

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 1^{er} septembre 2026

Nombre de conseillers
en exercice : 39
Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27
Nombre de représentés : 08
Nombre de votants : 35

OBJET

Affaire n° 2026-193

PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
(PRU) DU CENTRE VILLE
CONVENTION PUBLIQUE
D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE
RENDU ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ DE PRÉ-CLOTURE
2025

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 août 2026.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 2 septembre 2026.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le mardi 1^{er} septembre à dix-sept heures, le conseil municipal de la commune du Port, après convocation légale, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Aurélie Testan.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Franck Jacques Antoine 1^{er} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 3^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 6^{ème} adjointe, Mme Catherine Gossard 8^{ème} adjointe, M. Zakaria Ali 9^{ème} adjoint, Mme Danila Bègue 10^{ème} adjointe, M. Jacques Elie Benard, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagés, Mme Yvette Latchimy, Mme Claudette Clain Maillot, M. Alain Iafar, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Naren Mayandi, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Isabelle Erudel, Mme Honorine Lavielle, Mme Nancy Tatel, Mme Aurélie Testan, M. Morgan Jovien, Mme Samantha Nellee, M. Julien Bitaut, Mme Léanna Naboth.

Représenté (es) : Mme Annick Le Toullec 2^{ème} adjointe par Mme Danila Bègue, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Guy Pernic 7^{ème} adjoint par M. Franck Jacques-Antoine, M. Armand Mouniata 11^{ème} adjoint par M. Bernard Robert, M. Jean-Paul Burkic par Mme Mémouna Patel, M. Mihidoiri Ali par M. Henry Hippolyte, Mme Romina Woadally par M. Morgan Jovien, Mme Bibi-Fatima Anli par Mme Catherine Gossard.

Arrivée (s) en cours de séance : M. Bernard Robert 5^{ème} adjoint à 17 h 25 (affaire n° 2026-186).

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Jean-Yves Langenier, M. Jean Patric Boitard, Mme Emmanuelle Thomas et Mme Barbara Saminadin.

Affaire n° 2026-193

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) DU CENTRE VILLE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ DE PRÉ-
CLÔTURE 2025**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2001-209 du conseil municipal 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° 2025-205 du conseil municipal du 2 décembre 2025 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024, arrêté au 31 décembre 2024, et l'avenant n°22 à la convention publique d'aménagement qui actualise le bilan financier global de l'opération et la participation globale de la commune ;

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 19 août 2026 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2025 de la CPA du « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-ville », et notamment les points suivants :

- Les dépenses de l'année 2025, pour un montant global de 446 734 € HT ;
- Les recettes de l'année 2025, pour un montant global de 318 822 € HT ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, soit en dépenses 730 556 € HT et 9 049 032 € HT en recettes ;

Article 2 : d'approuver le versement des participations aux équipements publics d'un montant de 7 713 048 € TTC assorti d'une réserve sur le planning de rétrocessions et sur l'échéancier de versement

tel que prévu dans le présent CRAC, au regard de l'avancement administratif et opérationnel desdites procédures. En ce sens, ces rétrocessions seront à envisager plutôt comme suit :

- Participation aux équipements publics :
 - Abords du Marché Couvert : 1 999 765 € TTC en 2026 ;
 - ZAC Mail de l'Océan : 5 621 008 € TTC à partir de 2027 ;
 - RHI Multisites : 92 276 € TTC, en 2027.
- Remboursement des avances de trésorerie déjà versées d'un montant total de 4 952 878 € ;

Article 3 : d'approuver le bilan financier prévisionnel actualisé à 40 832 452 € HT soit 42 677 620 € TTC, assorti d'une réserve sur les dépenses et recettes prévisionnelles à l'échéance de la concession d'aménagement, qui devront être affinées dans le cadre du bilan de clôture ;

Article 4 : d'approuver l'avenant n° 23 au traité de concession, relatif à l'actualisation du bilan financier global de l'opération ;

Article 5 : de prendre acte de l'élaboration d'un protocole d'accord avec la SIDR avant le 31 décembre 2026, permettant d'étaler la participation restante due par la Ville et le portage foncier des ilots non encore commercialisés ;

Article 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN (PRU) DU CENTRE VILLE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ DE PRÉ-
CLÔTURE 2025**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de pré-clôture 2025 du Programme de Renouvellement Urbain du centre-ville (PRU).

Pour mémoire, la commune du Port a confié la conduite de cette opération à la SIDR par Convention Publique d'Aménagement (CPA) du 31 janvier 2002. **La concession arrivera à son terme le 31 décembre 2026.**

Le PRU du centre-ville comprend notamment les sous-opérations en cours de réalisation suivantes :

- 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 2024 a été approuvé le 2 décembre 2025. **Ainsi, le CRAC présenté porte sur la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.**

❖ **Etat des dépenses et des recettes réalisées en 2025**

- **Le montant des dépenses réalisées en 2025 s'élève à 446 734 € HT** et se décline notamment en :
 - Mise en état des sols et démolition (19 k€) ;
 - Honoraires de bureaux d'études, urbaniste et géomètre (19 k€) ;
 - Travaux (158 k€) :
 - Travaux de reprises dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage (abords Marché Couvert) ;
 - Diagnostic amiante termites de la case CGTR dans le cadre de sa cession à la Ville ;
 - Travaux d'entretien (ZAC Mail de l'Océan et RHI Multisites) ;
 - Rémunérations du concessionnaire (142 k€) ;
 - Frais financiers (129 k€).

Il était prévu une enveloppe de dépense d'un montant de **693 721 € HT au CRAC 2024, soit une diminution de 246 987 € HT**. Cet écart porte essentiellement sur un report en 2026 d'une partie de la facturation des travaux de reprises (ZAC Mail de l'Océan), de VRD et de diagnostics avant démolition (RHI Multisites).

- **Le montant des recettes réalisées en 2025 s'élève à 318 822 € HT** et correspond à :
 - La cession sur la ZAC Mail de l'Océan de l'ilot B1 commercialisé à la SEMADER pour la réalisation d'une résidence de 29 PLS (Prêts Locatifs Sociaux) et 420 m² de bureau (660 k€) ;

- La régularisation à la baisse du prévisionnel des subventions PRU et RHI (591 k€) ;
- La cession d'un lot PTZ (Prêt à Taux Zéro) et de l'ilot Cayrol (50 k€) ;

Il était prévu une enveloppe de recette d'un montant **de 6 839 985 € HT au CRAC 2024, soit une diminution de 6 521 227 € HT**. Cet écart porte essentiellement sur :

- Le report en 2026 de la rétrocession des équipements publics, des appels de participations inhérents aux abords du Marché Couvert et de la cession de la case CGTR à la Ville ;
- Le report de la remise d'ouvrage et des appels de participations inhérents pour la ZAC Mail de l'Océan ;
- L'annulation de l'appel de fonds de la subvention RHI Multi sites qui sera à nouveau présenté à la DEAL dans le cadre de la demande de solde en 2026.

❖ Prévisionnel 2026

• Dépenses et recettes 2026

Les dépenses sont estimées 730 556 € HT et concernent essentiellement :

- Les taxes foncières et le nettoyage occasionnel des parcelles de l'ensemble de l'opération (71 k€) ;
- La récupération de l'indemnité consignée dans le cadre d'une expropriation (- 171 k€ - RHI Multisites) qui n'a finalement pas abouti ;
- Les travaux de reprise dans le cadre de la préparation de la remise d'ouvrage des espaces publics de la ZAC du Mail de l'Océan et RHI Multisites (272 k€) ;
- Les honoraires de la MOUS, urbaniste, géomètre, CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé) et du bureau d'études dont la mission vise à obtenir la labélisation « Eco quartier » pour la ZAC Mail de l'Océan (256 k€) ;
- Les frais généraux (frais financiers et rémunération) liés à la gestion de l'opération (265 k€).

Les recettes sont estimées à 9 049 032 € HT et concernent essentiellement :

- La participation de la collectivité dont :
 - 7 023 k€ HT au titre des équipements publics (abords Marché Couvert et ZAC Mail de l'Océan) dont 4 578 k€ d'avance sur trésorerie déjà versée ;
 - 140 k€ au titre des cessions de terrain au concédant (PRU et RHI Multisites) ;
 - – 715 k€ de réaffectation de participation au déficit en participation d'équipement (abords Marché Couvert) ;
- La cession de terrains pour un montant de 1 920 k€ (îlots C3 et A4 sur la ZAC Mail de l'Océan pour respectivement 609 k€ et 567 k€, ilot Lyon sur la RHI Multisites pour 540 k€ et divers terrains à bâtir sur la RHI Multisites pour 198 k€) ;
- Le solde de la subvention RHI Multisites d'un montant de 520 k€ ;
- Le remboursement d'EDF suite aux travaux d'électricité basse tension de la tranche 3 (Mail de l'Océan) pour un montant de 151 k€ HT.

❖ Prévisionnel 2027 – au-delà de la concession d'aménagement

S'agissant du prévisionnel inscrit au-delà de la concession d'aménagement, les recettes et dépenses sont données à titre indicatif, dans la mesure où elles présentent encore un certain

niveau d'incertitude. Elles seront actualisées dans le CRAC de clôture et encadrées par un protocole d'accord à finaliser d'ici la fin 2026.

Le montant prévisionnel des dépenses est estimé à 366 k€ HT et correspond à des provisions visant à solder les marchés d'études et de travaux, à la rémunération du concessionnaire et à des frais financiers.

Le montant prévisionnel des recettes est estimé 1 164 k€ HT et correspond à la cession du dernier ilot de la ZAC Mail de l'Océan (C4) et au solde de la participation de la Ville.

❖ Avancement de la commercialisation

Il est prévu sur la RHI Multisites, 121 logements, dont 89 sont réalisés aujourd'hui et 6 sont en travaux. **A noter que les commercialisations en cours portent sur :**

- Ilot Campbell : **3 projets de lots libres**, 1 projet d'AAH (Acquisition Amélioration de l'Habitat) et 1 PTZ (Prêt à Taux Zéro) ;
- Ilot Lyon : **21 logements LLI** (Logements Locatifs Intermédiaires) opérateur SIDR, dont le permis de construire devrait être déposé en septembre 2026.

Ainsi, à terminaison de la RHI Multisites, la programmation globale logement serait de 121 logements.

Il est prévu sur la ZAC du Mail de l'Océan, 410 logements, dont 317 sont réalisés aujourd'hui et 59 sont en travaux. Les commercialisations en cours génèreront des modifications de la programmation logement à la hausse, avec :

- Ilot A4, étude en cours pour la réalisation **d'une résidence étudiante de 63 logements** (partenariat SIDR/CROUS) ;
- Ilot C4, ouverture à la possibilité de réaliser 45 logements au regard des difficultés d'aboutissement du projet d'extension de la clinique voisine.

Ainsi, à terminaison de la ZAC du Mail de l'Océan, la programmation globale logement serait de 484 logements.

❖ Analyse du bilan global de l'opération

Le bilan global de l'opération est légèrement modifié à la baisse et passe :

- de **40 991 589 € HT à 40 832 452 € HT**, soit une diminution de **159 138 €** (*montants arrondis à l'unité*) ;
- de **42 835 770 € TTC à 42 677 620 € TTC**, soit une diminution de **158 150 €**.

Cette différence entre le hors taxe et le toutes taxes comprises s'explique par un réajustement, à la marge, des dépenses prévisionnelles sur le bilan HT et par le retraitement de la TVA sur les subventions dans le bilan TTC.

Évolution du bilan CRAC 2025 par rapport au CRAC 2024 (en €)

	CRAC 2024 APPROUVE HT	CUMUL REALISE A FIN 2024	REALISE 2025	CRAC 2025			
				PREVISIONS 2026	PREVISIONS 2027	BILAN A APPROUVE	
						HT	TTC
RECETTES	40 992	30 301	319	9 049	1 167	40 832	42 678
CESSIONS	13 399	10 145	710	1 919	900	13 673	14 273
CESSIONS AU CONCEDANT	150			150		110	110
PARTICIPATION DU CONCEDANT	19 209	12 513		6 309	267	19 125	20 237
SUBVENTIONS	8 028	7 590	-391	520		7 719	7 840
AUTRES RECETTES	205	54		151		205	218
DEPENSES	40 992	39 289	447	731	366	40 832	42 678
FONCIER	16 746	16 826	19	-100	5	16 749	16 962
TRAVAUX	11 279	10 660	158	272	115	11 205	12 150
HONORAIRES & ETUDES	3 762	3 459	19	256		3 734	4 042
AUTRES DEPENSES	1 130	1 055	6	39		1 100	1 182
REMUNERATION SOCIETE	6 334	5 895	116	141	173	6 324	6 324
FRAIS FINANCIERS	1 742	1 394	129	124	73	1 720	1 720
TVA PAYEE							298

L'ensemble des évolutions du bilan sont proposées dans l'avenant n° 23 à la concession joint en annexe.

❖ Participation de la collectivité

La participation prévisionnelle de la collectivité diminue au global par rapport au dernier CRAC approuvé et passe de 19 209 415 € HT (20 349 917 € TTC) à **19 084 928 € HT (20 193 132 € TTC)** selon la répartition présentée ci-après.

	BILAN CRAC 2024	ECART	BILAN CRAC 2025		DEJA VERSE AU 31/12/2025	RESTANT A VERSER
			HT	TTC	TTC	TTC
TOTAL	19 209 415 €	- 121 647 €	19 084 928 €	20 193 132 €	13 016 496 €	7 176 635 €
PARTICIPATION AU FONCIER	2 016 040 €		2 016 040 €	2 016 040 €	2 016 040 €	0 €
PARTICIPATION AU DEFICIT	8 385 033 €	255 505 €	8 640 528 €	9 112 536 €	9 648 949 €	178 594 €
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	7 864 764 €	- 379 991 €	7 484 773 €	8 120 978 €	407 929 €	7 713 048 €
PARTICIPATION MOUS	96 958 €		96 958 €	96 958 €	96 958 €	0 €
PARTICIPATION FEDER & FIDOM	846 620 €		846 620 €	846 620 €	846 620 €	0 €
Avoir sur participation au déficit						- 715 008 €
Avance					4 952 878 €	
Remboursement Avance						- 4 952 878 €
Total y compris avances et avoirs					17 969 374 €	2 233 757 €

* montants arrondis à l'unité

Fin 2025, la participation communale déjà versée s'élève à **17 969 374 € TTC**, soit **87 % du montant total de la participation**.

La participation aux équipements publics restant à verser est de **7 713 048 € TTC** répartie comme suit :

- Abords du Marché Couvert : 1 999 764 € TTC ;
- ZAC Mail de l'Océan : 5 621 008 € TTC ;
- RHI Multisites : 92 276 € TTC.

Cette participation a fait l'objet d'avances de trésorerie déjà versées pour un montant total de **4 952 878 € au 31 décembre 2025**, montant qui sera remboursé au fur et à mesure de l'avancement des rétrocessions en la réaffectant à la participation aux équipements publics.

Par ailleurs, l'opération d'optimisation de la participation au déficit en participation aux équipements publics approuvée dans le cadre du CRAC 2024, fait apparaître un solde négatif de 536 414 € TTC. Ce montant négatif traduit le transfert de financement opéré au profit de la participation aux équipements publics pour les abords du Marché Couvert, permettant d'augmenter l'assiette de perception du FCTVA.

Le reste à verser s'élève donc à 2 223 757 € TTC dont 1 267 259 € TTC en 2026 et 956 498 € TTC en 2027 (arrondis à l'euro).

