT (cf. CRAC 2021).

Les dépenses réalisées sont de 147,4 k€ HT en 2022, soit un écart de - 367,4 k€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par :

- un décalage des travaux VRD des îlots Campbell 2-Duplex. Ces travaux ont démarré en 2022 et les facturations sont comptabilisées sur 2023 ;
- le report des dépenses de l'îlot Cayrol (en lien avec la procédure de maîtrise foncière)

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- **Frais Financiers** – 9,3 k€ HT : Facturation des frais liés destinée aux OCT (- 8,9 k€) et au portage de la trésorerie par la SIDR (- 0.3 k€) ;



- **Maitrise des sols** – 0,04 k€ HT : Financement pour une demande de renseignement au SPFE (Service de Publicité Foncière et de l'Enregistrement) ;
- **Mise en état des sols** – 57,9 k€ HT : Financement de la libération de l'îlot Cayrol (location de box pour garde meuble des familles de cet îlot, le déménagement et le dépôt de garantie pour les familles dans le cadre de leur relogement, le nettoyage et la démolition sur l'îlot Cayrol, abattage d'arbres) et des frais pour expertise foncière ;
- **Infrastructure** – 73,2 k€ HT : Financement destiné principalement :
 - o aux honoraires de MOE relatifs au suivi des travaux VRD de Dupleix et Campbell 2 (- 5,9 k€) ;
 - o aux travaux secondaires (-60,8 k€) ;
- **Frais de gestion** – 6,9 k€ HT : Cette enveloppe était destinée à financer les diverses rémunérations de la SIDR.

➔ **Détails par ligne budgétaire :**

• **Frais financiers**

LB 5507 **Frais de Portage Financier : 358,32 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FRAIS PORTAGE	Frais Portage Financier	30/06/22	143,80	0,00	143,80
FRAIS PORTAGE	Frais Portage Financier	31/12/22	214,52	0,00	214,52
Total Frais de Portage Financier			358,32	0,00	358,32

Cette enveloppe correspond aux frais de portage de l'opération par la SIDR (Cf. détail en page 20).

LB 5508 **Frais Financiers sur Oct : 8 988,90 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Intérêts + Commissions Oct	02/01/22	5 117,15	0,00	5 117,15
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Intérêts + Commissions Oct	31/03/22	629,20	0,00	629,20
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Fnp Intérêts Oct 2tr 22	30/06/22	1 915,89	0,00	1 915,89
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Fnp Intérêts Oct 2tr 22	01/07/22	-1 915,89	0,00	-1 915,89
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Fnp Intérêts Oct du 01/01/22 au 31/12/22	31/12/22	3 242,55	0,00	3 242,55
Total Frais Financiers sur Oct			8 988,90	0,00	8 988,90

Ces frais correspondent aux frais financiers afférents à l'OCT mobilisé auprès de la CDC en 2022 (Cf. détail en page 20).

o **Maîtrise des sols**

LB 5416 **Autres Frais Fonciers : 36,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FIDAL	Frais Demandes de Renseignements au Spfe	22/04/22	36,00	0,00	36,00
Total Autres Frais Fonciers			36,00	0,00	36,00

Cette dépense correspond à une demande de renseignement au SPFE dans le cadre de la procédure foncière avec la SCI Christome pour la maîtrise foncière de l'îlot Lyon 2. Un mémoire a été réalisé par la SIDR et transmis à la SCI Christome et le juge de l'expropriation a été saisi pour la fixation des indemnités.

- **Mise en état des sols**

LB 5423 Déménagement : 1 505,45 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
ZIBOX	Location Box 71-Période du 1/06/2022 au 31/07/2022	24/05/22	348,00	28,05	376,05
ZIBOX	Location du Box n° 293-Période du 20/06/2022 au 20/08/2022	01/07/22	338,45	26,47	364,92
ZIBOX	Opé 30340601-Rhi Multisites-Box 71-Prolongation de la Location du Box-Période 1/08/2022 au 30/09/2022	05/08/22	328,00	26,35	354,35
ZIBOX	Location Box 71-Période du 1/10/2022 au 30/11/2022	07/10/22	328,00	26,35	354,35
ZIBOX	Location Box 293-Période du 21/08/2022 au 20/09/2022	07/10/22	163,00	12,33	175,33
Total Déménagement			1 505,45	119,55	1 625,00

Ces dépenses sont liées aux libérations des terrains de l'îlot Cayrol (prise en charge de la location de box pour entreposer les meubles des familles le temps de leur relogement définitif).

LB 5424 Libération des Terrains-Démolition-Evacuation : 55 822,20 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
AN VRD MOELLONAGE	Opé 30340601-Rhi Multisites-Travaux de Démolition et de Nettoyage-îlot 12/13, 14 et 11	23/11/21	4 800,00	408,00	5 208,00
AN VRD MOELLONAGE	Op 30340601-Rhi Multisites-îlot Cayrol-Travaux de Démolition et de Nettoyage Box 15a-15b et 16	03/04/22	10 500,00	892,50	11 392,50
ELAGA LI	Opé 30340601-Rhi Multisites-Travaux d'Abattage/Sécurisation/Évacuation des Déchets-Cayrol	28/04/22	6 847,20	565,01	7 412,21
SASU BRS OI	Opé 30340601-Rhi Multisites-Travaux de Démolition et de Nettoyage-14 Box (1 à 4 / 5a et 5b/ 7/8/ 9a et 9b/ 2 Box de Stickage	26/09/22	33 875,00	2 879,38	36 754,38
Total Libération des Terrains-Démolition-Evacuation			55 822,20	4 744,89	60 567,09

Ces dépenses sont liées aux libérations des terrains de l'îlot Cayrol (démolitions, évacuations des encombrants et déchets, nettoyages).

LB 5425 Aides aux familles : 600,59 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SEMADER	Opé 30340601-Rhi Multisites-Prise en Charge Dépôt de Garantie Famille Tabox-îlot Cayrol	02/01/22	332,13	0,00	332,13
FOURNISSEURS DIVERS AMENAGEMENT	Opé 30340601-Rhi Multisites-îlot Cayrol-Dépôt de Garantie Famille Bouxx	13/01/22	268,46	0,00	268,46
Total Aides aux Familles			600,59	0,00	600,59

Ces dépenses correspondent à la prise en charge des dépôts de garantie dans le cadre du relogement des familles de l'îlot Cayrol.

- **Études et travaux d'infrastructure**

LB 5441 Honoraires MOE Infrastructure : 5 904,64 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
DIVERS	Fnpr sur Factures Régliées 2022	31/12/22	5 904,64	501,90	6 406,54
Total Honoraires MOE Infrastructure			5 904,64	501,90	6 406,54

Cette enveloppe correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour les travaux de VRD de Duplex et Campbell 2.

LB 5442 Honoraires Géomètre Infrastructure : 951,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé n°30340601-Rhi Multisites-îlot Campbell 2-Parcelle AI 1584.	19/01/22	951,00	80,84	1 031,84
Total Honoraires Géomètre Infrastructure			951,00	80,84	1 031,84

Cette dépense correspond aux honoraires du géomètre pour les levés topographiques des sites nécessaires au maître d'œuvre VRD.

LB 5443 **CSPS Infrastructure : 1 523,28 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
IMPULSION INGENIERIE	Rhi Multisite (Duplex et Campbell 2)au Port-Mission CSPS/ Travaux VRD	31/08/22	953,64	81,06	1 034,70
IMPULSION INGENIERIE	Rhi Multisite (Duplex et Campbell 2)au Port-Mission CSPS/ Travaux VRD	29/09/22	569,64	48,42	618,06
Total CSPS Infrastructure			1 523,28	129,48	1 652,76

Ces dépenses correspondent aux honoraires du CSPS pour le suivi des travaux de VRD de Duplex et Campbell 2.

LB 5450 **Travaux Secondaires : 60 834,90 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
TESTONI REUNION	Opé 30340601-Rhi Multisites-Dépose Branchement-Cayrol	27/07/22	850,00	72,25	922,25
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2'-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	30/08/22	59 984,90	5 098,72	61 829,44
Total Travaux Secondaires			60 834,90	5 170,97	62 751,69

Cette enveloppe correspond aux travaux de VRD de Duplex et Campbell 2.

LB 5458 **Autres Frais Divers : 4 024,58 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FIDAL	Opé 30340601-Rhi Multisites-Expropriation Parcelles AI 41/42/43/44 et 373	16/11/21	2 000,00	170,00	2 170,00
FIDAL	Opé 30340601-Rhi Multisites-Expropriation Parcelles AI 41/42/43/44 et 373	31/03/22	2 000,00	170,00	2 170,00
PLAN OCEAN INDIEN / ATELIER 808	Opé 30340601-Rhi Multisites-Numérisation Factures pour Appel de Fonds n° 5	26/04/22	24,58	2,09	26,67
Total Autres Frais Divers			4 024,58	342,09	4 366,67

Ces dépenses correspondent au règlement des honoraires d'avocat dans le cadre de la procédure foncière d'expropriation de la SCI Christome sur l'îlot Lyon et aux frais de reproduction du dossier de l'appel de fonds n°5 de la subvention RHI (arrêté 07-2337 du 31 JAN 2008).

- **Frais de gestion**

LB 5503 **Rémunération Proportionnelle : 6 134,87 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération Proportionnelle 2022	31/12/22	6 134,87	0,00	6 134,87
Total Rémunération Proportionnelle			6 134,87	0,00	6 134,87

Ce montant correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR pour l'année 2022. Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) ces dépenses sont rémunérées à 5%.

- « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402) ».

LB 5504 **Rémunération de Commercialisation : 7 935,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Rémunération de Commercialisation	16/09/22	7 460,00	0,00	7 460,00
SIDR	Rémunération Commercialisation 2022	31/12/22	475,00	0,00	475,00
Total Rémunération de Commercialisation			7 935,00	0,00	7 935,00

Ce montant correspond à la rémunération proportionnelle à la commercialisation. Conformément à l'article 21 de la CPA : 5 % des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune » : il est ainsi appliqué un taux de rémunération de 5 % sur les recettes des lignes budgétaires suivantes : LB5600, 5601, 5602 et 5605 (tous projets de logements).



Cette rémunération de 7,93 k€ correspond :

- à la régularisation, annoncée au CRAC 2021, entre les LB 5504 (Rémunération de commercialisation) et 5512 (Rémunération proportionnelle sur recettes) relative à la cession à JWH. Il y a eu une erreur d'imputation entre la ligne budgétaire 5504 et 5512 dans les montants appelés 7,46 k€ ;
- à la rémunération pour la cession externe de charge foncière sur 1 PTZ de Campbell 2 (0,47 k€).

LB 5508 Frais Financiers sur Oct : 8 988,90 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Intérêts + Commissions Oct	02/01/22	5 117,15	0,00	5 117,15
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Intérêts + Commissions Oct	31/03/22	629,20	0,00	629,20
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Fnp Intérêts Oct 2tr 22	30/06/22	1 915,89	0,00	1 915,89
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Fnp Intérêts Oct 2tr 22	01/07/22	-1 915,89	0,00	-1 915,89
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	Fnp Intérêts Oct du 01/01/22 au 31/12/22	31/12/22	3 242,55	0,00	3 242,55
Total Frais Financiers sur Oct			8 988,90	0,00	8 988,90

Cette dépense correspond aux frais financiers afférents à l'OCT mobilisé auprès de la CDC en 2022.

LB 5512 Rémunération Proportionnelle sur Recette : - 7 175,00 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SIDR	Remunération Recettes HT Proportionnelle Facturé 2008 2020	16/09/22	-7 460,00	0,00	-7 460,00
SIDR	Rémunération Proportionnelle sur Recettes 2022	31/12/22	285,00	0,00	285,00
Total Rémunération Proportionnelle sur Recette			-7 175,00	0,00	-7 175,00

Ce montant correspond à la rémunération proportionnelle sur la recette réalisée.

Conformément à l'article 21 de la CPA : 3 % des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune » : il est ainsi appliqué un taux de rémunération de 3 % sur les recettes des lignes budgétaires suivantes : LB5600, 5601, 5602 et 5605 (tous projets de logements).

Cette rémunération de - 7,17 k€ correspond :

- à la rémunération pour la cession externe de charge foncière de 1 PTZ sur Campbell 2 (0,28 k€) ;
- à la régularisation de - 7,45 k€ qui est imputée sur la ligne budgétaire 5504.

2.2 – Produits

Libellé	LB	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	5603	750 000,00	15 750,00	765 750,00
Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	5605	9 500,00	0,00	9 500,00
Total 60-Cessions		759 500,00	15 750,00	775 250,00
Participation Collectivité Subvention Rhi	5621	-366 322,15	-31 137,38	-397 459,53
Participation Collectivité Subvention Rhi	5621	397 459,53	0,00	397 459,53
Total 64-Participation Collectivité Subvention		31 137,38	-31 137,38	0,00
Total général		790 637,38	-15 387,38	775 250,00

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse :

En 2022, il était prévu une enveloppe de produits de 807,5 k€ HT (cf. CRAC 2021).