Il est à noter qu'au regard des montants restant à verser par la Ville, **un protocole d'accord sera soumis à l'approbation du conseil municipal d'ici la fin de la CPA**, afin d'encadrer, notamment, un échelonnement des paiements sur plusieurs années.

❖ Cession des biens de retour à la collectivité

Des biens de retours avaient déjà été identifiés en vue de cessions à réaliser à la collectivité s'élevant à 150 003 € et concernant :

- l'ilot Cayrol, réalisé en 2025 ;
- la case « CGTR » en même temps que la rétrocession des abords du Marché Couvert à réaliser en 2026.

A ces biens de retours identifiés sont ajoutés les îlots **présentant un risque de non-commercialisation** dans les délais de la CPA, soit au 31 décembre 2026 :

- **Risque modéré : ZAC Mail de l'Océan - îlots A4 (566 k€) et RHI Multisites - îlot Lyon (570 k€) pour lesquels la SIDR s'est engagée sur une acquisition avant la fin de la CPA, quelle que soit l'avancée des études ;**
- **Risque élevé : ZAC Mail de l'Océan : îlot C4 (900 k€).** Cet îlot fait actuellement l'objet d'une ouverture de programmation à du logement au regard des difficultés de concrétisation du projet d'extension de clinique du groupe IRIS Santé. **Dans la mesure où la programmation de logement serait confirmée et afin d'éviter le rachat par la Ville de ce bien de retour, le protocole d'accord susmentionné devra également intégrer l'engagement de l'aménageur pour un portage de cet îlot jusqu'à sa cession définitive (SIDR Construction ou autre acteur à définir en 2026).**

❖ Réserves sur le CRAC 2025

Lors de l'approbation du CRAC 2024, la commune avait formulé 3 réserves.

Celle relative aux cessions des biens de retours à la collectivité est levée. En effet, la SIDR confirme au travers du CRAC 2025, l'acquisition de deux fonciers initialement identifiés comme biens de retours avant le 31 décembre 2026.

Les 2 autres réserves sont maintenues et précisées ci-après :

- **Réserve sur le planning des rétrocessions et sur l'échéancier de versement des participations de la collectivité** liée à l'avancement des procédures de remise d'ouvrage et de rétrocessions foncières. Pour rappel, cette réserve avait été émise au regard de l'approche optimiste de l'aménageur quant à l'avancement administratif et opérationnel des procédures de rétrocession. Des réponses ont été apportées concernant notamment la rétrocession des abords du Marché Couvert en décalant les versements attendus en 2025 sur l'exercice 2026. Pour autant, les autres prévisions pour l'année 2026 apparaissent toujours optimistes en lien avec des travaux nécessaires à la finalisation des ouvrages non encore réalisés. **En ce sens, ces rétrocessions seront à envisager au mieux sur l'exercice 2027.** En outre, l'étalement des versements de la participation restant due par la Ville (2 333 k€ TTC après retraitement des avances de trésoreries) sera cadrée au travers d'un protocole d'accord entre la SIDR et la Ville, à acter avant le 31 décembre 2026, terme de la CPA.
- **Réserve sur le prévisionnel des dépenses et recettes à échéance de la concession d'aménagement.** Le CRAC 2025 intègre à nouveau une provision au titre des imprévus et aléas travaux. Bien qu'en baisse par rapport au CRAC 2024 (115 k€ contre 405 k€ initialement), ces dépenses impactent la rémunération proportionnelle sur dépenses de l'aménageur et le solde de l'opération (excédent ou déficit). **En ce sens, elles seront à affiner dans le cadre du bilan de clôture.**

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

- d'approuver le CRAC de pré-clôture 2025 de la CPA du « Programme de Renouvellement Urbain du Centre-ville », et notamment les points suivants :
 - Les dépenses de l'année 2025, pour un montant global de **446 734 € HT** ;
 - Les recettes de l'année 2025, pour un montant global de **318 822 € HT** ;
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, **soit en dépenses 730 556 € HT et 9 049 032 € HT en recettes** ;
- d'approuver le versement des participations aux équipements publics d'un montant de **7 713 048 € TTC** assorti d'une réserve sur le planning de rétrocessions et sur l'échéancier de versement tel que prévu dans le présent CRAC, au regard de l'avancement administratif et opérationnel desdites procédures. **En ce sens, ces rétrocessions seront à envisager plutôt comme suit :**
 - Participation aux équipements publics :
 - Abords du Marché Couvert : **1 999 765 € TTC** en 2026 ;
 - ZAC Mail de l'Océan : **5 621 008 € TTC** à partir de 2027 ;
 - RHI Multisites : **92 276 € TTC**, en 2027.
 - Remboursement des avances de trésorerie déjà versé d'un montant total de **4 952 878 €** ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel **actualisé à 40 832 452 € HT soit 42 677 620 € TTC**, assorti d'une réserve sur les dépenses et recettes prévisionnelles à

l'échéance de la concession d'aménagement, qui devront être ~~annexés dans le cadre du~~ bilan de clôture ;

- d'approuver l'avenant n° 23 au traité de concession, relatif à l'actualisation du bilan financier global de l'opération ;
- de prendre acte de l'élaboration d'un protocole d'accord avec la SIDR avant le 31 décembre 2026, permettant d'étaler la participation restant due par la Ville et le portage foncier des ilots non encore commercialisés ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Projet de CRAC 2025
- Avenant n° 23 à la CPA.



PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN LE PORT

Compte Rendu Annuel à la Collectivité de préclôture 2025

Direction du Développement – Service Aménagement

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

établie entre la société et la collectivité

dates

délégation d'approbation de la collectivité	29 novembre 2001
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	4 février 2002
délégation 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 2026
approbation du Bilan initial	29 novembre 2001
dernier CRAC validé	CRAC 2024
examen par l'assemblée délibérante du dernier CRAC validé	2 décembre 2025
remise du présent CRAC	4 juin 2026
approbation du présent CRAC	xx septembre 2026

CONSOLIDATION CPA PRU - LE PORT

	CRAC 2024 APPROUVE HT	CUMUL REALISE A FIN 2024	REALISE 2025	PREVISIONS 2026	PREVISIONS 2027	CRAC 2025 BILAN A APPROUVER HT	TTC
RECETTES	40 992	30 301	319	9 049	1 167	40 832	42 678
CESSIONS	13 399	10 145	710	1 919	900	13 673	14 273
CESSIONS AU CONCEDANT	150			150		110	110
PARTICIPATION DU CONCEDANT	19 209	12 513		6 309	267	19 125	20 237
SUBVENTIONS	8 028	7 590	-391	520		7 719	7 840
AUTRES RECETTES	205	54	0	151		205	218
DEPENSES	40 992	39 289	447	731	366	40 832	42 678
FONCIER	16 746	16 826	19	-100	5	16 749	16 962
TRAVAUX	11 279	10 660	158	272	115	11 205	12 150
HONORAIRES & ETUDES	3 762	3 459	19	256	0	3 734	4 042
AUTRES DEPENSES	1 130	1 055	6	39	0	1 100	1 182
REMUNERATION SOCIETE	6 334	5 895	116	141	173	6 324	6 324
FRAIS FINANCIERS	1 742	1 394	129	124	73	1 720	1 720
TVA PAYEE							298

Fait à Saint Denis, le

Pour la SIDR

Le Directeur Général
Laurent PINSEL

Pour la Commune du Port

Le Maire
Olivier HOARAU

Le Directeur Financier
Stéphane ANTOINE

Le Directeur du Développement, de
l'Aménagement et de la Construction
Vincent TOURMEZ

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>	11
II.	BILAN CONSOLIDE DE LA CPA PRU	16
1.	RAPPEL DU DERNIER BUDGET APPROUVE CRAC 2024.....	16
2.	EXERCICE 2025	16
2.1	– <i>Charges</i>	16
2.2	– <i>Produits</i>	17
3.	PREVISIONS.....	17
3.1	– <i>Charges 2026 et au-delà</i>	17
3.2	– <i>Produits 2026 et au-delà</i>	18
3.3	– <i>Frais financier et gestion de la trésorerie</i>	18
4.	BILAN FONCIER 2025	20
5.	ÉVOLUTION DU BILAN ET DE LA PARTICIPATION	20
5.1	– <i>Nouveau Compte de Résultats Prévisionnels d'Opération</i>	21
5.2	– <i>Nouvelle Participation totale de la Collectivité</i>	21
6.	ECHEANCIER DE VERSEMENTS (TTC) DE LA COLLECTIVITE	22
III.	SOUS OPERATION C03401 PRU	24
1.	RAPPEL	24
2.	EXERCICE 2025	24
2.1	– <i>Charges</i>	24
2.2	– <i>Produits</i>	27
3.	PREVISIONS.....	28
3.1	– <i>Charges 2026 et au-delà</i>	28
3.2	– <i>Produits 2026 et au-delà</i>	30
3.3	– <i>Gestion des avances</i>	32
4.	NOUVEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION	32
	ANNEXES A LA SOUS OPERATION C03401 PRU	34
IV.	SOUS OPERATION C03402 MAIL DE L'OCEAN	44
1.	RAPPEL	44
2.	ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC.....	45
3.	EXERCICE 2025.....	49
3.1	– <i>Charges</i>	49
3.2	– <i>Produits</i>	54
4.	PREVISIONS.....	55
4.1	– <i>Charges 2026 et au-delà</i>	56
4.2	– <i>Produits 2026 et au-delà</i>	61
4.3	– <i>Gestion des avances</i>	64
4.4	– <i>Gestion de la trésorerie</i>	64
5.	NOUVEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION	64
	ANNEXES A LA SOUS OPERATION C03402 MAIL	66
V.	SOUS OPERATION C03406 RHI MULTI SITES	80
1.	RAPPEL	80

2. EXERCICE 2025	81
2.1 – Charges.....	81
2.2 – Produits.....	85
3. PREVISIONS.....	86
3.1 – Charges 2026 et au-delà	86
3.2 – Produits 2026 et au-delà	92
3.3– Gestion des avances.....	96
3.4– Gestion de la trésorerie	97
4. NOUVEAU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL D'OPERATION	97
ANNEXES A LA SOUS OPERATION C03406 RHI MULTI SITES.....	99
VI. RAPPEL BILANS DES SOUS-OPERATIONS CLOTUREES	117
ANNEXES AUX SOUS-OPERATIONS CLOTUREE.....	117

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.

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 environ 900 000 aujourd'hui.

Pour répondre à cette évolution annoncée, la commune du Port s'est donnée comme objectif d'accueillir environ 10 000 habitants supplémentaires (contre 33 670 habitants selon l'INSEE en 2022) ce qui nécessite 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 % de logement social – source Association Régionale des Maîtres d'Ouvrage Sociaux et Aménageurs de l'Océan Indien), 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 Renouvellement 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 Renouvellement 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 Renouvellement 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 Sémar. 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 et aménagement des abords du Marché Couvert »)

Les principales réalisations de l’année 2025 sont les suivantes :

- L’organisation de la rétrocession du foncier, conformément à l’article 15 de la Convention publique d’aménagement conclue le 31 janvier 2002 entre la SIDR et la commune du Port, s’est traduite par la signature de l’acte de transfert de propriété au profit de la Commune le 22 décembre 2025. Cette rétrocession comprend :
 - o Le retour, pour l’euro symbolique (1,00 €), des parcelles aménagées non bâties regroupées en zones 1, 2, 3 et 4 (cf. plan en annexe), ainsi que de la parcelle cadastrée AE 811 (anciennement AE 371, d’une superficie de 204 m²), objet d’un empiètement par un riverain
 - o la reprise d’un terrain bâti cadastré AE 123 pour un montant de 110 000 €
- Dans le cadre de la remise des ouvrages d’aménagement des abords du Marché Couvert :
 - o la validation de la fiche financière relative à la participation de la Collectivité au titre des équipements publics, en date du 02 janvier 2025, ainsi que les appels de fonds associés, comprenant :
 - la facture d’appel de participation au titre des équipements publics pour un montant de 1 843 101 € HT, soit 1 999 764,59 € TTC
 - l’avoir correspondant à la participation au déficit d’un montant de -715 007,59 € HT, soit -715 007,49 € TTC
 - o la visite avec les services de la Ville des espaces à rétrocéder avec l’identification de travaux de réserves (pavés, espaces verts, signalétique) - Procès-verbal (PV) de remise des ouvrages à la Ville avec réserves signé le 09/12/2024
 - o la reprise des travaux de levée des réserves (pavés, espaces verts, signalétique) début 2025
 - o la visite de levée des réserves réalisée le 22 avril 2025 - Procès-verbal (PV) de levée des réserves de la remise d’ouvrage signé le 06 août 2025
- La prise en charge des frais de maîtrise foncière, incluant le bornage et l’établissement des plans (honoraires de géomètre) ;
- Concernant la parcelle AE 811 (anciennement AE 371) rétrocédée à la Ville, la signature le 21 janvier 2025, d’une convention d’occupation tripartite entre M. PAYxxx, la Ville et la SIDR. Cette convention prévoit, à la charge de M. PAYxxx, le versement d’une redevance annuelle de 204 €, correspondant à 1 € par m² occupé ;
- La finalisation de la procédure de régularisation du dernier empiètement sur le parking P3, relatif au débordement de la façade du bâtiment de la SCI HELxxx sur la parcelle cadastrée AE 376. Afin de régulariser cette situation, l’emprise concernée, soit une surface de 12 m² issue de la parcelle SIDR (nouvelle référence AE 836), sera cédée pour un montant de 4,5 K€. L’accord de cession a été signé par la SCI HELxxx le 03 mai 2025. Cette parcelle ne sera plus rétrocédée à la Ville. La signature de l’acte est prévue en 2026.
- La réalisation des diagnostics réglementaires termites et amiante, préalables à la vente du bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée AE 123.

Les grandes lignes de prévisions pour l’année 2026 sont les suivantes :

- Le règlement par la Ville des sommes dues à la suite de la signature de l’acte de transfert de propriété (case CGTR et rétrocession des voiries) ;
- La signature de l’acte de cession portant sur une emprise de 12 m² au bénéfice de la SCI HELxxx.

Sous opération ZAC Mail de l'Océan n°3034 0201

Les principales réalisations de l'année 2025 sont les suivantes :

- La signature, par la SIDR, de l'acte de vente le 06 juin 2025 portant sur l'acquisition de 3 m² appartenant à la famille propriétaire TABxxx, en vue de l'implantation du dernier coffret BT n°701 situé à l'angle des rues de Lyon et de Lille. Cette installation était nécessaire à la réception et à la mise en service du réseau BT, condition indispensable à la livraison des opérations SHLMR et SIDR, ainsi qu'à la dépose du réseau aérien de la ZAC ;
- Le lancement de l'appel à projets visant la commercialisation de l'îlot A4, destiné à accueillir un programme à vocation tertiaire ou un équipement de type parking en silo ;
- La cérémonie de pose de la première pierre de la crèche, réalisée en partenariat avec la SCI Les Hirondelles sur l'îlot A5, qui s'est tenue le 27 mai 2025. Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant une crèche de 59 berceaux, une cuisine centrale et des bureaux ;
- La cession de l'îlot B1 à la SEMADER le 18 août 2025. Le programme Tropéa comprend la réalisation de 29 logements intermédiaires (PLS), du T2 au T5, ainsi que 420 m² de locaux d'activités. Les travaux ont démarré le 15 juillet 2025, pour une livraison prévisionnelle à mi 2027.
- La cérémonie de pose de la première pierre s'est tenue le 17 juillet 2025 ;
- La livraison des constructions réalisées par la SIDR sur les îlots B2 et B3 : l'opération Sumba (25 LLS) sur l'îlot B2, livrée le 03/12/2025, et l'opération Palaos sur l'îlot B3, livrée le 01/12/2025.
- L'inauguration de la résidence MAPUTO, réalisée par la SHLMR sur l'îlot C2 et comprenant 25 LLI, qui s'est déroulée le 14 mai 2025 ;
- La poursuite des échanges avec la SIDR concernant son projet de 30 logements LLI opération Kapiti (familiaux / RPA) sur l'îlot C3, pour lequel le permis de construire a été accordé le 09 mai 2025 ;
- La poursuite des échanges avec la clinique HORUS dans le cadre de son projet d'extension sur l'îlot C4, à la suite de la signature du protocole Clinique / Ville / SIDR en date du 11 juin 2025 ;
- L'entretien et le nettoyage de la ZAC ;
- L'engagement de la mission d'AMO Écoquartier, visant l'obtention de l'étape 3 de la labellisation ÉcoQuartier ;
- Le paiement du solde de tout compte de la subvention « FRAFU », conformément à l'arrêté n°16.005 – Tranche 2 « réseaux primaires » du 09 juillet 2025, pour un montant de 128 792,60 € HT ;
- La préparation de la remise des ouvrages relatifs aux travaux d'aménagement de la ZAC.

Les grandes lignes de prévisions pour l'année 2026 sont les suivantes :

- Le suivi du projet de logements étudiants porté par la SIDR sur l'îlot A4, comprenant 63 logements PLS de type T1, à la suite de l'abandon de l'appel à projets initial ;
- Le suivi des travaux sur l'îlot A5, relatif au projet de crèche développé par la SCI Les Hirondelles ;
- Le suivi de l'avancement des travaux sur l'îlot B1, dans le cadre du programme Tropéa porté par la SEMADER, comprenant 29 logements PLS ainsi que 420 m² de bureaux ;
- Le suivi des travaux sur l'îlot C3, concernant le projet Kapiti de la SIDR (30 logements LLI) ;
- La poursuite des échanges avec la clinique HORUS, dans le cadre de son projet d'extension implanté sur l'îlot C4 ;
- La mise à jour de la plateforme ÉcoQuartier par l'AMO ÉcoQuartier, incluant le dépôt de la candidature en vue de l'obtention de la labellisation de la ZAC à l'étape 3 ;
- Dans le cadre de la remise des ouvrages des aménagements de la ZAC du Mail de l'Océan :
 - o La validation, par la Ville, du plan de rétrocession
 - o La sollicitation de l'avis des Domaines, en vue de la rétrocession à l'euro symbolique, ainsi que la préparation de la délibération correspondante
 - o La visite de remise d'ouvrage, l'identification des réserves à lever
 - o La visite de levée des réserves à la remise d'ouvrage
 - o La validation de la fiche financière relative à la participation de la Collectivité au titre des équipements publics, intégrant la facture d'appel pour les équipements publics ainsi que celle relative à la participation au déficit dans le cadre de la subvention FRAFU.

Sous opération RHI Multi sites n°3034 0601 :

Les principales réalisations de l'année 2025 sont les suivantes :

- La poursuite des procédures administratives en cours sur les îlots, notamment :
 - o Îlot Lyon 2 : le service juridique de la SIDR a engagé, sur arbitrage de la Ville, une procédure de mise en demeure pour occupation post-expropriation, suivie d'une procédure d'expulsion à l'encontre de la SCI CHRxxx. Par ordonnance en date du 27 novembre 2025, le juge a constaté le départ de la famille concernée et a condamné celle-ci au versement d'une provision de 10 000 € au profit de la SIDR
 - o Îlot Cayrol : la cession de l'îlot à la Commune du Port pour une charge foncière de 40 K€, intervenue le 1er juillet 2025, avec signature de l'acte de rétrocession les 23 et 30 juin 2025 ;
 - o Campbell 2 : la poursuite des échanges en vue de la régularisation de l'empiètement sur voirie et le suivi avec la MOUS du projet en AAH (dossier AMELIO avec le Département), ainsi que le suivi du chantier des 6 LLTS FIDJI 6 ;
- Le suivi des cessions sur le secteur Campbell 2, comprenant 2 lots en PTZ (familles recensées dans le cadre de la RHI) et 5 lots libres (3 familles issues de la RHI et 2 candidatures proposées par la Ville) ;
- Le suivi du chantier du lot PTZ sur Campbell 2, dont l'acte de vente a été signé le 02 septembre 2025 par Madame RUSxxx ;
- Le nettoyage des parcelles non encore cédées sur Campbell 2, incluant l'évacuation des véhicules hors d'usage (VHU) ;
- La livraison de l'opération Dupleix, réalisée par la SIDR, comprenant 48 logements PLS, avec remise des clés aux familles le 02 juillet 2025 ;
- La poursuite des échanges avec le service Construction de la SIDR concernant l'îlot Lyon, notamment à travers la présentation des études capacitaires portant sur un projet comprenant 25 logements LLI et 3 commerces ;
- Le lancement des diagnostics amiante et termites, préalables à la démolition des constructions existantes sur l'îlot Lyon, le plan de retrait ayant été établi en novembre 2025 ;
- La prolongation du délai de dépôt du solde de la subvention État RHI (n°07-2337) jusqu'au 31 décembre 2026, validée lors du CTD-RHI du 12 juillet 2025 et notifiée par la DEAL le 16 juillet 2025.
- En conséquence, l'avenant financier n°3 précédemment déposé a été annulé par la DEAL, un nouveau dépôt du solde étant prévu en 2026 pour les dépenses éligibles réalisées jusqu'au 31 décembre 2025.

Les grandes lignes de prévisions pour l'année 2026 sont les suivantes :

- Le suivi de l'intervention de désamiantage et de démolition des bâtis sur l'îlot Lyon ;
- La poursuite des échanges avec le service Construction de la SIDR concernant l'îlot Lyon, notamment autour de la présentation de l'esquisse du futur projet ;
- Le nettoyage des parcelles non encore cédées sur le secteur Campbell 2, incluant l'évacuation des véhicules hors d'usage (VHU) ;
- Le suivi du retour des familles sur site dans les 6 logements LLTS FIDJI 6 situés sur l'îlot Campbell 2 ;
- Le suivi de la procédure de régularisation de l'empiètement sur voirie de Campbell 2, avec la MOUS pour le projet d'AAH. Suite au diagnostic insalubrité du bâti (travaux lourds > 70 K€ nécessaire à la sortie d'insalubrité), un arbitrage de la Ville est attendu courant 2026 afin de statuer sur le devenir du projet
- Le suivi des cessions sur le secteur Campbell 2, comprenant 1 lot en PTZ (famille recensée dans le cadre de la RHI) et 3 lots libres (1 famille issue de la RHI et 2 inscrites sur la liste de la Ville) ;

- La préparation de la remise des ouvrages relatifs aux travaux d'aménagement de la RHI Multi sites :
 - o La validation du plan de rétrocession par la Ville
 - o La sollicitation de l'avis des Domaines, en vue d'une rétrocession à l'euro symbolique, ainsi que la préparation de la délibération correspondante
 - o La visite de remise d'ouvrage, l'identification des réserves à lever
 - o La visite de levée des réserves à la remise d'ouvrage
 - o La validation de la fiche financière de participation de la Collectivité au titre des équipements publics, intégrant la facture d'appel pour les équipements publics ainsi que celle liée à la participation au déficit de la subvention RHI ;
- Le dépôt de la demande de solde de tout compte de la subvention État RHI (n°07-2337) ;
- La récupération de l'indemnité d'expropriation consécutivement à la cession de l'îlot Cayrol aux LE Nxxx ;
- La réception, avec l'entreprise REEL, des travaux d'éclairage public sur l'opération Duplex, incluant la dépose du poteau Télécom et son enfouissement en souterrain ;
- La réception des travaux réalisés par l'entreprise REEL sur le secteur Campbell 2, portant la protection du candélabre sur trottoir et la mise en service de l'éclairage public ; ainsi que sur le déplacement d'un candélabre sur la parcelle AL 1659 occupée par la famille FRAXxx à la suite du piquetage réalisé par le géomètre ;
- Le dévoiement du réseau d'eaux usées sur la parcelle AL 1659 occupée par la famille FRAXxx.

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.

Un **avenant n°21** a été signé le 11 juillet 2024 et reçu en préfecture le 16 juillet 2024 suite à l'approbation du CRAC 2022-2023 en conseil municipal du 07/05/2024 prenant 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 **31/12/2026**.

Un **avenant n°22** a été signé le 10 mars 2026 et reçu en préfecture le 12 mars 2026 suite à l'approbation du CRAC 2024 en conseil municipal du 02/12/2025. Il a pris en compte l'évolution du bilan HT et TTC, la nouvelle participation de la commune et l'échéancier de versements.

→ Le présent CRAC 2025 fait l'objet d'un **avenant n°23**, avec une évolution du bilan HT et TTC dans sa ventilation. Le montant global de la CPA diminue de **159 K€ HT**, et s'élève désormais **40 832 K€ HT**.

→ **Emprunts & conventions financières**

Emprunt PPU avec la CDC (2004 -2010)

Un prêt PPU de 4 millions d'euros (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). il a été soldé en janvier 2010.

Convention de financement « avance en compte courant » avec l'AFD (2009-2016)

Une convention d'ouverture de crédit de 6 millions d'euros pour la sous opération Mail de l'Océan, grâce à son caractère développement durable, a été signée le 18 novembre 2009 entre l'AFD et la SIDR. Elle a été soldée en février 2016.

Emprunt avec l'AFD (2016 – 2020)

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 (2008 – 2026)

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 de plusieurs avenants depuis 2009 :

- **Avenant n°1**, approuvé le 27 août 2009, signé le 18 novembre 2009, reçu en préfecture le 19 novembre 2009
- **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 € correspondant à une avance sur la participation aux équipements publics :
 - o 3034 0201 Mail de l'Océan : 3 350 000 €
 - o 3034 0601 RHI Multi sites : 374 792 €
- **Avenant n°2 bis**, approuvé le 27 septembre 2012, signé le 10 décembre 2012 et reçu en Préfecture le 14 décembre 2012, avec une réévaluation du montant de l'avance à hauteur de 3 960 207 € :
 - o 3034 0101 PRU : 235 415 €
 - o 3034 0201 Mail de l'Océan : 3 350 000 €
 - o 3034 0601 RHI Multi sites : 374 792 €
- **Avenant n°3**, approuvé le 28 novembre 2013, signé le 27 décembre 2013 et reçu en Préfecture le 27 décembre 2013, avec une augmentation du montant de l'avance à hauteur de 5 910 658 € :
 - o 3034 0101 PRU : 700 000 €
 - o 3034 0201 Mail de l'Océan : 4 835 866 €
 - o 3034 0601 RHI Multi sites : 374 792 €
- **Avenant n°4**, approuvé le 03 février 2015, signé le 10 juin 2015 et reçu en Préfecture le 15 juin 2015, avec un réajustement du montant de l'avance à hauteur de 5 910 608 € :
 - o 3034 0101 PRU : 823 031 €
 - o 3034 0201 Mail de l'Océan : 4 712 785 €
 - o 3034 0601 RHI Multi sites : 374 792 €
- **Avenant n°5**, approuvé le 29 septembre 2016, signé le 7 décembre 2016 et reçu en Préfecture le 8 décembre 2016, avec une diminution du montant de l'avance à hauteur de 5 352 878 € :
 - o 3034 0101 PRU : 667 498 €
 - o 3034 0201 Mail de l'Océan : 4 310 588 €
 - o 3034 0601 RHI Multi sites : 374 792 €
- **Avenant n°6**, approuvé le 07 février 2017, signé le 19 septembre 2017 et reçu en Préfecture le 25 octobre 2017, avec une modification des modalités de versement sans impact sur le montant de l'avance (5 352 878 €) :
 - o 110 588 € en 2016 après l'approbation du CRAC 2015
 - o 1 000 000 € en 2017 : la première moitié pouvant être appelée dès le second trimestre ; l'autre moitié après l'approbation du CRAC 2016
 - o 400 000 € en 2018 : la première moitié pouvant être appelée dès le second trimestre ; l'autre moitié après l'approbation du CRAC 2017
 - o 600 000 € en 2019 : la première moitié pouvant être appelée dès le second trimestre ; l'autre moitié après l'approbation du CRAC 2018
- **Avenant n°7**, approuvé par DCM du 17 décembre 2019, signé le 20 janvier 2020 et reçu en Préfecture le 24 janvier 2020, avec une augmentation du montant de l'avance à hauteur de 5 402 878 € avec les modalités de versement suivantes :
 - o 550 000 € pour l'année 2019 après l'approbation du CRAC 2018
 - o 500 000 € pour l'année 2020 après l'approbation du CRAC 2019
 - o 500 000 € pour l'année 2021 après l'approbation du CRAC 2020
 - o 500 000 € pour l'année 2022 après l'approbation du CRAC 2021

- **Avenant n°8**, approuvé par DCM du 05 juillet 2022, signé le 07 septembre 2022 et reçu en Préfecture le 14 septembre 2022, avec une réévaluation à la hausse le montant de l'avance à hauteur de 5 813 044 € et avec les modalités de versement suivantes :
 - o 500 000 € pour l'année 2021 après l'approbation du CRAC 2020
 - o 860 166 € pour l'année 2023 après l'approbation du CRAC 2022
- **Avenant n°9**, approuvé par DCM du 06 décembre 2022, signé le 18 janvier 2023 et reçu en Préfecture le 20 janvier 2023, qui a ré-ajusté le montant de l'avance à hauteur de 4 952 878 €, soit la somme réellement versée par la collectivité à fin 2021.

Au **31/12/2025**, l'avance de la collectivité est donc de **4 952 878 €** répartie comme suit :

- **3034 0101 PRU : 817 498 €.**
 Cette avance sera utilisée lors du paiement de la facture d'appels de fonds de participation au titre des équipements publics, en lien avec la rétrocession des abords du marché couvert. La facture a été établie mi 2025 et déposée sous chorus pour instruction et validation. Les montants de participation et de remboursement d'avance inscrits en prévisionnel au CRAC 2023 étant différents des montants définitifs facturés, la ville a rejeté les factures déposées. Le CRAC 2024 validé fin 2025 a intégré les montants définitifs. Les factures afférentes, dont celle de l'avance, sont prévues en dépôt et en **règlement courant du premier semestre 2026**.
- **3034 0201 Mail de l'Océan : 3 760 588 €.**
 Cette avance sera utilisée lors du paiement de la facture d'appels de fonds de participation au titre des équipements publics, en lien avec la rétrocession des voiries et espaces publics de la ZAC Mail de l'Océan. Le processus de rétrocession a été démarré courant 2025 (échanges sur le volet foncier et visite de remise d'ouvrage). La **rétrocession et les appels de fonds sont projetés d'ici la fin de l'exercice 2026**.
- **3034 0601 RHI Multi sites : 374 792 €.**
 Cette avance sera utilisée lors du paiement de la facture d'appels de fonds de participation au titre des équipements publics, en lien avec la rétrocession des voiries et espaces publics de la RHI Multi sites. Le processus de rétrocession est projeté en démarrage courant du second semestre (échanges sur le volet foncier et visites de remise d'ouvrage sur les 5 ilots). La **rétrocession et les appels de fonds sont projetés post CPA courant de l'exercice 2027**.

II. BILAN CONSOLIDE DE LA CPA PRU

1. Rappel du dernier budget approuvé CRAC 2024

Le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération (CRPO) validé dans le **CRAC 2024** et l'**avenant n°22** présentait un total de charges et de produits de **40 991 589 € HT (42 835 770 € TTC)**.