Les recettes réalisées sont de 790,6 k€ HT en 2022, soit un écart de – 16,9 k€ par rapport aux prévisions.

Les recettes réalisées se détaillent de la façon suivante :

- L'affectation interne d'une charge foncière / Locatif : Dupleix (48 PLS SIDR)
- La cession externe d'une charge foncière pour 1 PTZ sur Campbell 2
- L'ajustement du montant de la subvention RHI suite à l'instruction de l'AF n°5 de subvention RHI (n°07-2337). Le montant initial est de 366,3 k€. Le montant définitif validé par la DEAL est de 397,4 k€, soit un différentiel de 31,1 k€ comptabilisé en 2022 (régularisation de la TVA sur l'AF n°5).

→ Détails par ligne budgétaire :

LB 5603 Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif : 750 000,0 euros HT

Payeur	Objet	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
DIVERS	Cession Cf 48 PLS / Dupleix [17340901]	10/02/22	750 000,00	15 750,00	765 750,00
Total Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)			750 000,00	15 750,00	765 750,00

Ce montant correspond à la cession interne SIDR de 48 PLS sur Dupleix.

LB 5605 Cessions Externes de Charges Foncières : 9 500,00 euros HT

Payeur	Objet	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
(EX DOUYERE) SCP DUBOIS & LEUNG YEN FOND	Vente ALBxxx-AI 1653 Ilot Campbell	17/03/22	9 500,00	0,00	9 500,00
Total Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)			9 500,00	0,00	9 500,00

Ce montant correspond à la cession d'1 PTZ de Campbell 2 (le lot 5 de 327m²) à Mme ALBxxx.

LB 5621 Participation Collectivité Subvention RHI : 31 137,38 euros HT

Payeur	Objet	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
(DEAL EX DDE) DIRECTION DEPARTEMENTALE EQUIPEMENT	Annulation Appel de Fonds n° 5-Arrêté 07-2337	24/11/22	-366 322,15	-31 137,38	-397 459,53
(DEAL EX DDE) DIRECTION DEPARTEMENTALE EQUIPEMENT	Régularisation Appel de Fonds n° 5-Arrêté 07-2337	24/11/22	397 459,53	0,00	397 459,53
Total Participation Collectivité Subvention Rhi			31 137,38	-31 137,38	0,00

Cette recette correspond à la subvention de l'Etat au titre de la RHI, au prorata des dépenses déjà engagées, conformément à l'arrêté de subvention RHI (n°07-2337). Une prolongation de cet arrêté a été sollicitée jusqu'à la fin de CPA, afin d'arriver au terme des travaux et de la programmation.

L'appel de fonds n°5 a été déposé pour un montant initial de 366 322,15 € a été déposé en 2021. Après instruction et compléments transmis à la DEAL, le montant final déposé s'élève à 397 459,53 €, soit un différentiel de 31 137,38 € comptabilisé en 2022.

3. Exercice 2023

3.1 – Charges

Section	Libellé	LB	Facturé HT
22-Frais Financiers	Frais de Portage Financier	5507	20 102,44
22-Frais Financiers	Frais Financiers sur Oct	5508	6 231,67
Total 22-Frais Financiers			26 334,11
51-Maîtrise des Sols	Acquisition de Terrains Privés	5412	497 385,84
51-Maîtrise des Sols	Frais de Notaire	5413	6 142,65
51-Maîtrise des Sols	Indemnités Complémentaires	5414	1 500,00
51-Maîtrise des Sols	Autres Frais Fonciers	5416	3 822,80
Total 51-Maîtrise des Sols			508 851,29
52-Mise en Etat des Sols	Déménagement	5423	4 562,85
52-Mise en Etat des Sols	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	5424	22 062,35
52-Mise en Etat des Sols	Aides aux Familles	5425	762,26
Total 52-Mise en Etat des Sols			27 387,46
53-Infrastructure	Honoraires MOE Infrastructure	5441	2 995,36
53-Infrastructure	Honoraires Géomètre Infrastructure	5442	2 322,00
53-Infrastructure	CSPS Infrastructure	5443	1 139,28
53-Infrastructure	Autres BET Infrastructure	5448	5 600,00
53-Infrastructure	Travaux Secondaires	5450	318 387,45
Total 53-Infrastructure			330 444,09
56-Frais de Gestion	Rémunération Proportionnelle	5503	43 516,26
56-Frais de Gestion	Rémunération du Foncier	5506	586,00
Total 56-Frais de Gestion			44 102,26
Total général			937 119,21

→ Synthèse :

En 2023, il était prévu une enveloppe de charges de 862,1 k€ HT (cf. CRAC 2021).

Les dépenses réalisées sont de 937,1 k€ HT en 2023, soit un écart de 75 k€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par la facturation de travaux secondaires.

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- **Frais Financiers** – 26,3 k€ HT : Financement des OCT (- 6,2 k€) et des frais de portage financier (- 20,1 k€) ;
- **Maîtrise des sols** – 508,9 k€ HT : Financement des frais d'expropriation dans le cadre de la maîtrise foncière de l'îlot Lyon ;
- **Mise en état des sols** – 27,4 k€ HT : Financement de la libération : de l'îlot Cayrol (location de box pour garde meuble des familles de cet îlot, déménagement et dépôt de garantie pour les familles dans le cadre de leur relogement, nettoyage et démolition sur l'îlot Cayrol) ;

- **Infrastructure** – 330,4 k€ HT : Financement destiné principalement aux travaux secondaires (-318,4 k€) ;
- **Frais de gestion** – 44,1 k€ HT : Cette enveloppe était destinée à financer les rémunérations de la SIDR.

➔ **Détails par ligne budgétaire :**

- **Frais financiers**

LB 5507 **Frais de Portage Financier : 20 102,44 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FRAIS PORTAGE	Frais Portage Financier	30/06/23	2 565,93	0,00	2 565,93
FRAIS PORTAGE	Frais Portage Financier	31/12/23	17 536,51	0,00	17 536,51
Total Frais de Portage Financier			20 102,44	0,00	20 102,44

Cette enveloppe correspond aux frais de portage de l'opération par la SIDR (Cf. détail en page 20).

LB 5508 **Frais Financiers sur Oct : 6 231,67 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
CAISSE DES DEPO Fnp Intérêts Oct du 01/01/22 au 31/12/22		02/01/23	-3 242,55	0,00	-3 242,55
CAISSE DES DEPO Intérêts + Commissions Oct		02/01/23	3 277,35	0,00	3 277,35
CAISSE DES DEPO Intérêts + Commissions Oct		02/01/23	685,00	0,00	685,00
CAISSE DES DEPO Intérêts + Commissions Oct		17/04/23	629,20	0,00	629,20
CAISSE DES DEPO Fnp Intérêts Oct au 300623		30/06/23	2 242,91	0,00	2 242,91
CAISSE DES DEPO Fnp Intérêts Oct au 300623		01/07/23	-2 242,91	0,00	-2 242,91
CAISSE DES DEPO Intérêts + Commissions Oct		07/09/23	573,33	0,00	573,33
CAISSE DES DEPO Fnp Intérêts Oct du 01/01/23 au 31/12/23		31/12/23	4 309,34	0,00	4 309,34
Total Frais Financiers sur Oct			6 231,67	0,00	6 231,67

Ces frais correspondent aux frais financiers afférents à l'OCT mobilisé auprès de la CDC en 2023 (Cf. détail en page 20).

- **Maîtrise des sols**

LB 5512 **Acquisition de Terrains Privés : 497 385,84 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SCI CHRISTOME	Acquisition AI 41/42/43/44 et AI 373	06/07/23	497 385,84	0,00	497 385,84
Total Acquisition de Terrains Privés			497 385,84	0,00	497 385,84

Cette dépense correspond à l'indemnité principale et indemnité de réemploi fixée par le jugement de fixation d'indemnité du 10/10/2022 dans le cadre de l'expropriation de la SCI Christome sur les parcelles AL 41-42-43-44-373 d'une superficie de 868 m² sur l'îlot Lyon 2.

- ✓ La SCI Christome expropriée a signé l'acte d'adhésion-quittance pour 506 385,84 (dont 1 500,00 € d'indemnité complémentaire fixée au jugement du 10/10/2022 au profit de la SCI Christome, suivant l'article 700 du Code de procédure civile). Cette indemnité complémentaire est comptabilisée sur la LB 5414.

LB 5413 **Frais de Notaire : 6 142,65 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SAS NOT'AVENIR (LAGOUR.VERGOZ GROND.GAUT)	Acquisition-Sci Chistome-Frais Notaire	01/09/23	6 142,65	520,85	6 663,50
Total Frais de Notaire			6 142,65	520,85	6 663,50

Cette dépense correspond aux frais de notaire dans le cadre de l'acquisition de terrains privés (Lyon 2) auprès de la SCI Christome.

LB 5414 **Indemnités Complémentaires : 1 500,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SCI CHRISTOME	Indemnité Article 700 Cpc Suite Jugement	04/09/23	1 500,00	0,00	1 500,00
Total Indemnités Complémentaires			1 500,00	0,00	1 500,00

Cette dépense a été fixée par le jugement de fixation d'indemnité du 10/10/2022 au profit de la SCI Christome, suivant l'article 700 du Code de procédure civile.

LB 5416 **Autres Frais Fonciers : 3 822,80 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
TRESORERIE DU PORT	Rhi Multisites-Taxe Foncière 2022	02/01/23	3 658,00	0,00	3 658,00
FOURNISSEURS DIVERS AMENAGEMENT	Rhi Multisites Ilot Lyon-Facture Huissier Signif Jgmt Sci Christome et Comm Gvt	03/01/23	164,80	13,68	178,48
Total Autres Frais Fonciers			3 822,80	13,68	3 836,48

Cette dépense correspond au règlement de la taxe foncière de 2023 et aux frais d'huissier engagés dans le cadre du jugement d'expropriation de la SCI Christome du 10/10/2022.

- **Mise en état des sols**

LB 5423 **Déménagement : 4 562,85 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
IZIBOX	Location Box n°293-Période du 21/09/2022 au 30/11/2022	06/10/22	210,85	16,39	227,24
AN VRD MOELLONAGE	Opé 30340601-Rhi Multisites-Ilot Cayrol-Déménagement Famille Zandry	02/11/22	550,00	46,75	596,75
AN VRD MOELLONAGE	Opé 30340601-Rhi Multisites-Cayrol-Déménagement Supplémentaire Box n° 5a et 6b	02/11/22	1 650,00	140,25	1 790,25
IZIBOX	Location Box n°293-Période du 21/09/2022 au 30/11/2022	03/11/22	164,00	12,33	166,33
IZIBOX	Location Box 71-Période du 01/12/2022 au 31/01/2022	02/12/22	164,00	13,18	177,18
IZIBOX	Location Box 71-Période du 01/12/2022 au 31/01/2022	02/01/23	164,00	13,18	177,18
IZIBOX	Opération 30340601-Rhi Multisites-Prolongation Location Box n°71 pour la Période du 01/02 au 30/06/2023	02/02/23	164,00	13,18	177,18
IZIBOX	Opération 30340601-Rhi Multisites-Prolongation Location Box n°71 pour la Période du 01/02 au 30/06/2023	27/02/23	164,00	13,18	177,18
IZIBOX	Opération 30340601-Rhi Multisites-Prolongation Location Box n°71 pour la Période du 01/02 au 30/06/2023	23/03/23	164,00	13,18	177,18
IZIBOX	Opération 30340601-Rhi Multisites-Prolongation Location Box n°71 pour la Période du 01/02 au 30/06/2023	25/04/23	164,00	13,18	177,18
IZIBOX	Opération 30340601-Rhi Multisites-Prolongation Location Box n°71 pour la Période du 01/02 au 30/06/2023	25/05/23	164,00	13,18	177,18
SASU BRS OI	Opé Rhi Multisites-Ilot Lyon-Forfait Déménagement Port-Plateau Caillou Famille Christome	25/10/23	850,00	72,25	922,25
Total Déménagement			4 562,85	380,23	4 943,08

Ces dépenses sont liées aux libérations des terrains de l'îlot Cayrol (frais de déménagement et prise en charge de la location de box pour entreposer les meubles des familles le temps de leur relogement définitif) et de l'îlot Lyon 2 (déménagement des locataires de la SCI Christome expropriée).

LB 5424 **Libération des Terrains-Démolition-Evacuation : 22 062,35 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
SASU BRS OI	Op 30340601-Ilot Cayrol-Rhi Multisite-Travaux Divers-Devis 2022-11-050	30/11/22	13 855,25	1 177,70	15 032,95
SASU BRS OI	Opé 30340601-Rhi Multisites-Ilot Lyon-Nettoyage-Parcelles A1898/899/900/901	23/02/23	3 180,60	270,35	3 450,95
AN VRD MOELLONAGE	Opé 30340601-Rhi Multisites-Travaux de Clôture-Parcelles A1 898/899/900/901-Rue de Lyon	25/03/23	3 241,50	275,53	3 517,03
SARL 5A	Opé 30340601 Rhi Multisites-Ilot Cayrol-Nettoyage des Parcelles (Desherbage + Evacuation des Déchets Verts)	20/04/23	1 785,00	151,73	1 936,73
Total Libération des Terrains-Démolition-Evacuation			22 062,35	1 875,31	23 937,66

Ces dépenses sont liées aux libérations des terrains de l'îlot Cayrol (clôture, nettoyage, dessouchage et abattage d'arbre, évacuations des encombrants et déchets) et de l'îlot Lyon 2 (clôture et nettoyage des parcelles AL 898/899/900/901).