La participation prévisionnelle de la Collectivité y/c biens de retour était de 19 359 418 € HT (soit 20 499 922 euros TTC) et se décomposait comme suit :

- **8 385 033 € HT** (8 857 032 € TTC) de participation au titre du déficit
- **7 864 764 € HT** (8 533 269 € TTC) de participation au titre du financement des équipements publics
- **2 016 040 € HT** = TTC de participation au titre du foncier
- **96 958 € HT** = TTC de participation au titre de la MOUS (opération Multi sites)
- **846 620 € HT** = TTC participation au titre du reversement des subventions FEDER (opération Mail de l'Océan) et FIDOM perçues par la Collectivité
- **150 003 € HT** = TTC de cessions terrains aux concédants

2. Exercice 2025

2.1 – Charges

Il était prévu au précédent CRAC (CRAC 2024) une enveloppe globale de dépenses en 2025 de – 693 721 € HT.

Les dépenses réalisées en 2025 sont de – 446 734 € HT, soit un écart **de – 246,9 K€ HT**, qui s'explique principalement par un report en 2026 de la facturation des travaux de :

- Reprises dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage (ZAC Mail de l'Océan) ;
- Diagnostic amiante termite sur les constructions et déménagement des familles de l'îlot Lyon (RHI Multi sites) ;
- Travaux de VRD, d'entretien et EDF des lots Duplex et Campbell 2 (RHI Multi sites).

Dépenses réalisées en 2025 (– 446 734 € HT) :

- Travaux de reprises dans le cadre des visites préalables à la remise d'ouvrage (PRU – abords Marché Couvert)
- Diagnostic -amiante termites de la case CGTR dans le cadre de sa cession à la Ville (PRU)
- Travaux d'entretien de site pour ZAC Mail de l'Océan et pour la RHI Multi sites
- Prestations de géomètre, d'urbaniste, de MOE, et travaux secondaires (ZAC Mail de l'Océan – dernières situations d'entreprises pour l'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1) ;
- Prestations de géomètre, honoraires de CSPS et DGD des entreprises (RHI Multi sites – travaux de VRD des îlots Duplex et Campbell 2)
- Rémunérations forfaitaire, proportionnelle et de commercialisation pour PRU, pour ZAC Mail de l'Océan et MOUS pour la RHI Multi sites
- Taxe foncière (PRU / ZAC Mail de l'Océan / RHI Multi sites)

2.2 – Produits

Il était prévu au précédent CRAC (CRAC 2024) une enveloppe globale de recettes en 2025 de + 6 839 985 € HT.

Les recettes réalisées en 2025 sont de 318 822 € HT, soit un écart de – 6 521,2 K€, qui s'explique principalement par :

- PRU – abords Marché Couvert : le report en 2026 de la rétrocession des équipements publics, des appels de participations inhérents et de la cession de la case CGTR à la Ville
- ZAC Mail : report de la remise d'ouvrage et des appels de participations inhérents
- RHI Multi sites : l'annulation de l'AF n°6 de la subvention RHI (déposé en début d'année 2024) suite à la prorogation de l'éligibilité des dépenses jusqu'au 31/12/2025 accordée par la DEAL lors du comité du CDT-RHI du 12/06/2025

Recettes réalisées en 2025 (318 822 € HT) :

- ZAC Mail de l'Océan : cession de l'îlot B1 pour la construction de TROPEA 29 PLS + 420 m² de bureaux – Opération de la SEMADER (ZAC Mail de l'Océan)
- Régularisation opérée sur la subvention suite à l'instruction du solde FRAFU par la DEAL (ZAC Mail de l'Océan)
- RHI Multi sites : cession d'un lot PTZ sur l'îlot Campbell 2 et la cession de l'îlot Cayrol à la Ville

3. Prévisions

3.1 – Charges 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
FONCIER	- 100 393	4 500	- 95 893
TRAVAUX	271 687	115 000	386 687
HONORAIRES & ETUDES	255 587	-	255 587
AUTRES DEPENSES	38 895	-	38 895
REMUNERATIONS	140 502	172 795	313 297
FRAIS FINANCIERS	124 278	73 375	197 653
TOTAL	730 556	365 670	1 096 226

Les dépenses restant à réaliser s'élèvent à 1 096,2 K€ HT et se décomposent de la manière suivante :

- **- 95,9 K€ HT de foncier** : dépenses de maîtrise foncière sur la ZAC et sur Multi sites (plans de rétrocession, topo, ...), frais de notaires afférents et taxe foncière pour les 3 sous opérations (PRU- abords Marché Couvert, Mail de l'Océan et RHI Multi sites).
Il est également prévu le déblocage et la récupération de l'indemnité (171 K€) consignée dans le cadre de l'expropriation de la famille LE Nxxx. Cette perception de recettes pourra se faire dès la cession par la Ville de l'ensemble des parcelles de l'îlot à l'indivision LE NORMAND, soit au premier semestre 2026 ;
- **386,7 K€ HT de travaux** : reprise des réserves concernant les travaux de la Tranche 3 d'aménagement de la ZAC Mail de l'Océan et libération de retenues de garanties des entreprises; travaux d'entretien sur la RHI Multi sites, et quelques travaux d'aménagement au sein de la RHI Multi Sites et de démolition ;
- **294,5 K€ HT d'honoraires**, études et autres dépenses : les honoraires MOE afférents ; engagement des missions visant à obtenir la labélisation Eco quartier étape 3 de la ZAC Mail de l'Océan, la MOUS et les aides aux familles sur la RHI Multi sites, ainsi que les frais de communications et frais divers ;

- **313,3 K€ HT de rémunérations** : ce montant comprend l'ensemble des rémunérations de la SIDR ;
- **197,6 K€ HT de frais financiers** : ce montant comprend les frais afférents au portage financier des sous opérations.

3.2 – Produits 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
CESSIONS	1 918 713	900 000	2 818 713
PARTICIPATION DU CONCEDANT	6 458 749	263 641	6 722 390
SUBVENTIONS	520 131	-	520 131
AUTRES RECETTES	151 439	-	151 439
TOTAL	9 049 032	1 163 641	10 212 673

Il reste 10 212,7 K€ HT de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération, réparties de la manière suivante :

- **2 818,7 K€ HT de cessions** : cessions prévues dans le cadre des programmes de logements – bureaux/commerces sur les sous-opérations Mail de l'Océan et RHI Multi sites
- 151,4 K€ HT d'autres recettes : remboursement d'EDF suite aux travaux d'électricité basse tension de la tranche 3 (Mail de l'Océan)
- **520,1 K€ HT de subventions** : solde de la subvention RHI pour Multi Sites
- **6 722,4 K€ HT de participation** du concédant, cette enveloppe comprend :
 - o La participation de la Collectivité au déficit pour les 3 sous opérations, pour équilibrer les dernières dépenses prévues post rétrocession
 - o La participation au financement des équipements publics pour les 3 sous opérations. Un travail a été fait pour valoriser au plus juste les ouvrages des Abords du Marché Couvert. Ce travail sera également réalisé sur les autres sous-opérations. Les montants affichés sont donc prévisionnels et seront mis à jour après l'établissement des fiches ouvrages.
- **150 K€ HT de cession de terrain au concédant** :
 - o La cession de la case CGTR a été rétrocédée à la Collectivité à 110 K€ conformément à la DCM du 03/12/2024 (acte signé fin 2025 – recette attendue début 2026).
 - o La cession de l'îlot Cayrol à la Ville en 2025 (40 K€) ayant été imputée par erreur sur la LB 200LSG LES Groupés, une régularisation interviendra sur 2026.

3.3 – Frais financier et gestion de la trésorerie

Frais financier 2025 et prévisions

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 dans la limite de 500 000 € par opération.

La ligne budgétaire 130AGI 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 130FFI).

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 2025 et 2026 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 18 396 470 euros (15,8 M€ pour le Mail de l'Océan et 2,6 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 en 2025 était de 3,5 M€ sur le Mail de l'Océan et de 1,0 M€ sur la RHI Multi sites. 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€.

En 2025, le montant des frais financiers inhérents au portage s'est élevé à **117.2 K€** pour les OCT (LB 130AGI) et à **11.3 K€** pour la SIDR (LB 130FFI).

Trésorerie 2025

Ligne	Intitulé	Bilan CRAC 2025 TTC	CUMUL Fin 2024	REALISE 2025 Année	PREVISIONNEL 2026 Année	PREVISIONNEL 2027 Année
FINANCEMENT			9 397 462	-639 765	-8 382 906	-374 792
	AMORTISSEMENTS	32 349 348	22 584 650	757 000	8 632 906	374 792
400	REMBOURSEMENT AVANCES	4 952 878	13 650		4 564 436	374 792
400ACR	Avance collectivité remboursée	4 952 878			4 578 086	374 792
400VER	Prêt consenti ou Avance versée		13 650		-13 650	
415	MOBILISATION DECOUVERTS	18 396 470	13 571 000	757 000	4 068 470	
415OCT	Remboursement OCT	18 396 470	13 571 000	757 000	4 068 470	
420	REMBOURSEMENT EMPRUNTS	9 000 000	9 000 000			
420EMP	Remboursements Emprunts	9 000 000	9 000 000			
	MOBILISATIONS	32 349 348	31 982 112	117 235	250 000	
500	ENCAISSEMENT AVANCES	4 952 878	4 952 878			
500ACE	Avance collectivité encaissée	4 952 878	4 952 878			
515	MOBILISATION DECOUVERTS	18 396 469	18 029 234	117 235	250 000	
515OCT	Mobilisation OCT	18 396 469	18 029 234	117 235	250 000	
520	Emprunts mobilisation	9 000 000	9 000 000			
520EMO	Mobilisation Emprunts	9 000 000	9 000 000			
TRESORERIE			-391 108	-628 652	-1 920 199	

Chiffres arrondis du logiciel comptable

A fin 2025, malgré les portages OCT mis en place, la trésorerie consolidée de l'opération reste dégradée à **- 629 K€**.

Ce niveau de trésorerie négative s'explique par :

- l'ajustement de la subvention FRAFU lié aux abattements faits par la DEAL lors de l'instruction du dossier de solde (- 231 K€) sur le Mail de l'Océan ;
- l'annulation sur Multi Sites de l'appel de fond n° 6 sur la subvention RHI (159 K€ HT) suite à la prolongation obtenue en 2025. L'appel de fonds et soldes sont projetés sur l'exercice 2026 ;
- le report du règlement par la Ville du montant dû à la suite de la signature de l'acte de transfert de propriété pour la case CGTR (110 K€) sur PRU.

Le plafond autorisé par la CEPAC pour 2026 est de 3,5 M€ sur le Mail de l'Océan et de 0,8 M€ sur la RHI Multi sites. 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€.

Le montant prévisionnel des frais financiers inhérents au portage réalisé sur l'année 2026 est de **100,8 K€** pour les OCT (LB 130AGI) et de **23,4 K€** pour la SIDR (LB 130FFI).

4. Bilan foncier 2025

Conformément aux prévisions du CRAC 2024, il a été réalisé :

- PRU-abords Marché Couvert : la rétrocession foncière des espaces publics et la cession à la Ville de la case CGTR et pour un montant de 110 K€ le 22/12/2025
- ZAC Mail de l'Océan : cession de l'îlot B1 à la SEMADER (660 K€ HT le 18/08/2025) et acquisition de 3 m² de la parcelle appartenant à la famille TABxxx (2,3 K€ le 18/08/2025)
- RHI-Multi sites : cession d'un lot libre PTZ (AL 1652 - 9,5 K€ le 02/09/2025) à la famille RUSxxx et cession à la Ville de l'îlot Cayrol (40 K€ le 23 et 30/06/2026)

5. Évolution du bilan et de la participation

5.1 – Nouveau Compte de Résultats Prévisionnels d’Opération

Le bilan global de la Convention Publique d’Aménagement diminue de 159 138 € HT.
Il passe donc de 40 991 589 € HT (42 835 770 € TTC) à 40 832 452 € HT (42 677 620 € TTC).