LB 5425 **Aides aux familles : 762,26 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
FOURNISSEURS DIVERS AMENAGEMENT	Prise en Charge Dépôt de Garantie Famille Christome	08/09/23	725,35	0,00	725,35
FOURNISSEURS DIVERS AMENAGEMENT	Opé 30340601-Rhi Multisites-Edf Ouverture de Compteur Famille CHRxxx	25/09/23	36,91	0,00	36,91
Total Aides aux Familles			762,26	0,00	762,26

Ces dépenses correspondent à la prise en charge des dépôts de garantie et d'ouverture de compteur dans le cadre du relogement des familles de l'îlot Lyon 2.

- **Études et travaux d'infrastructure**

LB 5441 **Honoraires MOE Infrastructure : 2 995,38 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
MAITRISE ULTRAMARINE	Opé 30340601-Rhi Multisites-Mission Maîtrise d'Œuvre d'Exécution Lot 1-Trnx VRD Duplex et Campbell	07/11/22	5 335,00	453,48	5 788,48
DIVERS	Extourne Fnp sur Factures Régliées 2022	01/01/23	-5 904,64	-501,90	-6 406,54
MAITRISE ULTRAMARINE	Opé 30340601-Rhi Multisites-Mission Maîtrise d'Œuvre d'Exécution Lot 1-Trnx VRD Duplex et Campbell	25/04/23	3 565,00	303,03	3 868,03
Total Honoraires MOE Infrastructure			2 995,36	254,61	3 249,97

Ces dépenses correspondent aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour les travaux de VRD de Duplex et Campbell 2.

LB 5442 **Honoraires Géomètre Infrastructure : 2 322,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	Opé 30340601-Rhi Multisites-îlot Campbell 2-Parcelle Ai 1652 et 1654	06/02/23	650,00	55,25	705,25
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	30340601-Rhi Multisites-îlot Campbell 2-Parcelle Ai n°1657 et 1658	05/04/23	980,00	83,30	1 063,30
OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	ZAC Rhi Multi-Sites Cv Port-Marché Géomètre	17/04/23	692,00	58,82	750,82
Total Honoraires Géomètre Infrastructure			2 322,00	197,37	2 519,37

Ces dépenses correspondent aux honoraires du géomètre pour la réalisation de divers plans parcellaire et autres levés topographiques de l'îlot Campbell 2.

LB 5443 **CSPS Infrastructure : 1 139,28 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
IMPULSION INGENIERIE	Rhi Multisite (Duplex et Campbell 2)au Port-Mission CSPS/ Travaux VF	31/10/22	569,64	48,42	618,06
IMPULSION INGENIERIE	Rhi Multisite (Duplex et Campbell 2)au Port-Mission CSPS/ Travaux VF	30/11/22	569,64	48,42	618,06
Total CSPS Infrastructure			1 139,28	96,84	1 236,12

Ces dépenses correspondent aux honoraires du CSPS pour le suivi des travaux de VRD de Duplex et Campbell 2.

LB 5448 **Autres BET Infrastructure : 5 600,00 euros HT**

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
ETUDIS IDR	Opé 30340601-Rhi Multisites-Maîtrise d'Œuvre Basse Tension-Eclairage Extérieur-Campbell 2 et Duplex	13/02/23	1 200,00	102,00	1 302,00
CONCEPT	Rhi Multisite-Opération 'Campbell 2'-Maîtrise d'Œuvre Basse Tension-Eclairage Extérieur	07/03/23	4 400,00	374,00	4 774,00
Total Autres BET Infrastructure			5 600,00	476,00	6 076,00

Ces dépenses correspondent aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux de Basse Tension et éclairage de Duplex et Campbell 2.

LB 5450

Travaux Secondaires : 318 387,45 euros HT

R.Sociale	Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
REEL	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx VRD Divers-Lot 2 Bt Eclairage Ext	31/08/22	7 874,55	669,34	8 116,70
ANZEMBERG	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Cession Huissier du 30/11/22	30/09/22	8 980,78	763,37	9 744,15
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	30/09/22	68 333,27	5 808,33	69 947,31
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	31/10/22	42 589,09	3 620,07	43 258,49
ANZEMBERG	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Cession Huissier du 30/11/22	31/10/22	11 801,11	1 003,09	12 804,20
BTOI BATIMENT TVX OI	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell 2 au Port-Tx Enrobés-S/Traitant Buffi	30/11/22	17 705,40	0,00	17 705,40
ANZEMBERG	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Cession Huissier du 30/11/22	30/11/22	842,55	71,62	914,17
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	30/11/22	43 171,20	5 174,51	44 997,45
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	06/12/22	15 700,20	1 334,52	16 182,98
REEL	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx VRD Divers-Lot 2 Bt Eclairage Ext	31/12/22	4 940,00	419,90	5 091,90
SAS METALDEX	Opé 30340601-Rhi Multisites-Ilot Campbell 2-Parcelle A1 1653-Famille Albora	30/01/23	5 092,00	432,82	5 524,82
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	30/01/23	40 705,19	3 459,94	41 879,23
TERALTA GRANULAT BETON REUNION	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Travaux d'Aménagement VRD-Cession Huissier du 16/11/22	30/01/23	1 134,97	96,47	1 231,44
ANZEMBERG	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Cession Huissier du 30/11/22	30/01/23	296,34	25,19	321,53
ANZEMBERG	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Cession Huissier du 30/11/22	28/02/23	968,30	82,31	1 050,61
BUFFI SATP	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD	28/02/23	33 912,70	2 936,72	34 922,57
MARKALI	Rhi Multisite 'Duplex' Et 'Campbell-Tx Aménagement VRD-Lot 1 VRD-S/Traitant de Buffi, Tx de Signalisation	28/02/23	637,00	0,00	637,00
AN VRD MOELLONAGE	Op2 30340601-Rhi Multisites-Travaux de Maçonnerie Parcelle A1 1653	18/04/23	10 434,80	886,96	11 321,76
REEL	Rhi Multisite 'Duplex' et 'Campbell 2-Tx VRD Divers-Lot 2 Bt Eclairage Ext	31/05/23	3 268,00	277,78	3 368,49
Total Travaux Secondaires			318 387,45	27 062,94	329 020,20

Ces dépenses correspondent aux travaux de VRD de Duplex et Campbell 2.

- **Frais de gestion**

LB 5503

Rémunération Proportionnelle : 43 516,26 euros HT

Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
Rémunération Proportionnelle S1.2023	30/06/23	8 693,25	0,00	8 693,25
Rémunération Proportionnelle S2.2023	31/12/23	34 823,01	0,00	34 823,01
Total Rémunération Proportionnelle		43 516,26	0,00	43 516,26

Ce montant correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR pour l'année 2023.

Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) ces dépenses sont rémunérées à 5%.

- ➔ « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402) ».

LB 5506

Rémunération du Foncier : 586,00 euros HT

Objet	Date Fact.	Fact.HT	TVA	Fact. TTC
Rémunération Foncier Régularisation 2023	05/07/23	586,00	0,00	586,00
Total Rémunération du Foncier		586,00	0,00	586,00

Cette dépense est liée à la régularisation de la rémunération sur le foncier de l'îlot CAYROL et de l'îlot Lyon 2.

- Une erreur matérielle avait été constatée sur la Rémunération facturée en 2013 dans le cadre du jugement d'appel de Cayrol. 1 000 € avait été facturés, au lieu des 610 € prévus au contrat CPA pour un appel. Une régul de - 390 € devait être faite en 2014 (cf. CRAC 2013), mais n'a pas été comptabilisée. Une moins-moins-value de 390 € a été appliquée en régularisation.
- En 2022, la procédure de maîtrise foncière par voie d'expropriation de l'îlot Lyon 2 a abouti. Le contrat CPA prévoit une enveloppe de 976 € par jugement.

3.2 – Produits

Libellé	LB	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	5603	48 000,00	1 008,00	49 008,00
Total 60-Cessions		48 000,00	1 008,00	49 008,00
Total général		48 000,00	1 008,00	49 008,00

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse :

En 2023, il était prévu une enveloppe de produits de 17,5 k€ HT (cf. CRAC 2021).

Les recettes réalisées sont de 48 k€ HT en 2023. L'écart de 30,5 k€ par rapport aux prévisions s'explique, d'une part, par le report de cessions de charges foncières en 2024 pour 1 PTZ et en 2025 pour 1 AAH ; et d'autre part, par l'affectation interne de charges foncières / Locatif pour l'îlot Campbell 2 6 LLTS de la SIDR FIDJI 6 à hauteur de 48 k€ HT comptabilisée en 2023.

→ Détails par ligne budgétaire :

LB 5603 **Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif : 750 000,0 euros HT**

Payeur	Objet	Date Rec.	Rec. HT	TVA	Rec. TTC
DIVERS	Cession de Charges Foncières Fidji 6 (6 LLTS)	01/07/23	48 000,00	1 008,00	49 008,00
	Total Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (48 000,00	1 008,00	49 008,00

Ce montant correspond à la cession interne SIDR de 6 LLTS FIDJI 6 sur Campbell 2.

4. Prévisions

4.1 – Charges

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
22-Frais Financiers	-44 477	-28 693	-56 526	-129 696
51-Maîtrise des Sols	-7 600	-23 814	1	-31 413
52-Mise en Etat des Sols	-47 199	-51 866	-11 847	-110 912
53-Infrastructure	-185 834	-131 152	-36 234	-353 220
56-Frais de Gestion	-14 575	-32 761	-7 206	-54 542
Sous-total charges	-299 685	-268 286	-111 812	-679 783

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **679,8 k€ HT de dépenses à réaliser** jusqu'à la fin de l'opération répartis de la manière suivante :

- **129,7 k€ de frais financiers** : cette enveloppe comprend les frais de portage financier de la SIDR et les frais financiers afférents aux OCT mobilisés ;

- **31,4 k€ de maîtrise des sols** : cette enveloppe est destinée à financer les frais de notaires, de géomètre dans le cadre des rétrocessions en fin de CPA et les taxes foncières ;
- **110,9 k€ de mise en état des sols** : cette enveloppe est destinée à financer la libération (déménagements, nettoyages, démolitions ...) des terrains, mais aussi les indemnités de décasement, les aides aux familles et autres frais de mise en état des sols (dépose de compteur etc.) ;
- **353,2 k€ d'études et travaux d'infrastructures** : cette enveloppe est destinée à financer les travaux d'aménagement des îlots, les prestations intellectuelles afférentes (SPS, MOE, Géomètre) ainsi que des petits travaux de reprises dans le cadre de la rétrocession ;
- **54,5 k€ de frais de gestion** : cette enveloppe est destinée à financer les rémunérations de la SIDR et les autres frais de gestion.

Zoom sur l'exercice 2024

Sur l'exercice **2024**, il est prévu **299,7 k€ HT de dépenses**, réparties de la manière suivante :

- **44,5 k€ de frais financiers** : cette enveloppe comprend les frais de portage de la SIDR et les frais financiers afférents aux OCT mobilisés ;
- **7,6 k€ de maîtrise des sols** : cette enveloppe comprend les frais de notaires, de géomètre et la taxe foncière ;
- **47,2 k€ de mise en état des sols** : cette enveloppe est destinée au financement des dernières libérations, de l'entretien des terrains et de l'évacuation de déchets et encombrants, des frais liés aux déménagements, des aides aux familles et des éventuels autres frais de mise en état des sols ;
- **185,8 k€ d'études et travaux d'infrastructures publiques** : cette enveloppe est destinée à financer les honoraires de MOE et de géomètre, les travaux VRD Multisites (îlot Duplex et îlot Campbell 2), les travaux de l'îlot Cayrol, les travaux de l'îlot Lyon 2, les éventuels travaux EDF, les frais de communication et autres frais divers ;
- **14,6 k€ de frais de gestion** : cette enveloppe est destinée à financer les rémunérations de la SIDR.

→ **Détail par LB**

• **Frais financiers**

LB 5507 Frais de Portage Financier -37 967 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-68 033 €	-14 726 €	-23 241 €	-106 000 €

Cette enveloppe estimative de 37,9 k€ dont 14,7 k€ prévus en 2024, correspond aux frais de portage de l'opération par la SIDR.

LB 5508 Frais Financiers sur Oct -91 729 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-76 644 €	-29 751 €	-61 978 €	-168 373 €

Cette enveloppe estimative de 91,7 k€, dont 29,7 k€ prévus en 2024, correspond aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés, dont 29,7 k€ en 2024.

○ **Maîtrise des sols**

LB 5413 Frais de Notaire -20 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-16 844 €	0 €	-20 000 €	-36 844 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 20 k€ HT positionnée en 2025 correspond aux frais de notaire pour les rétrocessions.

LB 5416 Autres Frais Fonciers -11 413 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-43 487 €	-7 600 €	-3 813 €	-54 900 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 11,4 k€ HT, dont 7,6 k€ prévus en 2024, est destinée au paiement de la taxe foncière.

• **Mise en état des sols**

LB 5422 Indemnité de Décasement -5 499 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-40 000 €	-5 499 €	0 €	-45 499 €

Il est prévu une enveloppe de 5,5 k€ d'indemnités de décasement positionnée en 2024 pour l'îlot Lyon 2, dans le cadre de l'aboutissement des procédures liées à la maîtrise foncière.

LB 5423 Déménagement -27 110 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-12 558 €	-5 000 €	-22 110 €	-39 668 €

Il reste une enveloppe de 27,1 k€, dont 5 k€ prévus en 2024, pour financer les déménagements des dernières familles notamment sur l'îlot Lyon 2, et les retours sur site des familles positionnées sur les 6 FIDJI 6 de Campbell 2.

LB 5424 Libération des Terrains-Démolition-Evacuation -52 938 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-558 421 €	-26 500 €	-26 438 €	-611 359 €

Il reste une enveloppe de 52,9 k€, répartie sur 2024 et 2025, destinée aux frais de libération des emprises occupées à ce jour (libérations, nettoyages, démolitions, évacuations des encombrants ...) pour les îlots Cayrol et Lyon 2.

LB 5425 Aides aux Familles -16 738 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-23 262 €	-6 000 €	-10 738 €	-40 000 €

Il reste une enveloppe de 16,7 k€, dont 6 k€ prévus en 2024, destinée aux aides aux familles en transit pour le paiement des cautions et des premiers mois de loyer. Ces relogements peuvent répondre à deux urgences : opérationnelle et sociale. Les familles ont besoin de dépôt de garantie, achat de première nécessité ameublement et divers, frais d'ouverture de compteur.

LB 5426 Autres Frais de Mise en Etat des Sols

-8 627 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-16 916 €	-4 200 €	-4 427 €	-25 543 €

Il reste une enveloppe de 8,6 k€, répartie sur 2024 et 2025, destinée aux frais tels que des dératisations ou des désinsectisations, (missions régulièrement réalisées sur les îlots et qui seront potentiellement nécessaires sur Cayrol et Lyon 2).

• **Études et travaux d'infrastructure**

LB 5441 Honoraires MOE Infrastructure

-16 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-29 093 €	-8 000 €	-8 000 €	-45 093 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 16 k€, dont 8 k€ pour 2024, est destinée au financement des derniers honoraires MOE pour les travaux d'aménagement des îlots Duplex et Campbell 2.

La mission du MOE comprend la réalisation des études en phases APS/APD/PRO/DCE/AO/ACT et le suivi d'exécution du chantier.

LB 5442 Honoraires Géomètre Infrastructure

-15 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-21 471 €	-5 000 €	-10 000 €	-36 471 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 15 k€ jusqu'à la fin de la CPA (dont 5 k€ en 2024) est destinée aux honoraires du géomètre pour la réalisation des plans de bornage, DMPC et plans topographiques concernant les îlots Campbell 2, Cayrol et Lyon 2 et pour les rétrocessions.

LB 5443 CSPS Infrastructure

-7 837 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-14 218 €	-7 837 €	0 €	-22 055 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 7,8 k€ positionnée en 2024 est destinée aux honoraires de CSPS, notamment pour le suivi des travaux d'aménagement de Duplex et Campbell 2.

LB 5448 Autres BET Infrastructure

-2 390 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-102 760 €	0 €	-2 390 €	-105 150 €

Il reste une enveloppe de 2,4 k€ (LB destinée aux financements des honoraires de BET VRD) positionnée en 2026 qui ne sera prévisionnellement pas consommée.

LB 5450 Travaux Secondaires

-79 403 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-413 234 €	-50 000 €	-29 403 €	-492 637 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 79,4 k€, dont 50 k€ prévus en 2024, est destinée au financement des derniers travaux VRD et de clôtures des îlots Campbell 2 et Cayrol.

LB 5454 Imprévus

-123 994 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	-61 997 €	-61 997 €	-123 994 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 124 k€, répartie sur 2024 et 2025, sert de ligne d'ajustement pour réalimenter si besoin les lignes de dépenses et maintenir le bilan.

LB 5455 Edf Moyenne Tension

-40 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-16 560 €	-20 000 €	-20 000 €	-56 560 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 40 k€ répartie sur 2024/2025 correspond aux derniers travaux de HTA / BT sur les îlots de Campbell 2, Dupleix, Cayrol et Lyon 2.

LB 5457 Frais de Communication

-18 442 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-23 550 €	-2 000 €	-16 442 €	-41 992 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 18 k€, dont 2 k€ prévus sur 2024, est destinée au financement des parutions dans la presse des avis publics d'appels à concurrence pour les marchés de travaux VRD, et à la communication institutionnelle.

LB 5458 Autres Frais Divers

-8 154 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-23 046 €	-4 000 €	-4 154 €	-31 200 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 8,1 k€ répartie sur les deux derniers exercices correspond aux frais divers (diagnostics, avis sur PC, raccordements Runéo etc.).

LB 5460 Mous Externe

-42 000 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	-27 000 €	-15 000 €	-42 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 42 k€ dont 27 k€ en 2024 correspond aux frais de la MOUS, dans le cadre du suivi et du relogement des familles sur l'îlot Lyon 2, de Cayrol et de Campbell 2.

• **Frais de gestion**

LB 5502 Rémunération Mous

2 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-193 862 €	0 €	2 €	-193 860 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

LB 5503 Rémunération Proportionnelle

-23 111 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-125 040 €	-10 255 €	-12 856 €	-148 151 €

Cette enveloppe de 23,1 k€ dont 10,2 k€ en 2024 correspond à la rémunération au titre des dépenses éligibles, répartie au fil des dates prévisionnelles de travaux et autres dépenses engagées. Elle est destinée au financement de la rémunération proportionnelle conformément à la convention publique d'aménagement article 21 : sur dépenses, travaux et honoraires (5%) à l'exclusion des frais financiers (LB 5507 à LB 5510), des rémunérations (LB 5501 à 5512), des aides versées aux privés (LB 5422-5425), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 5411), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 5400-5401-5402).

LB 5504 Rémunération de Commercialisation

-16 471 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-19 125 €	-2 700 €	-13 771 €	-35 596 €

Cette enveloppe de 16,4 k€, dont 2,7 k€ prévus en 2024, est destinée au financement de la rémunération de commercialisation conformément à la convention publique d'aménagement article 21 : « 5% des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune » : il est ainsi appliqué un taux de rémunération de 5% sur les recettes des lignes budgétaires suivantes : LB 5600, 5601, 5602 et 5605 (tous projets de logements).

Cette enveloppe correspond à la rémunération au titre des cessions éligibles à venir :

- Campbell 2 : 1 amélioration (AAH), 1 PTZ, 4 lots libres,
- Lyon 2 : 30 logements (18 LLTS et 12 LLS) et 3 de commerces,
- Cayrol : 5 LES individuels. La Ville envisage d'annuler le programme de LES-G sur l'îlot Cayrol. La rémunération positionnée en 2026 sera régulée au prochain CRAC 2024.

LB 5506

Rémunération du Foncier

-5 079 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-44 921 €	0 €	-5 079 €	-50 000 €

Cette enveloppe de 5,1 k€ positionnée en 2025, sera facturée au réel, en fonction des acquisitions et procédures foncières sur les exercices 2024 et 2025.

LB 5512

Rémunération Proportionnelle sur Recette

-9 883 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-11 475 €	-1 620 €	-8 263 €	-21 358 €

Cette enveloppe de 9,8 k€, dont 1,6 prévus en 2024, est destinée au financement de la rémunération proportionnelle sur recettes conformément à la convention publique d'aménagement article 21 : « 3% des recettes HT de cessions ou location des terrains aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune » : il est ainsi appliqué un taux de rémunération de 3% sur les recettes des lignes budgétaires suivantes : LB 5600, 5601, 5602 et 5605 (projets de logements intermédiaires et libres uniquement).

4.2 – Produits

Global 2024 à 2026

Désignation lignes budgétaires En Euros	2024	2025	2026	TOTAL
60-Cessions	54 000	235 425	340 650	630 075
61-Participations		465 038	-1	465 037
64-Participation Collectivité Subvention	543 604		75 040	618 644
Sous-total charges	597 604	700 463	415 689	1 713 756

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **1 713,8 k€ de recettes** à réaliser jusqu'à la fin de l'opération, réparties de la manière suivante :

- **630,1 k€ de cessions**

Cette enveloppe correspond à l'ensemble des cessions à réaliser sur les îlots Campbell 2, et Lyon 2. La Ville envisage d'annuler le programme de LES-G sur l'îlot Cayrol. La cession positionnée en 2026 sera régulée au prochain CRAC 2024.

Prix de cession des charges foncières	RHI MULTI SITES DU PORT													Ligne budgétaire
	Projet initial 2009			Actualisation CRAC 2022-2023										
	nb initial logts	Sous total charges foncières € HT	nb logts / activités	prix CF par logement	nb m ²	prix CF au m ²	Sous total charges foncières € HT	Réalisé au 31/12/2021	Réalisé en 2022	Réalisé en 2023	Prévu en 2024	Prévu en 2025	Prévu en 2026	
Logements	166	2 084 000	129	58 625	7 273		1 723 425	313 500	759 500	48 000	54 000	235 425	313 000	
Dupleix 1 - Logts intermédiaires	50	750 000	48	15 625	2 567		750 000		750 000					LBS603
Dupleix 1 - Logts intermédiaires	22	330 000	0	0			0							
Campbell 1 - LLTS	41	328 000	33	9 500			313 500	313 500						LBS605
Campbell 2 - Acquisition/Amélio	2	16 000	1	8 000	328		10 175					10 175		LBS600
Campbell 2 - LES	2	16 000	0	0			0							
Campbell 2 -PTZ	0	0	2	9 500	599		19 000		9 500		9 500			LBS605
Campbell 2 - LLTS	8	64 000	6	8 000	1 103		48 000		48 000					LBS603
Campbell 2 -Lots libres	0	0	4		1 041	115 €/m ² pour famille recensée de Campbell et 250 €/m ² pour famille non recensée	269 750				44 500	225 250		LBS601
Cayrol - LES-G	5	40 000	5	8 000			40 000						40 000	LBS605
Lyon - Logts intermédiaires	36	540 000	18 LLTS et 12 LLS	8 500€ HT LLTS 10 000€ HT/LLS	1 635		273 000						273 000	LBS603
Activités économiques	650	105 000	3		600		87 150	59 500	0	0	0	0	27 650	
Ilot DUPELIX 2	170	25 500			0	0	0							
Ilot Campbell	200	37 500			350	170	59 500	59 500						
Ilot Lyon	280	42 000	3 commerces	9 216.6€ HT/commerce	250	150	27 650						27 650	LBS603
Total charges foncières	816	2 189 000	132		7 873		1 810 575	373 000	759 500	48 000	54 000	235 425	340 650	
							Total réalisé au 31/12/2023 :	1 180 500	Total restant à réaliser :				630 075	

Nota Bene :

- Le programme Dupleix (48 logements PLS) porté par la SIDR, et pour lequel les travaux ont démarré en 2022 est prévu en livraison pour juin 2024.
- La Ville envisage d'annuler le programme de LES-G sur l'îlot Cayrol. La cession de charge foncière positionnée en 2026 sera réglée au prochain CRAC 2024.
- Le programme de logements sociaux sur Lyon 2 sera à affiner après libération des emprises par la famille.

- 465 k€ de participations

Cette enveloppe correspond à la participation de la Collectivité au titre des équipements publics, qui sera appelée dans le cadre de la ventilation des équipements publiques lors des rétrocessions.

- 618,6 k€ de subventions

Cette enveloppe correspond au solde de la subvention Etat RHI (arrêté SHAU n° 07-2337 du 31/05/2008).

Zoom sur l'exercice 2024

Sur l'exercice **2024, il est prévu 597,6 k€ HT de recettes**, réparties de la manière suivante :

- Cessions externes de charges foncières pour 1 PTZ sur l'îlot Campbell 2 (9,5 k€),
- Cessions de lots à bâtir sur l'îlot Campbell 2 (44,5 k€),
- Subvention Etat « RHI arrêté SHAU n° 07-2337 du 31/05/2008 » (543,6 k€).

Détail par LB

• Cessions :

LB 5600 Cessions aux Occupants 10 175 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	10 175 €	10 175 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 10,2 k€ positionnée en 2025 correspond à la cession à M. France Marcel sur l'îlot Campbell 2, comprenant 8 k€ de charge foncière en AAH et 2,1 k€ de charge foncière en lot libre (19 m²).