Ligne	Intitulé	Bilan CRAC 2024		Ecart	Bilan CRAC 2025		
		HT			HT	TVA	TTC
		40 991 589	-159 138		40 832 452	1 845 168	42 677 620
200	RECETTES	1 731 675	10		1 731 685	65 823	1 797 508
200000	Cessions charges foncières rémunérables	1 320 000			1 320 000	32 897	1 352 897
200AME	Améliorations	10 175	10		10 185	214	10 399
200LSG	LES Groupés						
200LTS	LLTS	373 000			373 000	31 705	404 705
200PTZ	PTZ	28 500			28 500	1 007	29 507
202	CESSIONS INTERNES SIDR	5 499 889	269 350		5 769 239	148 546	5 917 785
202COM	Cessions internes commerces	179 450	2 350		181 800	5 738	187 538
202LES	Cessions internes LES	398 000			398 000	33 830	431 830
202LLI	Cessions internes LLI	882 439	267 000		1 149 439	24 138	1 173 577
202LLS	Cessions internes LLS	1 034 500			1 034 500	21 725	1 056 225
202LLT	Cessions internes LLTS	715 500			715 500	15 026	730 526
202PLS	Cessions internes PLS	2 290 000			2 290 000	48 090	2 338 090
205	AUTRES CESSIONS REMUNERABLES	6 167 413	4 498		6 171 911	385 384	6 557 295
205000	Cessions de Lots a Batir	3 000 852	4 498		3 005 350	116 227	3 121 577
205ATE	Lots libres activités (commerces, indus)	2 600 000			2 600 000	221 000	2 821 000
205LOT	Lots libres divers	566 561			566 561	48 158	614 719
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	205 324			205 324	12 872	218 196
291001	Loyers	53 885			53 885		53 885
291002	Convention EDF	151 439			151 439	12 872	164 311
320	PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS	1 522 719	-206 094		1 316 625	4 141	1 320 766
320ETA	RHI	1 474 000	-206 094		1 267 906		1 267 906
320MOUS	MOUS	48 719			48 719	4 141	52 860
325	SUBVENTION	6 505 152	-102 415		6 402 737	116 797	6 519 533
325ASU	Autres subvention	428 997			428 997	36 465	465 461
325DEP	Département	239 863			239 863	2 806	242 670
325ETA	Etat	510 394			510 394	31 823	542 217
325EUR	Europe	77 696			77 696		77 696
325FRA	Subvention Frafu	4 486 207	-102 414		4 383 793		4 383 793
325REG	Région	761 995			761 995	45 702	807 697
330	PARTICIPATION DU CONCEDEANT	19 209 415	-124 487		19 084 928	1 108 204	20 193 132
330DEF	Participation aux Déficits	8 385 033	255 505		8 640 538	471 998	9 112 536
330EQU	Participation cession Equipements	7 864 764	-379 991		7 484 773	636 206	8 120 978
330FON	Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040			2 016 040		2 016 040
330MOUS	Participation MOUS	96 958			96 958		96 958
330SUB	Participation au titre des subventions à mobiliser	846 620			846 620		846 620
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDEANT	150 003			150 003	3 400	153 403
355CO1	Cessions terrains aux concédants	150 003			150 003	3 400	153 403
	DEPENSES	40 991 589	-159 138		40 832 452	1 845 168	42 677 620
10	PRE-OPERATIONNEL	1 058 453	-1		1 058 452	81 128	1 139 580
10100	Etude pré-opérationnelle	1 058 453	-1		1 058 452	81 128	1 139 580
20	FONCIER	16 746 178	3 273		16 749 451	212 659	16 962 110
020AC1	Acquisitions Foncier de la collectivité	2 752 132			2 752 132		2 752 132
020ACQ	Acquisitions Privée	10 356 868	110		10 356 978		10 356 978
020DEM	Mise en état des sols - démolition	1 958 842	27 845		1 986 687	168 498	2 155 185
020EVI	Indemnités de décaissement	138 645			138 645	76	138 721
020FAF	Frais de notaire	301 028	-3 001		298 027	8 855	306 882
020FAN	Autres frais fonciers	784 286	-20 158		764 128	25 959	790 088
020GEO	Géomètre	106 296	-1 523		104 773	8 854	113 627
020IND	Indemnités Complémentaires	348 081	1		348 082	417	348 498
25	TRAVAUX PRIMAIRES	1 278 306	1		1 278 307	108 656	1 386 963
025PRI	Travaux Primaires	1 278 306	1		1 278 307	108 656	1 386 963
30	TRAVAUX SECONDAIRES	8 174 460	60 868		8 235 328	695 090	8 930 417
030TVX	Travaux Secondaires	8 174 460	60 868		8 235 328	695 090	8 930 417
35	TRAVAUX TERTIAIRES	224 923	55 309		280 232	22 437	302 669
035CLO	Travaux Tertiaires	224 923	55 309		280 232	22 437	302 669
40	COUT D AMENAGEMENT	174 717	1		174 718	14 783	189 501
040CON	Concessionnaires	174 717	1		174 718	14 783	189 501
55	TRAVAUX SUPERSTRUCTURES	788 880			788 880	66 638	855 518
55000	Travaux superstructures	788 880			788 880	66 638	855 518
60	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	637 420	-190 276		447 144	38 007	485 151
060IMP	Imprévus	410 860	-210 000		200 860	17 073	217 933
060RAC	Edf Moyenne Tension	226 560	19 724		246 284	20 934	267 218
70	HONORAIRES	2 661 424	-29 157		2 632 267	223 050	2 855 317
070BET	Honoraires BET	432 216	-286		431 930	36 714	468 644
070CSP	CSPS	100 160			100 160	8 514	108 674
070GEO	Géomètre	172 428	149		172 577	14 176	186 753
070GTC	Géotechnicien	230			230	20	250
070HCT	Contrôle Technique	9 712			9 712	826	10 538
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	1 466 604	1 141		1 467 745	124 711	1 592 457
070OPC	OPC	116 444			116 444	9 898	126 341
070REG	Etudes Réglementaires	64 224			64 224	5 459	69 683
070URB	Urbaniste paysagiste	299 406	-30 161		269 245	22 734	291 978
85	AIDE AUX FAMILLES	112 517	-21 264		91 253	3 989	95 242
085ADL	Aides aux loyers	43 806	-6 014		37 792		37 792
085DEM	Déménagements	68 711	-15 249		53 462	3 989	57 451
90	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	992 136	-9 066		983 070	77 529	1 060 599
090ADO	Assurance Dommages Ouvrage	27 860			27 860		27 860
090COM	Frais communication	720 365	-2 000		718 365	60 964	779 329
090DIV	Frais divers	242 851	-6 006		236 845	16 565	253 410
090DOS	Frais de dossier	1 060	-1 060				
100	REMUNERATION SOCIETE	6 333 576	-9 577		6 323 999		6 323 999
100CLO	Rémunération de Clôture	75 000			75 000		75 000
100COM	Rémunération de commercialisation	395 430	-250		395 180		395 180
100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	1 405 975	-9 177		1 396 798		1 396 798
100FONC	Rémunération du Foncier	228 923			228 923		228 923
100FOR	Rémunération forfaitaire	3 787 650			3 787 650		3 787 650
100MOU	Rémunération Mous	203 340			203 340		203 340
100REC	Rémunération proport. aux Recettes	237 258	-150		237 108		237 108
112	MOUS	42 000	1 010		43 010	3 656	46 666
112MEX	MOUS Externe	42 000	1 010		43 010	3 656	46 666
115	AUTRES DEPENSES NON REMUNERABLES	25 000	1 060		26 060	4	26 064
115DIV	Frais divers non rémunérables	25 000	1 060		26 060	4	26 064
130	FRAIS FINANCIERS	1 741 598	-21 315		1 720 283		1 720 283
130AGI	Intérêts portage OCT	815 671	-11 677		803 994		803 994
130EMP	Intérêts des emprunts	473 702			473 702		473 702
130FFI	Intérêts portage SIDR	452 225	-9 638		442 587		442 587
135	TVA Payée					297 543	297 543
135OPE	Tva Payée					297 543	297 543

Chiffres arrondis du logiciel comptable

5.2 – Nouvelle Participation totale de la Collectivité

La participation prévisionnelle de la Collectivité dans le CRAC 2024 était de 19 359 418 € HT y/c biens de retour.

Suite à l’actualisation du bilan, la participation consolidée prévisionnelle hors taxes de la Collectivité diminue au global de 121 647 € HT, par rapport au dernier CRAC et se décompose de la manière suivante :

Ligne	Intitulé	Bilan CRAC 2024		Ecart	Bilan CRAC 2025	
		HT			HT	TTC
330	PARTICIPATION DU CONCEDEANT	19 209 415	-121 647		19 084 928	20 193 132
330DEF	Participation aux Déficits	8 385 033	255 505		8 640 538	9 112 536
330EQU	Participation cession Equipements	7 864 764	-379 991		7 484 773	8 120 978
330FON	Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040			2 016 040	2 016 040
330MOUS	Participation MOUS	96 958			96 958	96 958
330SUB	Participation au titre des subventions Feder-Fidom	846 620			846 620	846 620
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDEANT	150 003			150 003	153 403
355CO1	Cessions terrains aux concédants	150 003			150 003	153 403
	TOTAL	19 359 418	-121 647		19 234 931	20 346 535

Ainsi, au 31/12/2025, la participation communale prévisionnelle, y/c biens de retour, s’élève à 19 234 931 € HT (20 346 535 € TTC).

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE



6. Echancier de versements (TTC) de la Collectivité

L'échancier de versement de la Collectivité se décompose de la manière suivante :

Participations, avances et cessions- Commune du Port à la CPA "PRU DU PORT" (année de versement)											
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
Bilan consolidé	330FON	Participation au foncier	2 016 040	2 016 040	2 016 040	2 016 040			2 016 040		
	330DEF	Participation aux Déficits	8 385 033	8 857 031	8 640 537	9 112 536	255 504	255 505	9 648 949	-715 008	178 594
	330EQU	Participation cession équipements	7 864 764	8 533 268	7 484 773	8 120 978			407 929	6 560 353	1 152 696
	330MOUS	Participation MOUS	96 958	96 958	96 958	96 958			96 958		
	330SUB	Participation au titre des subventions Feder-Fidom	846 620	846 620	846 620	846 620			846 620		
	355CO1	Cessions terrains aux concédants	150 003	150 003	150 003	153 403			43 400	110 003	
	500ACE	Avance collectivité encaissée		4 952 878		4 952 878			4 952 878		
	400ACR	Avance collectivité remboursée		-4 952 878		-4 952 878				-4 578 086	-374 792
Echéancier des versements			19 359 418	20 499 920	19 234 931	20 346 535	255 504	255 505	18 012 774	1 377 262	956 498
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
P.R.U. DU PORT C03401	330FON	Participation au foncier	84 000	84 000	84 000	84 000			84 000		
	330DEF	Participation aux Déficits	3 970 846	4 347 294	3 933 774	4 310 222	-37 072	-37 072	4 979 094	-715 008	46 136
	330EQU	Participation cession équipements	1 843 101	1 999 765	1 843 101	1 999 765				1 999 765	
	355CO1	Cessions terrains aux concédants	110 003	110 003	110 003	110 003				110 003	
	500ACE	Avance collectivité encaissée		817 498		817 498			817 498		
	400ACR	Avance collectivité remboursée		-817 498		-817 498				-817 498	
Echéancier des versements			6 007 950	6 541 062	5 970 878	6 503 990			5 880 592	577 262	46 136
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
MAIL DE L'OCEAN C03402	330FON	Participation au foncier	1 196 040	1 196 040	1 196 040	1 196 040			1 196 040		
	330DEF	Participation aux Déficits	1 903 261	1 977 109	1 884 520	1 958 368	-18 741	-18 741	2 076 291		-117 923
	330EQU	Participation cession équipements	5 180 653	5 621 008	5 180 653	5 621 008				4 560 588	1 060 420
	330SUB	Participation au titre des subventions Feder-Fidom	846 620	846 620	846 620	846 620			846 620		
	500ACE	Avance collectivité encaissée		3 760 588		3 760 588			3 760 588		
	400ACR	Avance collectivité remboursée		-3 760 588		-3 760 588				-3 760 588	
Echéancier des versements			9 126 574	9 640 777	9 107 833	9 622 036	-18 741	-18 741	7 879 539	800 000	942 497
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
A MENA GT. BOULBOUL C03403	330DEF	Participation aux Déficits	301 777	301 777	339 067	339 067	37 290	37 290	339 067		
	330EQU	Participation cession équipements	99 134	107 560	99 134	107 560			107 560		
Echéancier des versements			400 911	409 337	438 201	446 627	37 290	37 290	446 627		0
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
BOUCLE 2 C03404	330DEF	Participation aux Déficits	289 568	295 439	297 010	302 881	7 442	7 442	302 881		
	Echéancier des versements		289 568	295 439	297 010	302 881	7 442	7 442			0
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
IGA H C03405	330DEF	Participation aux Déficits	1 657 065	1 672 896	1 673 269	1 689 100	16 204	16 204	1 689 100		
	Echéancier des versements		1 657 065	1 672 896	1 673 269	1 689 100	16 204	16 204			0
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
RHI MULTISITE C03406	330FON	Participation au foncier	736 000	736 000	736 000	736 000			736 000		
	330DEF	Participation aux Déficits			250 381	250 381					250 381
	330EQU	Participation cession équipements	465 038	504 566	85 047	92 276					92 276
	330MOUS	Participation MOUS	96 958	96 958	96 958	96 958			96 958		
	355CO1	Cessions terrains aux concédants	40 000	40 000	40 000	43 400			43 400		
	500ACE	Avance collectivité encaissée		374 792		374 792			374 792		
400ACR	Avance collectivité remboursée		-374 792		-374 792					-374 792	
Echéancier des versements			1 337 996	1 377 524	1 208 386	1 219 015			1 251 150		-32 135
			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025		Variations				
QUARTIER MAIRIE C03407	330DEF	Participation aux Déficits	262 516	262 516	262 516	262 516			262 516		
	330EQU	Participation cession équipements	276 838	300 369	276 838	300 369			300 369		
Echéancier des versements			539 354	562 885	539 354	562 885			562 885		

Chiffres arrondis du logiciel comptable

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

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

A la remise de l'ouvrage, il sera réellement demandé à la Ville, la différence entre la participation aux Equipements publics et les avances versées.

BILAN CONSOLIDE

		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025		CUMUL		REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026				PREVISIONNEL 2027		
Ligne	Intitulé	HT	Ecart	HT	TVA	TTC	Fin 2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année
	RECETTES	40 991 589	-159 138	40 832 452	1 845 168	42 677 620	30 300 957			1 446 915	-1 128 093	318 822	1 238 096	81 498	689 689	7 039 749	9 049 032	1 163 641
200	CESSIONS EXTERNES SOCIAL	1 731 675	10	1 731 685	65 823	1 797 508	1 042 500			709 500		709 500		-40 000		19 685	-20 315	
200000	Cessions charges foncières rémunérables	1 320 000		1 320 000	32 897	1 352 897	660 000			660 000		660 000						
200AME	Améliorations	10 175	10	10 185	214	10 399										10 185	10 185	
200LSG	LES Groupés									40 000		40 000		-40 000			-40 000	
200LTS	LLTS	373 000		373 000	31 705	404 705	373 000									9 500	9 500	
200PTZ	PTZ	28 500		28 500	1 007	29 507	9 500			9 500		9 500				9 500	9 500	
202	CESSIONS INTERNES SIDR	5 499 889	269 350	5 769 239	148 546	5 917 785	4 589 800								609 439	570 000	1 179 439	
202COM	Cessions internes commerces	179 450	2 350	181 800	5 738	187 538	151 800									30 000	30 000	
202LES	Cessions internes LES	398 000		398 000	33 830	431 830	398 000											
202LLI	Cessions internes LLI	882 439	267 000	1 149 439	24 138	1 173 577									609 439	540 000	1 149 439	
202LLS	Cessions internes LLS	1 034 500		1 034 500	21 725	1 056 225	1 034 500											
202LLT	Cessions internes LLTS	715 500		715 500	15 026	730 526	715 500											
202PLS	Cessions internes PLS	2 290 000		2 290 000	48 090	2 338 090	2 290 000											
205	AUTRES CESSIONS REMUNERABLES	6 167 413	4 498	6 171 911	385 384	6 557 295	4 512 322							81 498	80 250	597 841	759 589	900 000
205000	Cessions de Lots a Batir	3 000 852	4 498	3 005 350	116 227	3 121 577	2 812 322							81 498	80 250	31 280	193 028	
205ATE	Lots libres activités (commerces, indus)	2 600 000		2 600 000	221 000	2 821 000	1 700 000											900 000
205LOT	Lots libres divers	566 561		566 561	48 158	614 719										566 561	566 561	
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	205 324		205 324	12 872	218 196	53 885									151 439	151 439	
291001	Loyers	53 885		53 885		53 885	53 885											
291002	Convention EDF	151 439		151 439	12 872	164 311										151 439	151 439	
320	PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS	1 522 719	-206 094	1 316 625	4 141	1 320 766	955 965			-159 471		-159 471				520 131	520 131	
320ETA	RHI	1 474 000	-206 094	1 267 906		1 267 906	907 246			-159 471		-159 471				520 131	520 131	
320MOUS	MOUS	48 719		48 719	4 141	52 860	48 719											
325	SUBVENTION	6 505 152	-102 415	6 402 737	116 797	6 519 533	6 633 944			-231 207		-231 207						
325ASU	Autres subvention	428 997		428 997	36 465	465 461	428 997											
325DEP	Département	239 863		239 863	2 806	242 670	239 863											
325ETA	Etat	510 394		510 394	31 823	542 217	510 394											
325EUR	Europe	77 696		77 696		77 696	77 696											
325FRA	Subvention Frafu	4 486 207	-102 414	4 383 793		4 383 793	4 615 000			-231 207		-231 207						
325REG	Région	761 995		761 995	45 702	807 697	761 995											
330	PARTICIPATION DU CONCEDEANT	19 209 415	-124 487	19 084 928	1 108 204	20 193 132	12 512 541			1 128 093	-1 128 093		1 128 093			5 180 653	6 308 746	263 641
330DEF	Participation aux Déficits	8 385 033	255 505	8 640 538	471 998	9 112 536	9 176 951			-715 008	715 008		-715 008				-715 008	178 594
330EQU	Participation cession Equipements	7 864 764	-379 991	7 484 773	636 206	8 120 978	375 972			1 843 101	-1 843 101		1 843 101			5 180 653	7 023 754	85 047
330FON	Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040		2 016 040		2 016 040	2 016 040											
330MOUS	Participation MOUS	96 958		96 958		96 958	96 958											
330SUB	Participation au titre des subventions à mobiliser	846 620		846 620		846 620	846 620											
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDEANT	150 003		150 003	3 400	153 403							110 003	40 000			150 003	
355CO1	Cessions terrains aux concédants	150 003		150 003	3 400	153 403							110 003	40 000			150 003	
	DEPENSES	40 991 589	-159 138	40 832 452	1 845 168	42 677 620	39 289 491	66 127	79 884	86 326	214 398	446 734	63 111	302 796	76 270	288 379	730 556	365 670
10	PRE-OPERATIONNEL	1 058 453	-1	1 058 452	81 128	1 139 580	1 058 452											
10100	Etude pré-opérationnelle	1 058 453	-1	1 058 452	81 128	1 139 580	1 058 452											
20	FONCIER	16 746 178	3 273	16 749 451	212 659	16 962 110	16 826 142	2 100	2 300	9 110	5 692	19 202	5 508	27 747	1 600	-135 248	-100 393	4 500
020AC1	Acquisitions Foncier de la collectivité	2 752 132		2 752 132		2 752 132	2 923 544									-171 412	-171 412	
020ACQ	Acquisitions Privée	10 356 868	110	10 356 978		10 356 978	10 353 868			3 110		3 110						
020DEM	Mise en état des sols - démolition	1 958 842	27 845	1 986 687	168 498	2 155 185	1 906 433	2 100	2 300	6 000	5 692	16 092		27 270	1 600	35 292	64 162	
020EVI	Indemnités de décasement	138 645		138 645	76	138 721	138 645											
020FAF	Frais de notaire	301 028	-3 001	298 027	8 855	306 882	298 027						</					

III. SOUS OPERATION C03401 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 2025

2.1 – Charges

Ligne	Intitulé	Réalisé 2025
20	FONCIER	-37 290
020ACQ	Acquisitions Privée	-37 290
30	TRAVAUX SECONDAIRES	12 727
030TVX	Travaux Secondaires	12 727
70	HONORAIRES	3 128
070GEO	Géomètre	3 036
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	92
90	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	-22 347
090COM	Frais communication	-22 194
090DIV	Frais divers	-153
100	REMUNERATION SOCIETE	48 775
100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	-1 225
100FOR	Rémunération Forfaitaire	50 000
130	FRAIS FINANCIERS	9 338
130FFI	Intérêts portage SIDR	9 338
TOTAL		14 331

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse :

En **2025**, il était prévu une enveloppe de charges de **64,4 K€ HT** (Cf. CRAC 2024).

Les dépenses réalisées sont de 14,3 K€ HT en 2025, soit un écart de **- 50 K€** par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par des écritures de régularisation entre les sous-opérations vivantes et clôturées.

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- Foncier (Acquisition & nettoyage de parcelles non encore cédées) : - 37,3 K€ ;
- Travaux secondaires : 12,7 K€ ;
- Honoraires (géomètre, MOE, urbaniste) : 3,1 K€ ;
- Autres dépenses rémunérables (frais de communication & frais divers) : - 22,3 K€ ;
- Imputation de charges du concessionnaire (REM) : 48,8 K€ ;
- Frais financiers : 9,3 K€.

→ **Détail par ligne budgétaire :**

020-FONCIER

LB 020ACQ Acquisitions Privée : - 37 290,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
TRANSF 3401 PRU/ 3403 BOULBOUL /FONCIER	SIDR	25-01142	26/11/2025	-37 290,00
020ACQ - Acquisitions Privée				-37 290,00

Cette dépense correspond au transfert de d'une acquisition foncière sur la sous-opération Boulboul, nécessaire aux équilibres des sous opérations en vue de la clôture.

030-TRAVAUX SECONDAIRES

LB 030TVX Travaux secondaires : 12 727,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340101-Pru [g]Marché Couvert[g]-Reprise Pavé Derrière Marché Couvert	BALEYA SILVERE	25-00220	20/03/2025	11 985,00
Fourniture et Pose de panneau Police	SELF SIGNAL	25-00683	02/07/2025	155,00
PRU Marché Couvert Le Port - Reprise espaces verts - Création massif de plantes	M.FERRIER - (CREATION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00519	02/07/2025	587,00
030TVX - Travaux Secondaires				12 727,00

Ces dépenses correspondent aux travaux de reprises des abords du Marché Couvert et de confortement des espaces verts avant la remise des ouvrages à la Collectivité.

070-HONORAIRES

LB 070GEO Géomètre : 3 036,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Etablissement Plan Topographique	OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	25-00356	10/04/2025	1 320,00
Opé 30340101-Pru-Agéomètre-Lot6-Parcellaire et Division/Matérialisation des Points-Cde 1-Parcelle Ae 376-Empiètement Sci Helinp-Ruelle Sidonie Colette	OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	25-00991	30/10/2025	1 716,00
070GEO - Géomètre				3 036,00

Ces dépenses concernent la réalisation de travaux topographiques par le cabinet Géomètre OIT, nécessaires à l'élaboration des plans de rétrocession des abords du Marché Couvert.

Ces travaux incluent également la préparation de la cession de 12 m² de la parcelle cadastrée AE 376 à la SCI HELxxx, en vue de régulariser l'empiètement de la façade de son bâtiment sur l'espace public.

LB 070MOE Maîtrise d'œuvre : 91,62 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
ACDIAGIMMO/Lot 2 / PRU/ Mission 2 /Diagnostic avant vente parcelle AE 123	EXID	25-01064	14/11/2025	91,62
070MOE - Maîtrise d'oeuvre				91,62

Cette dépense concerne le diagnostic avant-vente de la case CGTR dans le cadre de sa cession à la Ville.

090-AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

LB 090COM Frais communication : - 22 194,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
TRANSFERT C03401/C3404 / COMMUNICATION	SIDR	25-01138	26/11/2025	-7 442,00
Transfert DEP secteur INTERV-GLOB -CODE 3405	SIDR	25-01139	26/11/2025	-14 752,00
090COM - Frais communication				-22 194,00

Cette dépense concerne le transfert des frais sur les sous-opérations Boucle 2 et IGAH.

LB 090DIV Frais divers : 153,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
mission d'accompagnement socla à la régularisation administrative	GB2	25-00123	17/02/2025	1 300,00
Transfert DEP secteur INTERV-GLOB -CODE 3405	SIDR	25-01139	26/11/2025	-1 453,00
090DIV - Frais divers				-153,00

Cette dépense concerne la mission d'accompagnement social à la régularisation administrative de la parcelle pour la parcelle AE 811 (anciennement AE 371).

Pour rappel, la convention d'occupation tripartite famille PAYxxx, Ville, SIDR, a permis de régulariser l'occupation du domaine public par la famille (redevance annuelle de 204 € -soit 1€/m² occupé- signée le 21/01/2025).

100-REMUNERATION SOCIETE

LB 100DEP Rémunération Proport. aux Dépenses : - 1 225,45 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 5 % DEP HT	SIDR	25-00596	31/05/2025	963,67
REM proportionnelle 5 % DEP HT juin 2025	SIDR	25-00655	30/06/2025	730,25
REM proportionnelle 5 % DEP HT décembre 2025	SIDR	25-01255	31/12/2025	-2 919,37
100DEP - Rémunération proport. aux Dépenses				-1 225,45

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR. Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) les dépenses éligibles sont rémunérées à « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 130FFI-LB 130AGI-LB 130EMP), des rémunérations (LB 100FOR), des aides versées aux privés (LB 020IND-LB 085ADC), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 020AC1), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 010100) ».

Le redéploiement des dépenses sur les sous-opérations IGAH et Boulboul, à hauteur de 60 937 €, entraîne la régularisation de la rémunération correspondante.

LB 100FOR Rémunération Forfaitaire : 50 000,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM FORFAITAIRE 2025	SIDR	25-01242	09/12/2025	50 000,00
100FOR - Rémunération Forfaitaire				50 000,00

Il s'agit de la rémunération forfaitaire de 50 000 euros HT par an de la SIDR en tant que concessionnaire de l'opération CPA PRU, conformément à l'avenant n°21 de la CPA.

130-FRAIS FINANCIERS

LB 130FFI Frais de portage SIDR : 9 338,28 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
PORTAGE SIDR au 30/11/2025	FRAIS PORTAGE	25-01371	30/11/2025	8 874,35
PORTAGE SIDR 12/2024	FRAIS PORTAGE	25-01361	31/12/2025	463,93
130FFI - Intérêts portage SIDR				9 338,28

Ces dépenses correspondent aux frais de portage financier de la SIDR pour cette sous opération. (Cf. détail en pages 37 à 41).

2.2 – Produits

→ Synthèse 2025 :

Sur l'exercice **2025**, il était prévu **1 238,1 K€ HT** de recettes, réparties de la manière suivante (Cf. CRAC 2024) :

- Cession à la Ville de la case CGTR ;
- Participation de la collectivité aux équipements ;
- Réaffectation (avoir) d'une partie de la participation de la Collectivité au Déficit vers la participation aux équipements publics.

Aucune recette n'a pu être réalisée sur l'exercice 2025 :

- Cession à la Ville de la case CGTR – acte signé fin décembre - comptabilisation en janvier 2026 – paiement de la Ville attendu dès la publication foncière (prévisionnellement mi 2026) ;
- Participation de la collectivité au titre des équipements publics et du déficit.
 Les factures ont été établies mi 2025 et déposées sous chorus pour instruction et validation.
 Les montants de participation et de remboursement d'avance inscrits en prévisionnel au CRAC 2023 étant différents des montants définitifs facturés, la ville a rejeté les factures déposées.
 Le CRAC 2024 validé fin 2025 a intégré les montants définitifs.
 Les factures afférentes sont prévues en dépôt et en règlement courant du premier semestre 2026.

3. Prévisions

3.1 – Charges 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
FONCIER	1 728		1 728
LB 020FAN Autres Frais Fonciers	1 728		1 728
TRAVAUX	5 000		5 000
LB 060IMP Imprévus	5 000		5 000
REMUNERATIONS	50 696	75 000	125 696
LB 100CLO Rémunération de Clôture	0	75 000	75 000
LB 100COM Rémunération de Commercialisation	225		225
LB 100DEP Rémunération proport. aux Dépenses	336		336
LB 100FOR Rémunération Forfaitaire	50 000		50 000
LB 100REC Rémunération proport. aux Recettes	135		135
FRAIS FINANCIERS	10 076		10 076
LB 130FFI Intérêts portage SIDR	10 076		10 076
TOTAL	67 500	75 000	142 500

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste 142,5 K€ de dépenses à réaliser jusqu'à la fin de l'opération (**67,5 K€ en 2026 – 75 K€ en 2027**), réparties de la manière suivante :

- 1,7 K€ de foncier : cette enveloppe positionnée en 2026 est destinée aux frais de notaire et autres frais fonciers ;
- 5 K€ d'imprévus : cette enveloppe positionnée en 2026 est destinée en cas de dépenses non prévues à date et peut également servir d'ajustement pour réalimenter d'autres lignes si besoin les dépenses ;
- 125,7 K€ de rémunérations : cette enveloppe est destinée aux rémunérations de la SIDR (50.7 K€ en 2026 et 75 K€ à la clôture en 2027) ;
- 10 K€ de frais financiers : cette enveloppe positionnée en 2026 est destinée aux frais financiers liés au portage de la sous opération.

→ Détail par ligne budgétaire :

020-FONCIER

LB 020FAN Autres frais Fonciers 1 728 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
212 892 €	1 728 €	0 €	214 620 €

Cette enveloppe de 1,7 K€ positionnée en 2026 est destinée au paiement de la taxe foncière.

060-TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS

LB 060IMP

Imprévus

5 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
5 860 €	5 000 €	0 €	10 860 €

Il reste une enveloppe de 5 K€ positionnée en 2026 est destinée à financer des dépenses non prévues à date et peut également servir d'ajustement pour réalimenter d'autres lignes si besoin.

100-REMUNERATION SOCIETE

LB 100CLO

Rémunération de Clôture

75 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ 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 2027. Le temps de la finalisation de la clôture administrative de cette sous opération, cette rémunération sera facturée et réglée en 2027.

LB 100COM

Rémunération de Commercialisation

225 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
83 251 €	225 €	0 €	83 476 €

Cette enveloppe de 0,2 K€, correspond à la rémunération de commercialisation liée à la cession de la parcelle AE 836. 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 100DEP

Rémunération proport. aux Dépenses

336 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
225 459 €	336 €	0 €	225 796 €

Cette enveloppe, d'un montant prévisionnel de 336 €, concerne la rémunération proportionnelle sur dépenses éligibles.

Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) les dépenses éligibles sont rémunérées à « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 130FFI-LB 130AGI-LB 130EMP), des rémunérations (LB 100FOR), des aides versées aux privés (LB 020IND-LB 085ADC), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 020AC1), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 010100) ».

LB 100REC Rémunération proprot aux Recettes 135 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
49 951 €	135 €	0 €	50 086 €

Cette enveloppe de 0,1 K€ correspond à la rémunération proportionnelle sur recettes.

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.

LB 100FOR Rémunération Forfaitaire 50 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
1 600 980 €	50 000 €	0 €	1 650 980 €

Cette enveloppe correspond à la rémunération forfaitaire de 50 K€ en 2026 conformément au contrat CPA et à ses avenants.

130-FRAIS FINANCIERS

LB 130FFI Intérêts portage SIDR 10 076 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
-96 254 €	10 076 €	0 €	-86 178 €

Il est prévu une enveloppe de 10 K€ correspondant aux frais de portage financier de la trésorerie négative de l'exercice 2026 par la SIDR.

3.2 – Produits 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
CESSIONS	4 498		4 498
LB 205000 Cessions terrains à bâtir rémunérables	4 498		4 498
PARTICIPATION DU CONCEDANT	1 128 093	46 136	1 174 229
LB 330DEF Participation aux Déficits	-715 008	46 136	-668 872
LB 330EQU Participation cession Equipements	1 843 101		1 843 101
CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	110 003		110 003
LB 330DEF Participation de la Collectivité au Déficit	110 003		110 003
TOTAL	1 242 594	46 136	1 288 730

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste 1 288,7 K€ de recettes à réaliser (1 242,6 K€ en 2026 – 46,1 K€ en 2027) jusqu'à la fin de l'opération réparties de la manière suivante :

- 4,5 K€ correspondant à la cession de 12 m² de la parcelle AE 836 en 2026 à la SCI HELPxpx.

- 110,3 K€ correspondant à la cession de la case CGTR à la Ville pour un montant de 110 K€ (conformément à la DCM du 03/12/2024, acte de cession signé décembre 2025) et régularisation d'un empiètement sur espace public.
- 1 174,2 K€ HT de participation du concédant, cette enveloppe comprend :
- 669,2 K€ de participation au déficit : -715 K€ de réaffectation (avoir) en 2026 d'une partie de la participation de la Collectivité au titre du Déficit vers la participation aux équipements publics, et appel de fonds d'équilibre de 45.8 K€ en 2027 à la clôture ;
- 1 843,1 K€ de participation en 2026 de la Commune au titre des équipements publics réalisés (Aménagement des abords du Marché Couvert, parking en face du Kabardock) ;

→ Détails par ligne budgétaire :

330- PARTICIPATION DU CONCEDANT

LB 330DEF	Participation aux Déficits	-668 872 €	
Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
4 602 646 €	-715 008 €	46 136 €	3 933 774 €

Il est prévu une enveloppe de -669,2 K€ dont **-715 K€** d'avoir en **2026** au titre de la participation de la Collectivité au déficit de l'opération (dépôt sur CHORUS n°1 le 07/07/2025 et dépôt sur CHORUS n°2 le 27/01/2026).

Cette facture d'avoir permet d'abonder la participation de la Ville au titre des équipements publics, conformément à la valorisation du coût des ouvrages de PRU-abords Marché Couvert, sans augmenter la participation de la Ville au global.