LB 5601 Cessions de Lots a Batir 269 750 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	44 500 €	225 250 €	269 750 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 269,7 k€, dont 44,5 k€ prévus en 2024, correspond aux cessions de charge foncière des 4 lots libres sur l'îlot Campbell 2 (d'une surface totale de 1 173 m² à 115 €/m² au profit des familles recensées de Campbell et à 250 €/m² pour les non-recensées).

LB 5603 Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr) 300 650 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
798 000 €	0 €	300 650 €	1 098 650 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 300,6 k€ positionnée en 2026 correspond à la cession interne SIDR de charge foncière de l'îlot Lyon 2, correspondant à la réalisation de 18 LLTS (à 8,5 k€ HT/logement) et de 12 LLS (à 10 k€ HT/logement), ainsi que 3 commerces valorisés à 9,2 k€/commerce.

Cette cession est de manière prudentielle positionnée sur l'exercice 2026, car les lieux sont toujours occupés par la famille au 31/12/2023 et la libération est à date incertaine.

LB 5605 Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal) 49 500 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
382 500 €	9 500 €	40 000 €	432 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 49,5 k€ correspond aux cessions de charges foncières pour :

- Îlot Campbell 2 : 1 lot en PTZ à 9,5 k€ en 2024 ;
- Îlot Cayrol : La Ville envisage d'annuler le programme de LES-G sur l'îlot Cayrol. Le montant de 40 k€ positionnée en 2026 sera régulée au prochain CRAC 2024.



• **Participations :**

LB 5613 Participation Collectivité Financement Equipements Publics 465 038 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	465 038 €	465 038 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 465 k€ correspond à la participation de la Collectivité au titre du financement des équipements publics. Cette participation sera appelée à l'issue du processus de remise d'ouvrage et de rétrocession.

LB 5618 Participation de la Collectivité a la Mous -1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
96 959 €	0 €	-1 €	96 958 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

• **Subventions :**

LB 5621 Participation Collectivité Subvention Rhi 618 645 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
819 483 €	543 604 €	75 041 €	1 438 128 €

Cette enveloppe de 618,6 k€ correspond au solde de la subvention État RHI, au prorata des dépenses déjà engagées, conformément à l'arrêté de subvention/ RHI (n°07-2337). L'appel du solde sera préparé courant 2024. Le dernier appel de fonds AF n°5 a été transmis à l'État pour instruction le 05/08/2021 pour 397,5 k€ TTC (pour cet AF n°5, le mandatement à hauteur de 289 879,24 € est en cours de traitement par l'Etat). Un AF n°6 sera déposé début 2024, avec la complétude de factures refusées de l'AF5 + les factures à date. Le solde (AF n°7) sera déposé en instruction fin 2024. Il est évalué un montant de 75 041 € qui ne sera prévisionnellement pas mobilisable compte tenu des dépenses moindres (comme par exemple la suppression des VRD Cayrol).

LB 5622 Participation Collectivité Subvention Mous -1 €

Réalisé au 31/12/2023 (€ HT)	Prévisions 2024 (€ HT)	Prévisions 2025 et + (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
48 720 €	0 €	-1 €	48 719 €

Il s'agit d'un arrondi qui sera régularisé à la clôture de l'opération.

3.3– Gestion de la trésorerie

Au 31.12.2023, les avances de la Collectivité s'élèvent à 374 792 €. Ces avances seront remboursées lors du paiement des équipements publics.

Des autorisations de découvert (OCT) seront mobilisées en cohérence avec les besoins de trésorerie jusqu'à la fin de CPA.

5. Nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Par rapport au CRAC 2021, le bilan global de la sous opération Multi sites a diminué de 138 313 euros HT, cela est principalement dû à a baisse des dépenses (positionnées en colonne 2026 au CRAC 2021).

Il passe de **4 733 678 euros HT à 4 595 418 euros HT**, soit de **5 014 167 euros TTC à 4 757 736 euros TTC** dont 162 318 euros de TVA.



BILAN HT

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	CUMUL A FIN 2023	RESTE A REALISER	2024	2025	2026
A : 30340601/5600-Cessions aux Occupants	8 000	2 175	10 175					10 175		10 175	
A : 30340601/5601-Cessions de Lots a Batir	142 938	126 812	269 750					269 750	44 500	225 250	
A : 30340601/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)											
A : 30340601/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	798 000	300 650	1 098 650		750 000	48 000	798 000	300 650			300 650
A : 30340601/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	1 009 500	-577 500	432 000	373 000	9 500		382 500	49 500	9 500		40 000
A : 30340601/5606-Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)											
A : 30340601/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	736 000		736 000	736 000			736 000				
A : 30340601/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	535 038	-70 000	465 038					465 038		465 038	
A : 30340601/5618-Participation de la Collectivité a la Mous	96 958		96 958	96 959			96 959	-1			
A : 30340601/5621-Participation Collectivité Subvention Rhi	1 358 525	79 603	1 438 128	788 346	31 137		819 483	618 645	543 604		75 041
A : 30340601/5622-Participation Collectivité Subvention Mous	48 719		48 719	48 720			48 720	-1			
Sous-total produits	4 733 678	-138 260	4 595 418	2 043 025	790 637	48 000	2 881 662	1 713 756	597 604	700 463	415 689
B : 30340601/5507-Frais de Portage Financier	-106 000		-106 000	-47 571	-359	-20 103	-68 033	-37 967	-14 726	-8 308	-14 933
B : 30340601/5508-Frais Financiers sur Oct	-118 582	-49 791	-168 373	-61 424	-8 989	-6 231	-76 644	-91 729	-29 751	-20 385	-41 593
B : 30340601/5411-Terrains de la Collectivité	-736 001		-736 001	-736 001			-736 001				
B : 30340601/5412-Acquisition de Terrains Privés	-1 208 279	30 565	-1 177 714	-680 328		-497 386	-1 177 714				
B : 30340601/5413-Frais de Notaire	-86 662	49 818	-36 844	-10 701		-6 143	-16 844	-20 000		-20 000	
B : 30340601/5414-Indemnités Complémentaires		-1 500	-1 500			-1 500	-1 500				
B : 30340601/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols											
B : 30340601/5416-Autres Frais Fonciers	-52 600	-2 300	-54 900	-39 628	-36	-3 823	-43 487	-11 413	-7 600	-3 814	
B : 30340601/5421-Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols											
B : 30340601/5422-Indemnité de Décasement	-45 499		-45 499	-40 000			-40 000	-5 499	-5 499		
B : 30340601/5423-Déménagement	-50 000	10 332	-39 668	-6 490	-1 505	-4 563	-12 558	-27 110	-5 000	-15 000	-7 110
B : 30340601/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-576 027	-35 332	-611 359	-480 537	-55 822	-22 062	-558 421	-52 938	-26 500	-26 438	
B : 30340601/5425-Aides aux Familles	-40 000		-40 000	-21 899	-601	-762	-23 262	-16 738	-6 000	-6 000	-4 738
B : 30340601/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-25 543		-25 543	-16 916			-16 916	-8 627	-4 200	-4 428	
B : 30340601/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-73 475	28 382	-45 093	-20 193	-5 905	-2 995	-29 093	-16 000	-8 000	-8 000	
B : 30340601/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-74 000	37 529	-36 471	-18 198	-951	-2 322	-21 471	-15 000	-5 000	-10 000	
B : 30340601/5443-CSPS Infrastructure	-22 055		-22 055	-11 555	-1 523	-1 140	-14 218	-7 837	-7 837		
B : 30340601/5444-OPC Infrastructure											
B : 30340601/5445-Urbaniste	-24 500		-24 500	-24 500			-24 500				
B : 30340601/5447-Etudes de Sols Infrastructure											
B : 30340601/5448-Autres BET Infrastructure	-105 150		-105 150	-97 160		-5 600	-102 760	-2 390			-2 390
B : 30340601/5449-Travaux Primaires	-192 005	185 605	-6 400	-6 400			-6 400				
B : 30340601/5450-Travaux Secondaires	-442 636	-50 001	-492 637	-34 011	-60 835	-318 388	-413 234	-79 403	-50 000	-10 000	-19 403
B : 30340601/5452-Provision Révision de Prix Infrastructure											
B : 30340601/5454-Imprévus	-18 219	-105 775	-123 994					-123 994	-61 997	-61 997	
B : 30340601/5455-Edf Moyenne Tension	-56 560		-56 560	-16 560			-16 560	-40 000	-20 000	-20 000	
B : 30340601/5457-Frais de Communication	-41 992		-41 992	-23 550			-23 550	-18 442	-2 000	-2 000	-14 442
B : 30340601/5458-Autres Frais Divers	-31 200		-31 200	-19 021	-4 025		-23 046	-8 154	-4 000	-4 155	
B : 30340601/5460-Mous Externe	-42 000		-42 000					-42 000	-27 000	-15 000	
B : 30340601/5501-Rémunération Forfaitaire	-75 000		-75 000	-75 000			-75 000				
B : 30340601/5502-Rémunération Mous	-193 860		-193 860	-193 862			-193 862	2			
B : 30340601/5503-Rémunération Proportionnelle	-153 641	5 490	-148 151	-75 389	-6 135	-43 516	-125 040	-23 111	-10 255	-8 848	-4 008
B : 30340601/5504-Rémunération de Commercialisation	-57 620	22 024	-35 596	-11 190	-7 935		-19 125	-16 471	-2 700	-11 771	-2 000
B : 30340601/5505-Rémunération de Clôture											
B : 30340601/5506-Rémunération du Foncier	-50 000		-50 000	-44 335		-586	-44 921	-5 079		-5 079	
B : 30340601/5509-Autres Frais de Gestion											
B : 30340601/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-34 572	13 214	-21 358	-18 650	7 175		-11 475	-9 883	-1 620	-7 063	-1 200
B : 30340601/5522-TVA Payée											
Sous-total charges	-4 733 678	138 260	-4 595 418	-2 831 069	-147 446	-937 120	-3 915 635	-679 783	-299 685	-268 286	-111 812
Résultat				-788 044	-144 853	-1 033 973	-1 033 973	1 033 973			