Au-delà du 31/12/2026, il sera nécessaire d'appeler une dernière participation afin d'équilibrer l'opération pour sa clôture. Le montant prévisionnel de cet appel de fonds est évalué à date à hauteur de **46 ,1 K€**. Le montant sera réajusté au prochain CRAC.

LB 330EQU	Participation cession équipements	1 843 101 €	
Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	1 843 101 €	0 €	1 843 101 €

Cette facture de 1 843,1 K€ correspond à la participation de la Ville au titre des équipements publics en 2026 (dépôt sur CHORUS n°1 le 07/07/2025 et dépôt sur CHORUS n°2 le 27/01/2026).

355- CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT

LB 355CO1	Cessions terrains aux concédants	114 501 €	
Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	114 501 €	0 €	114 501 €

Cette enveloppe correspond à la rétrocession de la case CGTR à la Collectivité pour un montant de 110 K€, conformément à la DCM du 03/12/2024. L'acte a été signé le 22 décembre 2025 pour une comptabilisation prévue sur janvier 2026.

3.3 – Gestion des avances

Au 31.12.2025, le montant d'avances versées par la Ville et affecté à cette opération s'élève à **817 498 € TTC**.

Cette avance sera utilisée lors du paiement de la facture d'appels de fonds de participation au titre des équipements publics, en lien avec la rétrocession des abords du marché couvert.

La facture a été établie mi 2025 et déposée sous chorus pour instruction et validation. Les montants de participation et de remboursement d'avance inscrits en prévisionnel au CRAC 2023 étant différents des montants définitifs facturés, la ville a rejeté les factures déposées.

Le CRAC 2024 validé fin 2025 a intégré les montants définitifs les factures afférentes, dont celle de l'avance, sont prévues en dépôt et en **règlement courant du premier semestre 2026**.

4. Nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Le bilan de l'opération passe de **8 187 641 € HT** (8 803 964 € TTC) à **8 155 067 € HT** (8 771 772 € TTC), soit une **baisse de 32 574 € HT**.

Bilan C03401 PRU

		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025		CUMUL		REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026					PREVISIONNEL 2027	
Ligne	Intitulé	HT	Ecart	HT	TVA	TTC	Fin 2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année
	RECETTES	8 187 641	-32 574	8 155 067	616 705	8 771 772	6 866 337			1 128 093	-1 128 093		1 238 096	4 498			1 242 594	46 136
205	AUTRES CESSIIONS REMUNERABLES	1 665 021	4 498	1 669 519	50 193	1 719 712	1 665 021							4 498			4 498	
205000	Cessions terrains à bâtir rémunérables	1 665 021	4 498	1 669 519	50 193	1 719 712	1 665 021							4 498			4 498	
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	2 240		2 240		2 240	2 240											
291001	Loyers	2 240		2 240		2 240	2 240											
325	AUTRES SUBVENTIONS	512 430		512 430	33 400	545 830	512 430											
325ASU	Autres subvention	133 007		133 007	11 306	144 312	133 007											
325EUR	Europe	20 393		20 393		20 393	20 393											
325REG	Région	359 030		359 030	22 095	381 125	359 030											
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	5 897 947	-37 072	5 860 875	533 112	6 393 987	4 686 646			1 128 093	-1 128 093		1 128 093				1 128 093	46 136
330DEF	Participation aux Déficits	3 970 846	-37 072	3 933 774	376 448	4 310 222	4 602 646			-715 008	715 008		-715 008				-715 008	46 136
330EQU	Participation cession Equipements	1 843 101		1 843 101	156 664	1 999 765				1 843 101	-1 843 101		1 843 101				1 843 101	
330FON	Participation au Foncier	84 000		84 000		84 000	84 000											
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	110 003		110 003		110 003							110 003				110 003	
355CO1	Cessions terrains aux concédants	110 003		110 003		110 003							110 003				110 003	
	DEPENSES	8 187 641	-32 576	8 155 067	616 705	8 771 772	7 998 236	13 285	3 014	742	-2 710	14 330	1 814	5 436	2 625	57 625	67 500	75 000
010	PRE-OPERATIONNEL	561 502		561 502	38 887	600 388	561 502											
010100	Etudes pré-opérationnelles	561 502		561 502	38 887	600 388	561 502											
020	FONCIER	3 557 124	-39 562	3 517 562	23 670	3 541 233	3 553 124				-37 290	-37 290	1 728				1 728	
020AC1	Acquisitions Foncier communal	759 500		759 500		759 500	759 500											
020ACQ	Acquisitions Privée	2 137 527	-37 290	2 100 237		2 100 237	2 137 527				-37 290	-37 290						
020DEM	Mise en état des sols - démolition	176 700		176 700	15 018	191 719	176 700											
020EVI	Indemnités d'Évictions	457		457		457	457											
020FAF	Frais de notaire	87 072		87 072	1 280	88 352	87 072											
020FAN	Autres Frais Fonciers	214 892	-272	214 620	2 271	216 891	212 892						1 728				1 728	
020GEO	Géomètre	62 020	-2 000	60 020	5 101	65 121	60 020											
020IND	Indemnités dont démnagements	118 956		118 956		118 956	118 956											
025	TRAVAUX PRIMAIRES	96 066		96 066	8 166	104 231	96 066											
025PRI	Travaux primaires	96 066		96 066	8 166	104 231	96 066											
030	TRAVAUX SECONDAIRES	1 017 243	9 086	1 026 329	87 188	1 113 517	1 013 602	11 985		742		12 727						
030TVX	Travaux Secondaires	1 017 243	9 086	1 026 329	87 188	1 113 517	1 013 602	11 985		742		12 727						
035	TRAVAUX TERTIAIRES	12 250		12 250	1 041	13 292	12 250											
035CLO	Travaux Tertiaires	12 250		12 250	1 041	13 292	12 250											
055	TRAVAUX SUPERSTRUCTURES	6 200		6 200	527	6 727	6 200											
055000	Travaux superstructures	6 200		6 200	527	6 727	6 200											
060	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	5 860	5 000	10 860	923	11 783	5 860								2 500	2 500	5 000	
060IMP	Imprévus	5 860	5 000	10 860	923	11 783	5 860								2 500	2 500	5 000	
060RAC	Raccordement réseaux																	
070	HONORAIRES	233 367	3 127	236 494	19 609	256 103	233 366		1 320		1 808	3 128						
070CSP	CSPS	6 512		6 512	554	7 066	6 512											
070GEO	Géomètre	38 686	3 036	41 722	3 053	44 775	38 686		1 320		1 716	3 036						
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	161 157	91	161 248	13 706	174 954	161 157				92	92						
070REG	Etudes Réglementaires	18 652		18 652	1 585	20 237	18 652											
070URB	Urbaniste paysagiste	8 360		8 360	711	9 071	8 360											
085	AIDE AUX FAMILLES	3 985		3 985	75	4 059	3 985											
085ADL	Aides aux loyers	237		237		237	237											
085DEM	Déménagements	3 748		3 748	75	3 823	3 748											
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	389 770	-23 407	366 363	30 983	397 346	388 710	1 300			-23 647	-22 347						
090COM	Frais communication	321 540	-22 194	299 346	27 331	326 677	321 540				-22 194	-22 194						
090DIV	Frais divers	67 170	-153	67 017	3 652	70 669	67 170	1 300			-1 453	-153						
090DOS	Frais de dossier	1 060	-1 060															
100	REMUNERATION SOCIETE	2 146 363	-1 893	2 144 470		2 144 470	1 969 999		1 694		47 081	48 775	86	360	125	50 125	50 696	75 000
100CLO	Rémunération de Clôture	75 000		75 000		75 000												75 000
100COM	Rémuneration de Commercialisation	83 251	225	83 476		83 476	83 251							225			225	
100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	228 049	-2 253	225 796		225 796	226 685		1 694		-2 919	-1 225	86		125	125	336	
100FONC	Rémunération Foncière	59 132		59 132		59 132	59 132											
100FOR	Rémunération Forfaitaire	1 650 980		1 650 980		1 650 980	1 550 980				50 000	50 000				50 000	50 000	
100REC	Rémunération proport. aux Recettes	49 951	135	50 086		50 086	49 951							135			135	
115	AUTRES DEPENSES NON REMUNERABLES		1 060	1 060	4	1 064	1 060											
115DIV	Frais divers non rémunérables		1 060	1 060	4	1 064	1 060											
130	FRAIS FINANCIERS	157 913	14 014	171 927		171 927	152 513				9 338	9 338		5 076		5 000	10 076	
130EMP	Intérêts des emprunts	258 105		258 105		258 105	258 105											
130FFI	Intérêts portage SIDR	-100 192	14 014	-86 178		-86 178	-105 592				9 338	9 338		5 076		5 000	10 076	
135	TVA Payée				405 633	405 633												
135OPE	Tva Payée				405 633	405 633												
	FINANCEMENT						817 498			817 498	-817 498				-817 498		-817 498	
	AMORTISSEMENTS					3 317 498	2 500 000			-817 498	817 498				817 498		817 498	
400	REMBOURSEMENT AVANCES					817 498				-817 498	817 498				817 498		817 498	
400ACR	Avance collectivité remboursée					817 498				-817 498	817 498				817 498		817 498	
400VER	Solde Avance de Démarrage																	

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Annexes à la sous opération C03401 PRU

Frais de portage 2024 et 2025

Plan des aménagements des abords du Marché Couvert

Plan de rétrocession des abords du Marché Couvert

Photos des Abords du Marché Couvert après travaux

Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025

Frais de portage 2024 et 2025

Historique trésorerie projet n° 30340101						18/12/2025 08:31
Projets	Date	Trésorerie	Durée	Taux débiteur	Taux créditeur	Produit ou Frais financiers
30340101-P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	30/11/2024	-261 757,85	1 jours	3,915000 %	1,915000 %	-28,07
30340101-P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	01/12/2024	-261 942,97	10 jours	3,915000 %	0,915000 %	-280,96
30340101-P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	11/12/2024	-261 942,97	13 jours	3,915000 %	0,915000 %	-365,24
30340101-P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	24/12/2024	-280 991,23	7 jours	3,915000 %	0,915000 %	-210,97
30340101-P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	31/12/2024	-324 161,00	0 jours	3,915000 %	0,915000 %	0,00
SOUS-TOTAL : 2024						-885,26
TOTAL						-885,26

Montants exprimés en Euros
Page 1

Page 4 de 8

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026



ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE

Compte	Nom Projet	Date_Taux	Mois	Periode	Nombre Débit	Nombre Crédit	Taux Débit	Taux Crédit	Intérêt Débit	Intérêt Crédit
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	03/10/2025	10	03/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	04/10/2025	10	04/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	05/10/2025	10	05/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	06/10/2025	10	06/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	07/10/2025	10	07/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	08/10/2025	10	08/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	09/10/2025	10	09/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	10/10/2025	10	10/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	11/10/2025	10	11/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	12/10/2025	10	12/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	13/10/2025	10	13/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	14/10/2025	10	14/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	15/10/2025	10	15/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	16/10/2025	10	16/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	17/10/2025	10	17/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	18/10/2025	10	18/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	19/10/2025	10	19/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	20/10/2025	10	20/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	21/10/2025	10	21/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	22/10/2025	10	22/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	23/10/2025	10	23/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	24/10/2025	10	24/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	25/10/2025	10	25/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	26/10/2025	10	26/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	27/10/2025	10	27/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	28/10/2025	10	28/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	29/10/2025	10	29/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	30/10/2025	10	30/10/2025	339 034,49	0,00	2,92	0,92	27,09	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	31/10/2025	10	31/10/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	01/11/2025	11	01/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	02/11/2025	11	02/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	03/11/2025	11	03/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	04/11/2025	11	04/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	05/11/2025	11	05/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	06/11/2025	11	06/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	07/11/2025	11	07/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	08/11/2025	11	08/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	09/11/2025	11	09/11/2025	339 034,49	0,00	2,93	0,93	27,22	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	10/11/2025	11	10/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	11/11/2025	11	11/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	12/11/2025	11	12/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	13/11/2025	11	13/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	14/11/2025	11	14/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	15/11/2025	11	15/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	16/11/2025	11	16/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	17/11/2025	11	17/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00