Chiffres arrondis du logiciel comptable

BILAN TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	CUMUL A FIN 2023	RESTE A REALISER	2024	2025	2026
A : 30340601/5600-Cessions aux Occupants	8 000	10 175	865	11 040					11 040		11 040	
A : 30340601/5601-Cessions de Lots a Batir	142 938	269 750	22 929	292 679					292 679	48 283	244 396	
A : 30340601/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)												
A : 30340601/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	798 000	1 098 650	23 071	1 121 721		765 750	49 008	814 758	306 963			306 963
A : 30340601/5605-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Normal)	1 009 500	432 000	35 912	467 912	404 705	9 500		414 205	53 707	93	10 290	43 324
A : 30340601/5606-Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)												
A : 30340601/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	736 000	736 000		736 000	736 000			736 000				
A : 30340601/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	535 038	465 038	39 528	504 566					504 566			504 566
A : 30340601/5618-Participation de la Collectivité a la Mous	96 958	96 958		96 958	86 391	10 568		96 959	-1			-1
A : 30340601/5621-Participation Collectivité Subvention Rhi	1 358 525	1 438 128	35 872	1 474 000	457 896			457 896	1 016 104	271 766	667 427	76 911
A : 30340601/5622-Participation Collectivité Subvention Mous	48 719	48 719	4 141	52 860	31 725	21 135		52 860				
Sous-total recettes	4 733 678	4 595 418	162 318	4 757 736	1 716 717	806 953	49 008	2 572 678	2 185 058	320 142	933 153	931 763
B : 30340601/5507-Frais de Portage Financier	-106 000	-106 000		-106 000	-47 554	-161	-2 781	-50 496	-55 504	-25 196	-11 647	-18 661
B : 30340601/5508-Frais Financiers sur Oct	-118 582	-168 373		-168 373	-61 425	-6 431	-4 479	-72 335	-96 038	-34 060	-20 385	-41 593
B : 30340601/5411-Terrains de la Collectivité	-736 001	-736 001		-736 001	-736 001			-736 001				
B : 30340601/5412-Acquisition de Terrains Privés	-1 208 279	-1 177 714		-1 177 714	-680 328		-497 386	-1 177 714				
B : 30340601/5413-Frais de Notaire	-86 662	-36 844	-2 714	-39 558	-11 484			-18 148	-21 410		-21 410	
B : 30340601/5414-Indemnités Complémentaires		-1 500		-1 500				-1 500				
B : 30340601/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols												
B : 30340601/5416-Autres Frais Fonciers	-52 600	-54 900	-422	-55 322	-39 580	-36	-3 836	-43 452	-11 870	-4 196	-3 829	-3 845
B : 30340601/5421-Honoraires Géomètre Mise en Etat des Sols												
B : 30340601/5422-Indemnité de Décasement	-45 499	-45 499		-45 499	-40 000			-40 000	-5 499	-5 499		
B : 30340601/5423-Déménagement	-50 000	-39 668	-3 358	-43 026	-7 041	-1 625	-4 942	-13 608	-29 418	-5 435	-16 270	-7 713
B : 30340601/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-576 027	-611 359	-51 945	-663 304	-521 384	-60 567	-23 938	-605 889	-57 415	-28 733	-28 684	2
B : 30340601/5425-Aides aux Familles	-40 000	-40 000		-40 000	-22 231	-268	-762	-23 261	-16 739	-6 000	-6 000	-4 739
B : 30340601/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-25 543	-25 543	-2 002	-27 545	-18 184			-18 184	-9 361	-4 586	-4 775	
B : 30340601/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-73 475	-45 093	-3 834	-48 927	-21 909	-5 788	-3 868	-31 565	-17 362	-8 680	-8 680	-2
B : 30340601/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-74 000	-36 471	-3 100	-39 571	-19 747	-1 032	-4 364	-25 143	-14 428	-3 580	-10 850	2
B : 30340601/5443-CSPS Infrastructure	-22 055	-22 055	-1 875	-23 930	-12 536	-2 271	-618	-15 425	-8 505	-8 504		-1
B : 30340601/5444-OPC Infrastructure												
B : 30340601/5445-Urbaniste	-24 500	-24 500	-2 082	-26 582	-26 583			-26 583	1			1
B : 30340601/5447-Etudes de Sols Infrastructure												
B : 30340601/5448-Autres BET Infrastructure	-105 150	-105 150	-8 938	-114 088	-105 400		-6 076	-111 476	-2 612			-2 612
B : 30340601/5449-Travaux Primaires	-192 005	-6 400	-545	-6 945	-6 945			-6 945				
B : 30340601/5450-Travaux Secondaires	-442 636	-492 637	-40 509	-533 146	-35 538	-62 751	-329 020	-427 309	-105 837	-74 015	-10 822	-21 000
B : 30340601/5452-Provision Révision de Prix Infrastructure												
B : 30340601/5454-Imprévus	-18 219	-123 994	-10 538	-134 532					-134 532	-67 266	-67 266	
B : 30340601/5455-Edf Moyenne Tension	-56 560	-56 560	-4 808	-61 368	-17 968			-17 968	-43 400	-21 700		-21 700
B : 30340601/5457-Frais de Communication	-41 992	-41 992	-3 569	-45 561	-25 552			-25 552	-20 009		-2 170	-17 839
B : 30340601/5458-Autres Frais Divers	-31 200	-31 200	-2 652	-33 852	-22 808	-2 197		-25 005	-8 847		-4 340	-4 507
B : 30340601/5460-Mous Externe	-42 000	-42 000	-3 570	-45 570					-45 570	-29 295	-16 275	
B : 30340601/5501-Rémunération Forfaitaire	-75 000	-75 000		-75 000	-75 000			-75 000				
B : 30340601/5502-Rémunération Mous	-193 860	-193 860		-193 860	-193 862			-193 862	2			2
B : 30340601/5503-Rémunération Proportionnelle	-153 641	-148 151		-148 151	-75 389	-6 135	-43 516	-125 040	-23 111	-10 255	-8 848	-4 008
B : 30340601/5504-Rémunération de Commercialisation	-57 620	-35 596		-35 596	-11 190	-7 935		-19 125	-16 471	-2 700	-11 771	-2 000
B : 30340601/5505-Rémunération de Clôture												
B : 30340601/5506-Rémunération du Foncier	-50 000	-50 000		-50 000	-44 335		-586	-44 921	-5 079		-5 079	
B : 30340601/5509-Autres Frais de Gestion												
B : 30340601/5512-Rémunération Proportionnelle sur Recette	-34 572	-21 358		-21 358	-18 650	7 175		-11 475	-9 883	-1 620	-7 063	-1 200
B : 30340601/5522-TVA Payée			-15 857	-15 857								
Sous-total dépenses	-4 733 678	-4 595 418	-162 318	-4 757 736	-2 898 624	-150 022	-934 336	-3 982 982	-758 897	-341 320	-266 164	-151 413
C : 30340601/5666-Avances				374 792	374 792			374 792				
C : 30340601/5667-Encaissements Oct				2 322 337	1 511 425	106 431	4 479	1 622 335	700 002	700 001		1
D : 30340601/4090-Avances & Acomptes Versés sur Commande					-1 777	-6 491	-16 765	-25 033	25 033	25 034		-1
D : 30340601/5656-Remboursements Avances				-374 792					-374 792			-374 792
D : 30340601/5657-Remboursements Oct				-2 322 337	-871 000	-600 000	-160 000	-1 631 000	-691 337		-691 337	
D : 30340601/TVA-Solde TVA sur Règlements				-15 857	-5 786	-13 773	36 949	17 390	-33 247	-9 151	-16 764	-7 332
Sous-total trésorerie transitoire				-15 857	1 007 654	-513 833	-135 337	358 484	-374 341	715 884	-708 101	-382 124
Trésorerie brute					-174 253	-31 155	-1 051 820	-1 051 820	1 051 820			

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024

ID : 974-219740073-20240507-DL_2024_060-DE



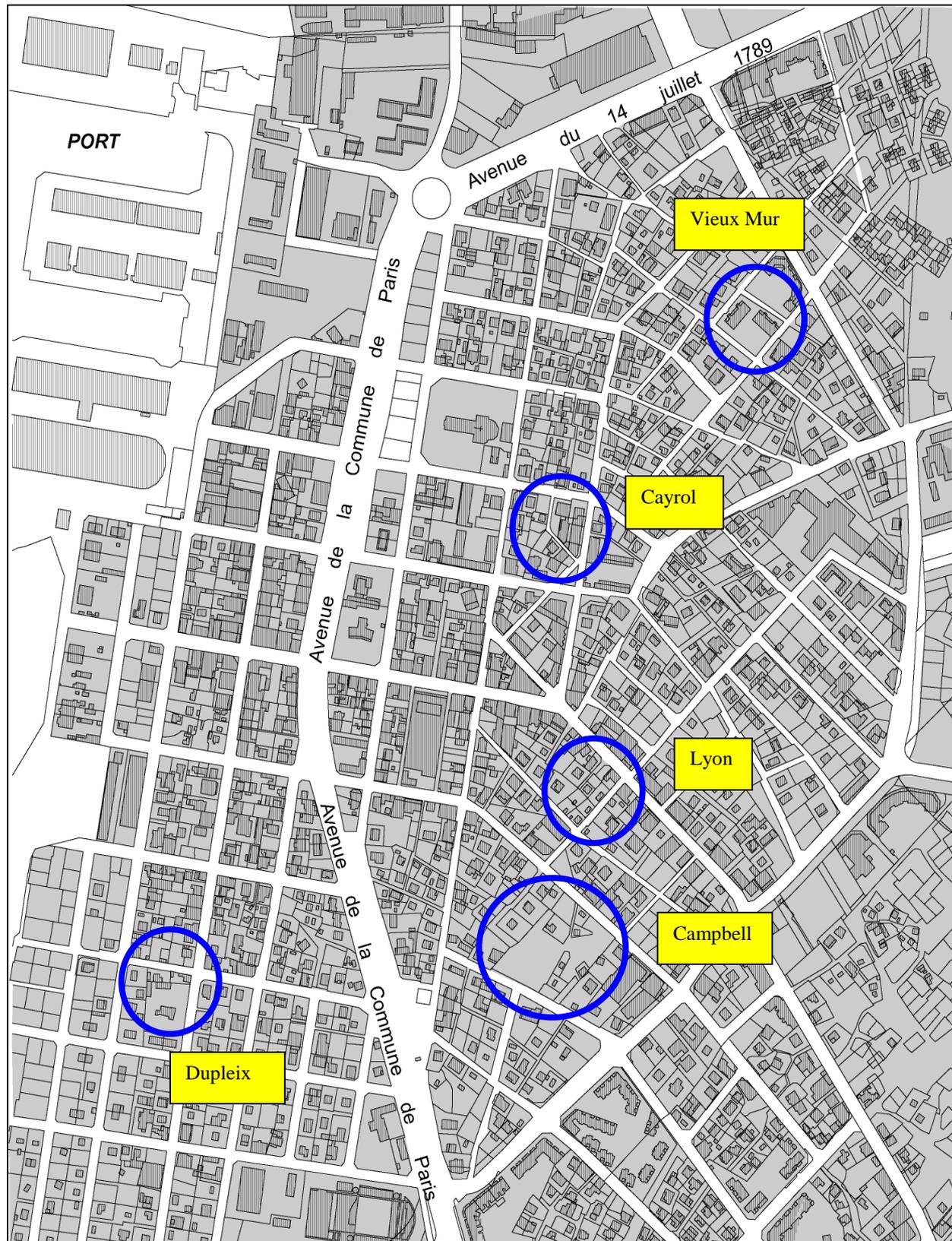
Annexes à la sous opération 3034 0601 RHI MULTI SITES

Carte du périmètre et des îlots

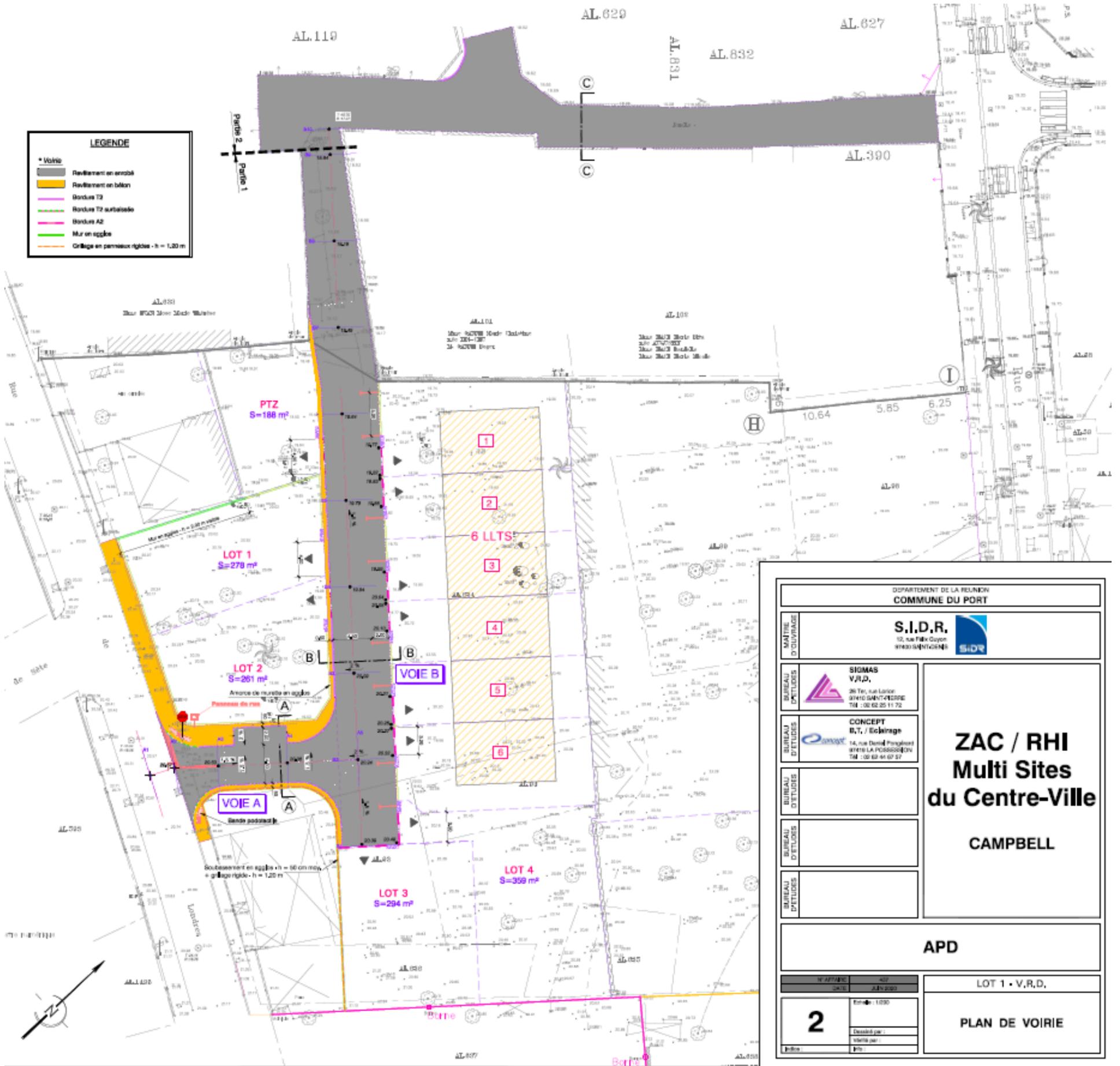
Plans phase APD des travaux d'aménagement (Voirie et réseaux) pour les îlots Campbell 2 et Dupleix

Planning prévisionnel

Carte du périmètre et des îlots

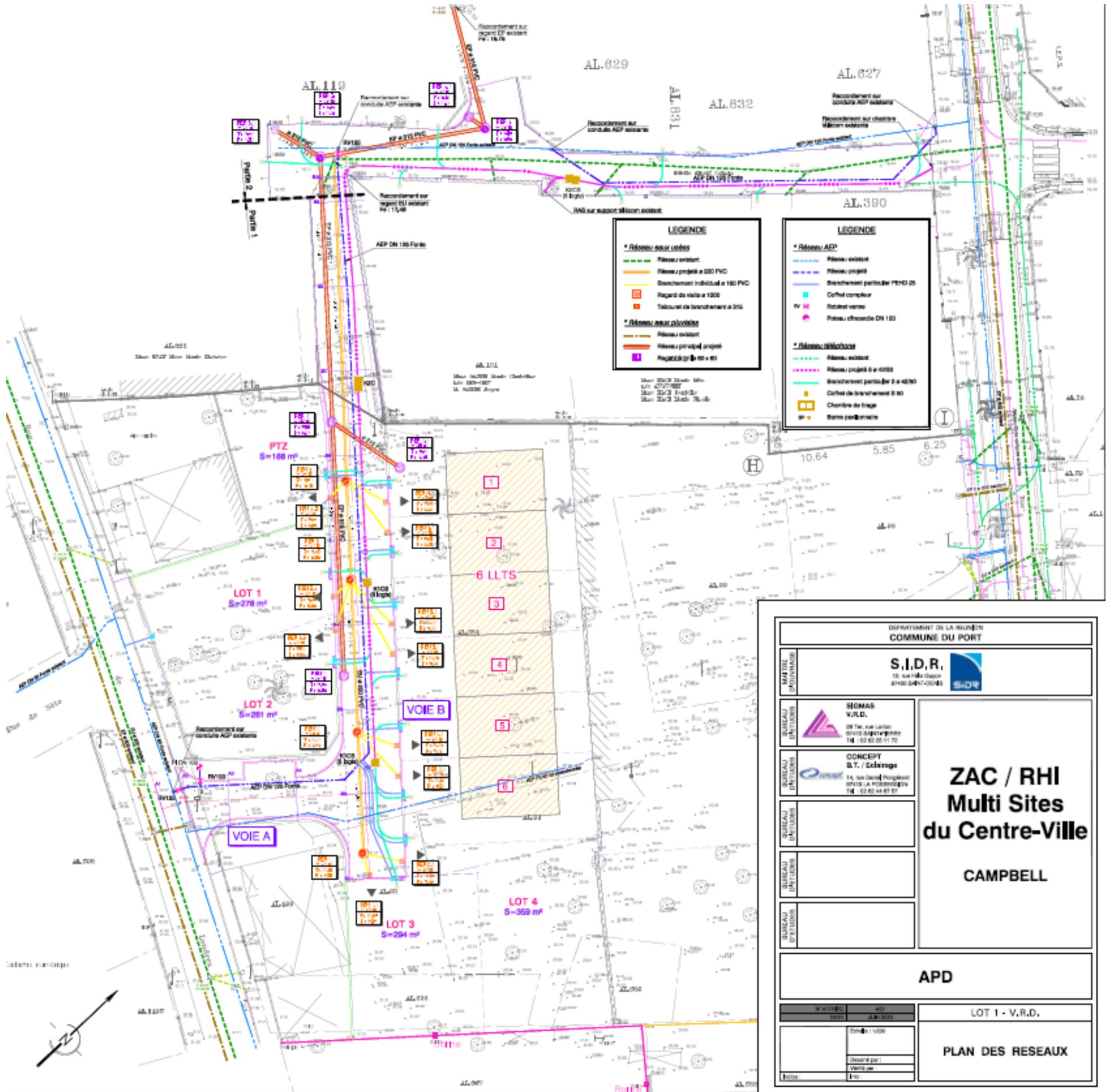


Plan de voirie îlot Campbell 2 (phase APD)



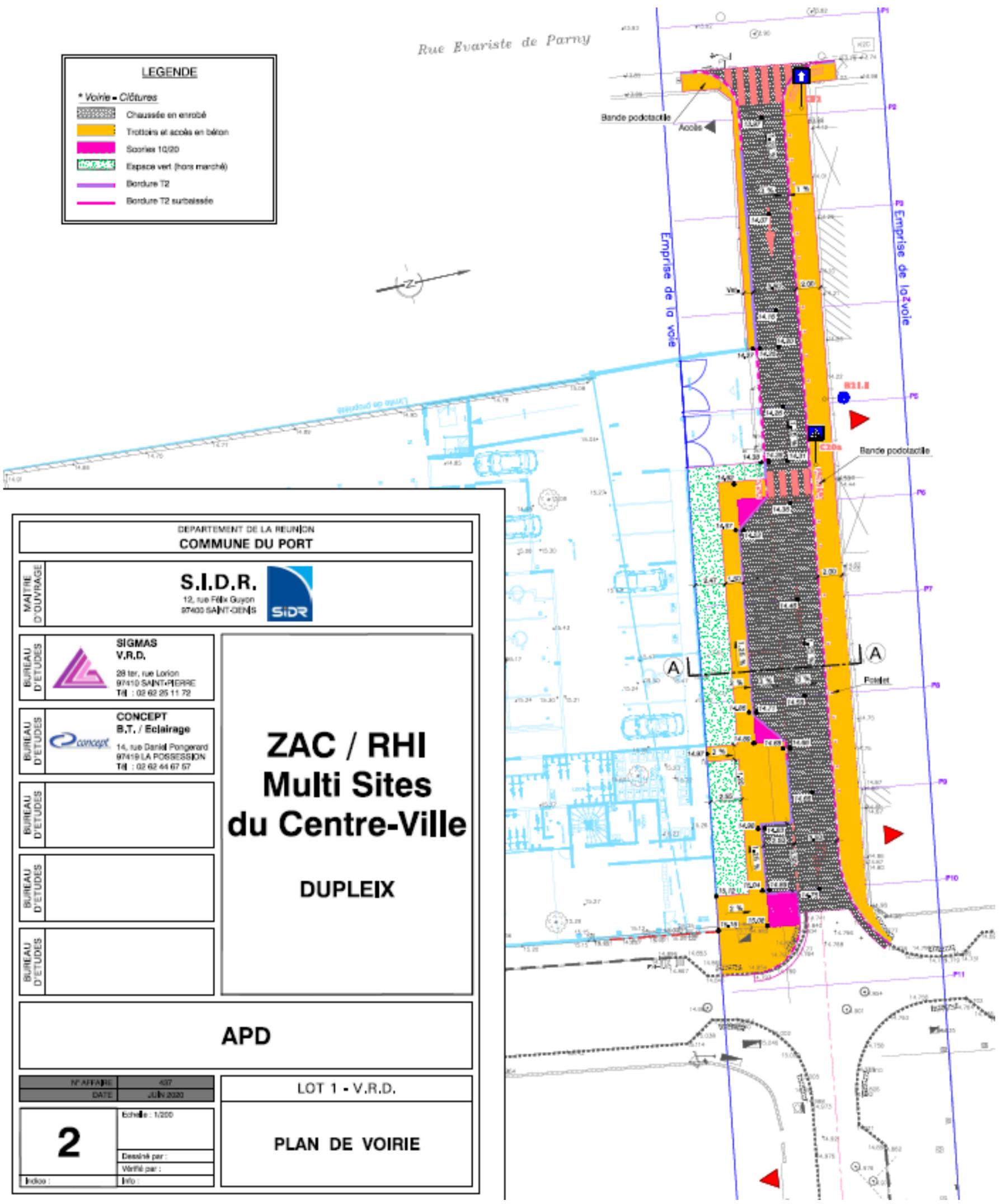
DEPARTEMENT DE LA REUNION COMMUNE DU PORT	
MAITRE D'OUVRAGE S.I.D.R. 10, rue Félix Guyon 97400 SAINT-PIERRE	
BUREAU D'ETUDES SIGMAS V.R.D. 26 Ter, rue Latoré 97410 SAINT-PIERRE TEL : 06 62 25 11 72	ZAC / RHI Multi Sites du Centre-Ville CAMPBELL
BUREAU D'ETUDES CONCEPT B.T. / Eclairage 14, rue Daniel Poincaré 97410 LA POISSONNIERE TEL : 06 62 41 67 57	
APD	
N° AFFAIRE : 2024 DATE : JAN 2024	LOT 1 - V.R.D.
2	PLAN DE VOIRIE

Plan des réseaux îlot Campbell 2 (phase APD)



DEPARTEMENT DE LA REUNION COMMUNE DU PORT	
S.I.D.R. 10, rue Félix Clément 97400 SAINT-DENIS	
BUREAU D'ETUDES SOMAS V.R.D. 28 rue de la Gare 97410 SAINT-PIERRE Tél : 02 62 25 11 70	<h2>ZAC / RHI Multi Sites du Centre-Ville CAMPBELL</h2>
BUREAU D'ETUDES CONCEPT S.T. / Eclairage 14, rue Daniel Protopopov 97410 LA POISSONNIERE Tél : 02 62 44 87 87	
BUREAU D'ETUDES (Empty)	
BUREAU D'ETUDES (Empty)	
APD	
N° ATTEL : 40 DATE : 18/05/2024	LOT 1 - V.R.D.
Echéance : 1000 Dessiné par : Vérifié par : Date :	PLAN DES RESEAUX

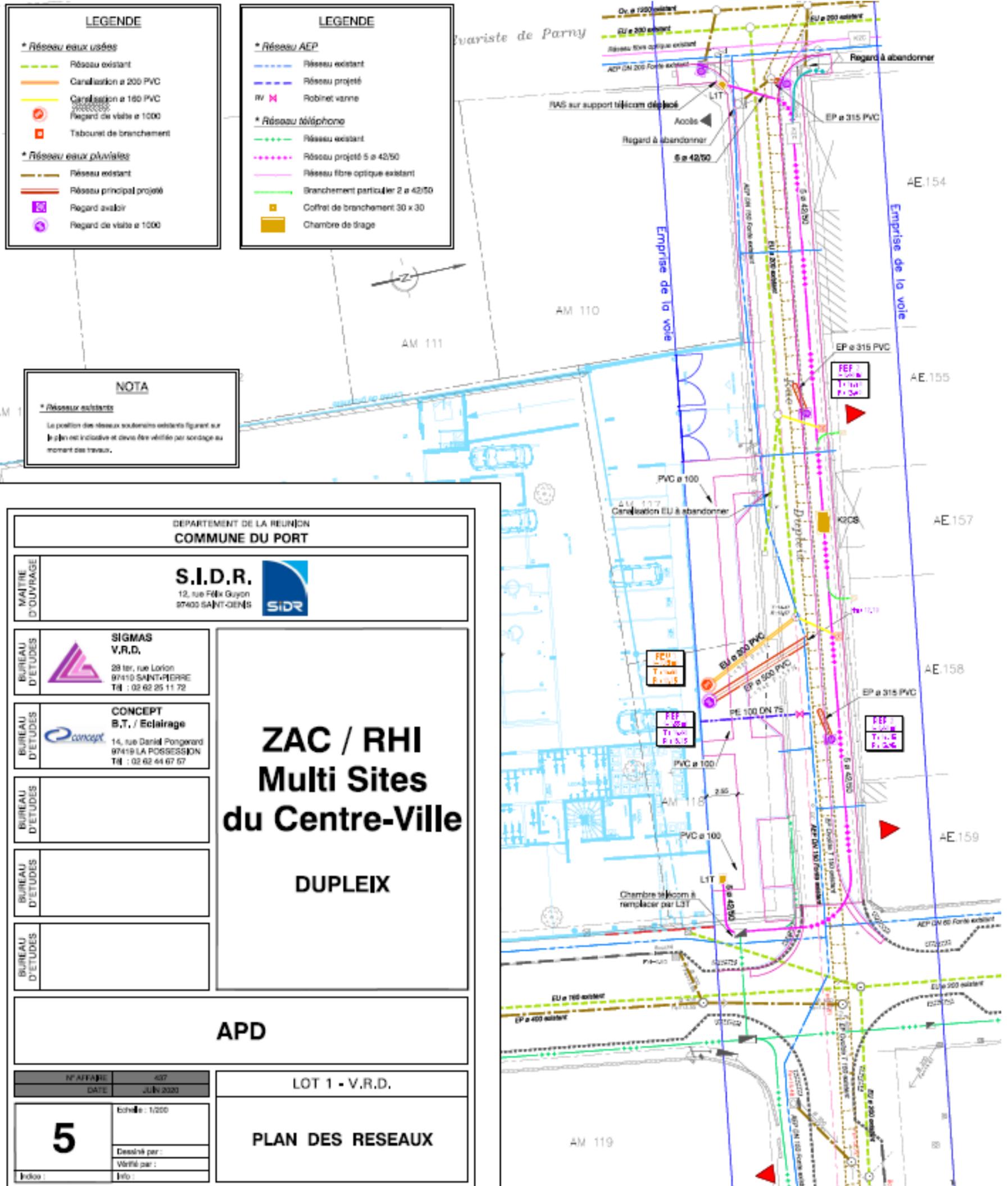
Plan de voirie îlot Duplex (phase APD)



LEGENDE	
* Voirie - Clôtures	
	Chaussée en enrobé
	Trottoirs et acotés en béton
	Scories 10/20
	Espace vert (hors marché)
	Bordure T2
	Bordure T2 surbaissée

DEPARTEMENT DE LA REUNION COMMUNE DU PORT	
MAITRE D'OUVRAGE	S.I.D.R. 12, rue Félix Guyon 97400 SAINT-DENIS
BUREAU D'ETUDES	SIGMAS V.R.D. 28 ter, rue Lorion 97410 SAINT-PIERRE Tél : 02 62 25 11 72
BUREAU D'ETUDES	CONCEPT B.T. / Eclairage 14, rue Daniel Pongereau 97419 LA POSSESSION Tél : 02 62 44 67 67
BUREAU D'ETUDES	
BUREAU D'ETUDES	
BUREAU D'ETUDES	
ZAC / RHI Multi Sites du Centre-Ville DUPELIX	
APD	
N° AFFAIRE : 437 DATE : JUIN 2020	LOT 1 - V.R.D.
2 Echelle : 1/200 Dessiné par : Vérifié par : Index : Info :	PLAN DE VOIRIE

Plan des réseaux îlot Duplex (phase APD)



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

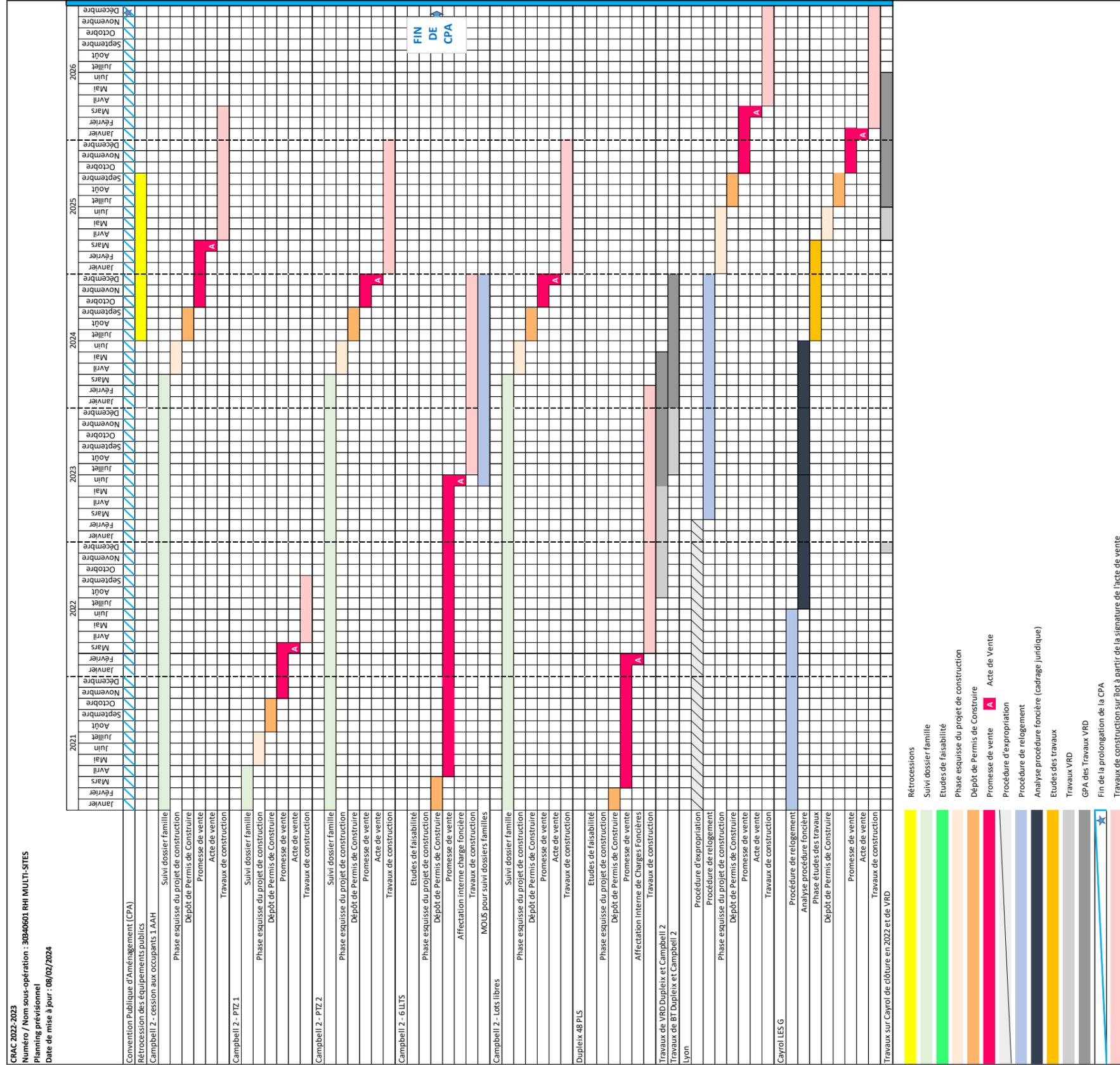
Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024



ID : 974-219740073-20240507-DL_2024_060-DE

Planning prévisionnel



- Rétrocessions
- Suivi dossier famille
- Etudes de faisabilité
- Phase esquisse du projet de construction
- Dépôt de Permis de Construire
- Promesse de vente
- Acte de Vente
- Procédure d'expropriation
- Procédure de relèvement
- Analyse procédure foncière (cadrage juridique)
- Etudes des travaux
- Travaux VRD
- GPA des Travaux VRD
- Fin de la prolongation de la CPA
- Travaux de construction sur lot à partir de la signature de l'acte de vente

AVENANT N°21 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

« PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN »

ENTRE :

La commune du Port, représentée par M. Olivier HOARAU, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2014, devenue exécutoire le 15 avril 2014

et désignée ci-après par les termes « la Commune » ou « la Collectivité »,

d'une part,

ET :

La SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION, en abrégé S.I.D.R., Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 125 000 000 Euros, créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, immatriculée au RCS de St Denis B 310 863 592, N° d'ordre 74B118 – SIRET N° 310 863 592 00013, dont le siège social est à Saint-Denis de la Réunion, 12 rue Félix Guyon, représentée par son Directeur Général Monsieur Laurent PINSEL, en vertu d'une du Conseil d'Administration de la SIDR en date du 04 avril 2023,

et désignée ci-après par le terme « la SIDR » ou « le CONCESSIONNAIRE »,

d'autre part.

La commune du Port a confié la conduite du Programme de Renouvellement Urbain à la SIDR par une Convention Publique d'Aménagement en date du 31 janvier 2002, reçue en préfecture le 4 février suivant.

Conformément à l'article 20 de cette convention, la SIDR a présenté à la collectivité le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) pour l'année 2022-2023.

1. Le CRAC 2022-2023 fait apparaître un bilan global modifié avec une diminution de 68 260 € HT par rapport au CRAC 2021,
2. Ce CRAC présente également des ajustements sur certains postes,
3. Enfin ce CRAC acte une dernière prolongation de deux ans afin d'achever l'opération dans les meilleures conditions possibles.

Le présent avenant a pour objet, conformément à l'article 17 de la Convention Publique d'Aménagement et à l'article L 300-5 dernier alinéa du code de l'urbanisme, de définir :

1. le bilan en global HT et TTC de la convention publique d'aménagement,
2. une nouvelle participation de la commune et l'échéancier de versements,
3. le nouveau calendrier prévisionnel intégrant la prolongation d'un an.

Par délibération du conseil municipal en date du / /2024, la commune du Port a approuvé cet avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération **diminue de 68 260 euros HT** par rapport au Compte de Résultat Prévisionnel de 2021.

Il passe de **41 095 698 euros HT soit 43 381 572 euros TTC**, à **41 027 437 euros HT soit 43 162 089 euros TTC**.

	CRAC 2021	CRAC 2021	CRAC 2023	CRAC 2023	CRAC 2023	CRAC 2023	
	Dernier Bilan approuvé	Cumul réalisé à fin 2021	Réalisé 2022 - 2023	Prévisions 2024	Prévisions 2025 et +	Nouveau Bilan à approuver	
	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ HT	K€ TTC
Cessions	13 769	6 952	2 643	714	3 312	13 621	14 218
Participations	19 463	12 446	0	1 021	5 996	19 463	20 613
Subventions	7 811	6 597	675	544	75	7 890	8 278
Autres produits	54	54	0	0	0	54	54
TOTAL DES PRODUITS	41 096	26 049	3 317	2 278	9 383	41 027	43 162
Etudes pré-opérationnelles	1 058	1 058	0	0	0	1 058	1 140
Maîtrise des sols	15 042	14 191	534	44	197	14 966	15 010
Mise en état des sols	2 219	2 022	93	59	71	2 246	2 420
Etudes et travaux d'infrastructure	14 311	11 600	1 101	658	463	13 823	14 988
Etudes et travaux superstructure	877	877	0	0	0	877	952
Frais de gestion	7 588	6 385	567	388	717	8 057	8 057
TVA Payée							596
TOTAL DES CHARGES	41 096	36 135	2 294	1 150	1 448	41 027	43 162

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Article 2 : Participation communale

La **participation consolidée prévisionnelle hors taxes de la Collectivité** est inchangée par rapport au dernier CRAC.

Elle est de **19 311 291 euros HT soit 20 448 219 euros TTC** et se décompose comme suit :

Participations	€ HT	€ TTC
Foncier	2 016 040	2 016 040
Déficit	9 375 584	9 847 580
Equipements publics	7 042 414	7 641 021
MOUS	96 958	96 958
Autres participations Feder + Fidom	780 295	846 620
TOTAL	19 311 291	20 448 219

- **2 016 040 € HT** (HT et TTC) **de participation au titre du foncier.**
- **9 375 574 € HT** (soit 9 847 580 € TTC) **de participation au déficit.**
- **7 042 414 € HT** (soit 7 641 021 euros TTC) **de participation au financement des équipements publics.**
- **96 958 € HT** (HT et TTC) **de participation à la MOUS.**
- **780 295 € HT** (soit 846 620 € TTC) **de participation des subventions FEDER et FIDOM.**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC
	Budget préc.	Budget actualisé		
A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040	2 016 040	0	2 016 040
A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit	9 375 584	9 375 584	471 996	9 847 580
A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Publics	7 042 414	7 042 414	598 607	7 641 021
A : 5618/Participation de la Collectivité à la Mous	96 958	96 958	0	96 958
A : 5638/Autres Participations de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	780 295	66 325	846 620
Sous-total Participations	19 311 291	19 311 291	1 136 928	20 448 219

Chiffres arrondis du logiciel comptable

L'échéancier des versements en TTC est le suivant (à titre indicatif) :

		HT	TTC	A la fin 2022	A la fin 2023	2024	2025	2026
		Budget actualisé						
Bilan consolidé	A : 5610/Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040	2 016 040	2 016 040	2 016 040			
	A : 5611/Participation de la Collectivité au Déficit	9 375 584	9 847 580	9 648 950	9 648 950		177 242	21 388
	A : 5613/Participation Collectivité Financement Equipements Pub.	7 042 414	7 641 021	407 929	407 929		1 107 515	6 125 574
	A : 5618/Participation de la Collectivité à la Mous	96 958	96 958	96 958	96 959			-1
	A : 5638/Participation de la Collectivité (Feder + Fidom)	780 295	846 620	846 620	846 620			
	C : 5666/Avances		4 952 878	4 952 878	4 952 878			
	D : 5656/Remboursement Avances		-4 952 878				-817 498	-4 135 380
Total des Appels de Fond (Hors participation Foncier)		17 295 251	18 432 179	15 953 335	15 953 336	0	467 259	2 011 581

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Article 3 : Date d'effet et durée de la convention publique d'aménagement

- La Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée le 31 janvier 2002 et reçue en préfecture le 04 février 2002 pour une durée initiale de 10 années, soit une fin au 04 février 2018.
- Par voie d'avenant n°8, la CPA a été prorogée une première fois pour une durée de 6 années, amenant la fin contractuelle au 04 février 2018.
- Une seconde prolongation d'une durée de 34 mois a été actée avec l'avenant n°12 et a amené la fin contractuelle de la CPA au 31 décembre 2020.
- Une troisième prolongation de 24 mois a été actée avec l'avenant n°17 et a amené la fin contractuelle de la CPA au 31 décembre 2022.
- La quatrième et dernière prolongation de 24 mois de la CPA validée par la Commune a été formalisée dans l'avenant n°19 et a fixé la fin de la CPA au 31 décembre 2024.
- Le présent avenant propose une prolongation de 2 années afin d'achever les sous opérations de PRU, de la ZAC Mail de l'Océan et de la RHI Multi sites dans les meilleures conditions possibles. Cette prolongation s'accompagne d'une **rémunération forfaitaire de 50 000 € TTC** pour l'année 2025 et **50 000 € TTC** pour l'année 2026.

La fin de la CPA est fixée au 31 décembre 2026.

Le reste des articles de la convention publique d'aménagement demeure inchangé.

A Le Port, le

Fait en cinq exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties et un original pour la Sous-préfecture,

Pour la Collectivité
Monsieur le Maire
Olivier HOARAU

Pour la S.I.D.R
Monsieur le Directeur Général
Laurent PINSEL