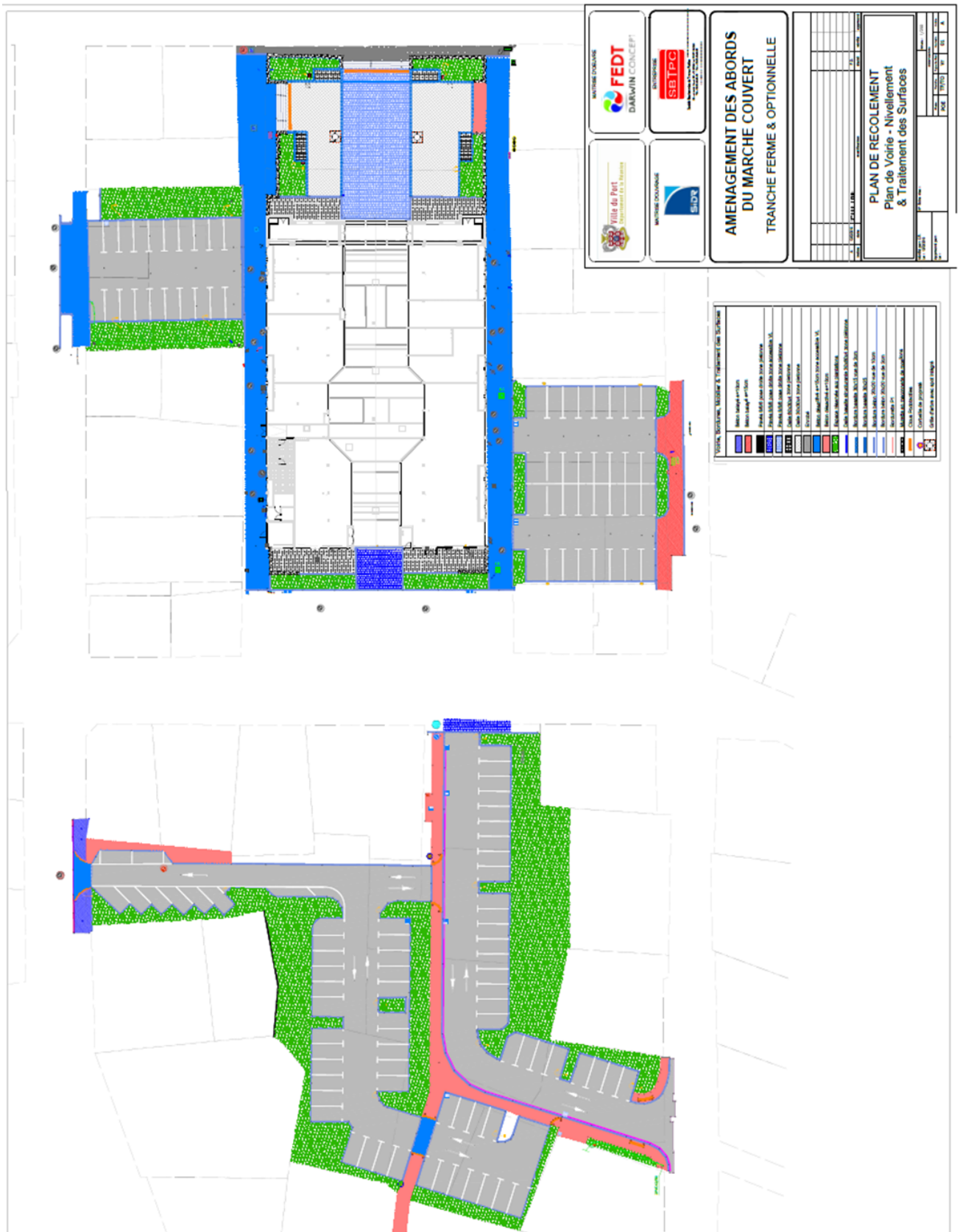
Montants exprimés en Euros

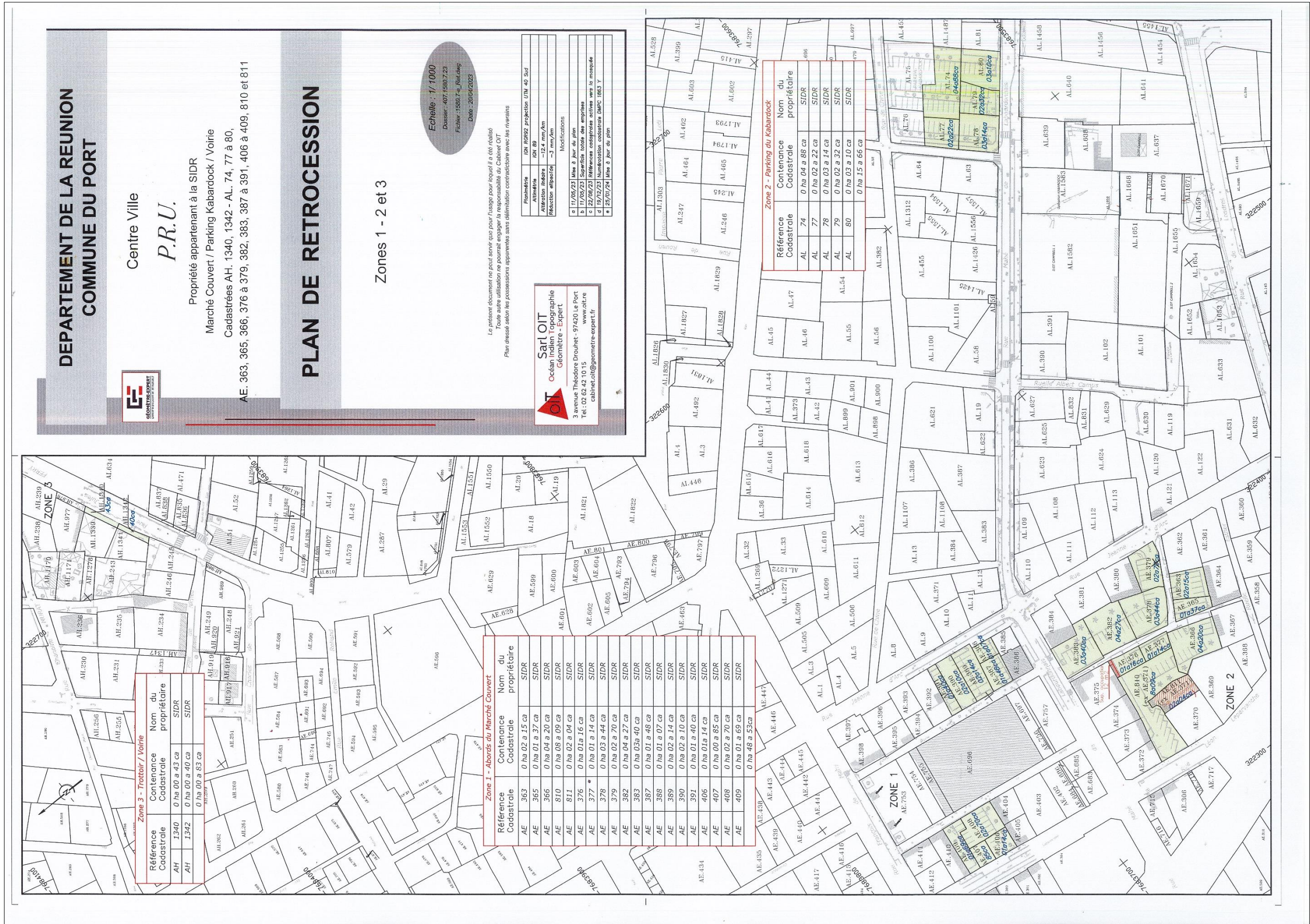
Page 7 de 8

Compte	Nom Projet	Date_Taux	Mois	Periode	Nombre Débit	Nombre Crédit	Taux Débit	Taux Crédit	Intérêt Débit	Intérêt Crédit
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	18/11/2025	11	18/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	19/11/2025	11	19/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	20/11/2025	11	20/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	21/11/2025	11	21/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	22/11/2025	11	22/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	23/11/2025	11	23/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	24/11/2025	11	24/11/2025	340 896,35	0,00	2,93	0,93	27,37	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	25/11/2025	11	25/11/2025	340 995,76	0,00	2,93	0,93	27,38	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	26/11/2025	11	26/11/2025	280 058,76	0,00	2,93	0,93	22,49	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	27/11/2025	11	27/11/2025	280 058,76	0,00	2,93	0,93	22,49	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	28/11/2025	11	28/11/2025	280 058,76	0,00	2,93	0,93	22,49	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	29/11/2025	11	29/11/2025	280 058,76	0,00	2,93	0,93	22,49	0,00
184C03401	P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427	30/11/2025	11	30/11/2025	279 904,76	0,00	2,93	0,93	22,43	0,00
SOUS-TOTAL									8 874,35	0,00
TOTAL									-8 874,35	

Montants exprimés en Euros
Page 8 de 8

Plan des aménagements des abords du Marché Couvert





Photos des Abords du Marché Couvert après travaux



Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE



Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025

N°d'opération :C03401

P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427

SIDR

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427				14 330.45
1 DEPENSES				14 330.45
020 FONCIER				-37 290.00
020ACO Acquisitions Privée				-37 290.00
000402 TRANSF 3401 PRU/ 3403 BOULBOUL /FONCIER	02203 SIDR	ENG 25-00388	26/11/2025	-37 290.00
030 TRAVAUX SECONDAIRES				12 727.00
030TVX Travaux Secondaires				12 727.00
000179 PRU Marché Couvert Le Port - Reprise espaces verts -	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	Devis n° 052526E	30/05/2025	587.00
000228 Fourniture et Pose de panneau Police	02477 SELF SIGNAL	DV 10953201 du 20-05-	05/06/2025	155.00
000067 Opé 30340101-Pru [g]Marché Couvert[g]-Reprise Pavé	02472 BALEYA SILVERE	F202502-001	12/02/2025	11 985.00
070 HONORAIRES				3 127.62
070GEO Géomètre				3 036.00
000108 Etablissement Plan Topographique	02080 OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	nh 2503-8437	21/03/2025	1 320.00
000344 Opé 30340101-Pru-Agéomètre-Lot6-Parcellaire et	02080 OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	nh 2509-8744	25/09/2025	1 716.00
070MOE Maîtrise d'oeuvre				91.62
000375 ACADIAGIMMO/Lot 2 / PRU/ Mission 2 /Diagnostic avant vente	02409 EXID	DE25090635	09/10/2025	91.62
090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				-22 347.00
090COM Frais communication				-22 194.00
000399 Transfert DEP secteur INTERV-GLOB -CODE 3405	02203 SIDR	ENG25-00386	26/11/2025	-14 752.00
000397 TRANSFERT C03401/C3404 / COMMUNICATION	02203 SIDR	ENG 25-00390	26/11/2025	-7 442.00
090DIV Frais divers				-153.00
000399 Transfert DEP secteur INTERV-GLOB -CODE 3405	02203 SIDR	ENG25-00386	26/11/2025	-1 453.00
000013 mission d'accompagnement socia à la régularisation	02178 GB2	facture	28/01/2025	1 300.00
100 REMUNERATION SOCIETE				48 774.55
100DEP Rémunération proport. aux Dépenses				-1 225.45
000184 REM proportionnelle 5 % DEP HT	02203 SIDR	REGUL 2024	31/05/2025	963.67
000211 REM proportionnelle 5 % DEP HT juin 2025	02203 SIDR		30/06/2025	730.25
000420 REM proportionnelle 5 % DEP HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	-2 919.37
100FOR Rémunération Forfaitaire				50 000.00
25-01242 REM FORFAITAIRE 2025	02203 SIDR	REM FORFAITAIRE 2025	09/12/2025	50 000.00
130 FRAIS FINANCIERS				9 338.28
130FFI Intérêts portage SIDR				9 338.28
000463 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	9 912.81
25-01361 PORTAGE SIDR 12/2024	02360 FRAIS PORTAGE	PORTAGE SIDR 12/2024	31/12/2025	463.93
000492 Intérêts au 30/11/2025 Bred4	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	-1 038.46



N°d'opération :C03401

P.R.U DU PORT (RENOUV.URBAIN)-9427

CRAC Recettes comptabilisées

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES							
Intitulé		Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
25-00823 Participation équipements publics- marché couvert		02157 CNE PORT	2025-09	02/07/2025	-715 007.59		-715 007.59
25-01050 Annulation Participation équipements publics- marché		02157 CNE PORT	2025-08	03/11/2025	715 007.59		715 007.59
25-00826 Participation équipements publics- marché couvert		02157 CNE PORT	2025-08	02/07/2025	1 843 101.00	156 663.59	1 999 764.59
25-01050 Annulation Participation équipements publics- marché		02157 CNE PORT	2025-08	03/11/2025	-1 843 101.00	-156 663.59	-1 999 764.59

IV. SOUS OPERATION C03402 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, du CCCT et de ses annexes ; approuvée par le conseil municipal le 04/07/2021 et reçue 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 initial approuvé par délibération du conseil municipal le 29 novembre 2005).

Cette modification s'est accompagnée 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). L'actualisation du CPAUPE de la ZAC et de son carnet d'îlots a été approuvée par le conseil municipal le 05/03/2024 et reçue en Préfecture le 14/03/2024.

L'objectif était :

- D'actualiser les programmes de la ZAC
- De permettre la possibilité pour les futurs projets de constructions de proposer des combles, comme le projet de TROPEA sur l'îlot B1
- Et de faire évoluer les destinations de l'îlot A4 (projet d'activités et/ou 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 1er 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, des tranches optionnelles 1, 2, et 3 sont réalisés et réceptionnés.

L'année 2025 a été consacrée au démarrage de la procédure de rétrocession (TR1-2-3) et de remise des ouvrages des travaux de la tranche 3 à la Ville, y compris le Square de Lyon (PV de remise d'ouvrage du 13/11/2025 signé par la SIDR et transmis à la Ville).

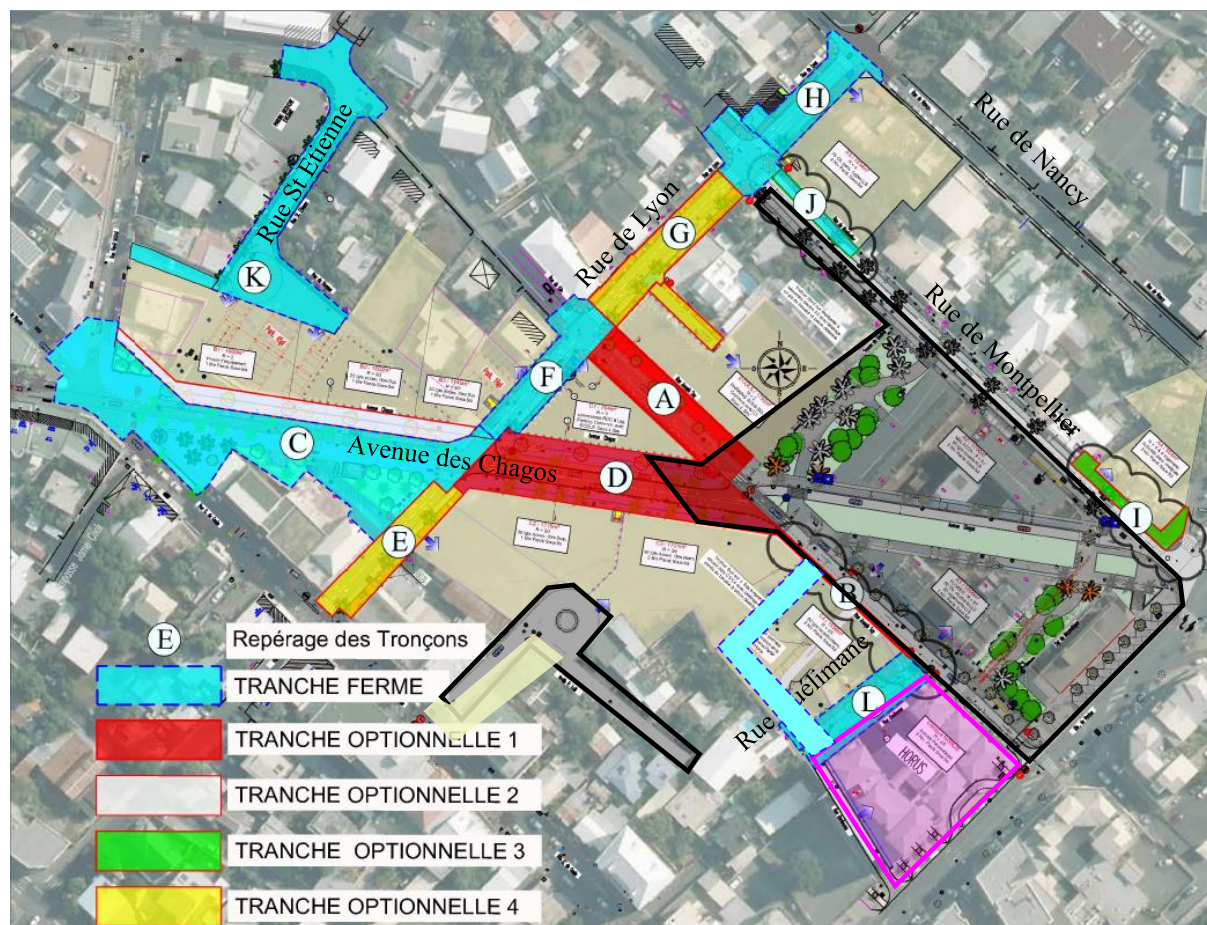
Pour rappel, les travaux de la tranche 3 ont été réalisés par :

- l'entreprise GTOI pour le lot Voirie et Réseaux Divers/Mobilier, et la levée des réserves émises en fin de GPA,
- l'entreprise CREASION BEAUXJARDINS (travaux d'entretien des espaces verts de la ZAC) pour finaliser « le lot Aménagements paysager et Arrosage » réalisé initialement par l'entreprise PAYSAGE PASSION,
- l'entreprise BAGELEC, pour le lot Electricité Basse Tension et Eclairage public (derniers travaux de basse tension (rue de Lyon) et raccordement de l'ensemble des départs BT des postes sous-tension n°7270 (rue de Lyon) et n°3449 (intégré dans l'opération La Palmeraie).

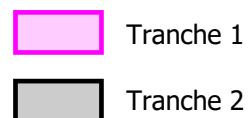
Les discussions avec EDF en vue d'obtenir une date pour la suppression du réseau aérien se sont renforcées, notamment avec le démarrage de chantiers présents sur le site (celui de TROPEA sur l'îlot B1 et de la crèche sur l'îlot A5). La date de coupure est projetée courant du 1^{er} trimestre 2026 permettant la dépose du réseau aérien courant du second semestre 2026/

2025 a également été l'année de fin des garanties de parfait achèvement (GPA) des ouvrages réalisés pour les aménagements paysagers et de revitalisation de l'îlot C1 (parc urbain). La période de GPA s'est terminée le 26/05/2025.

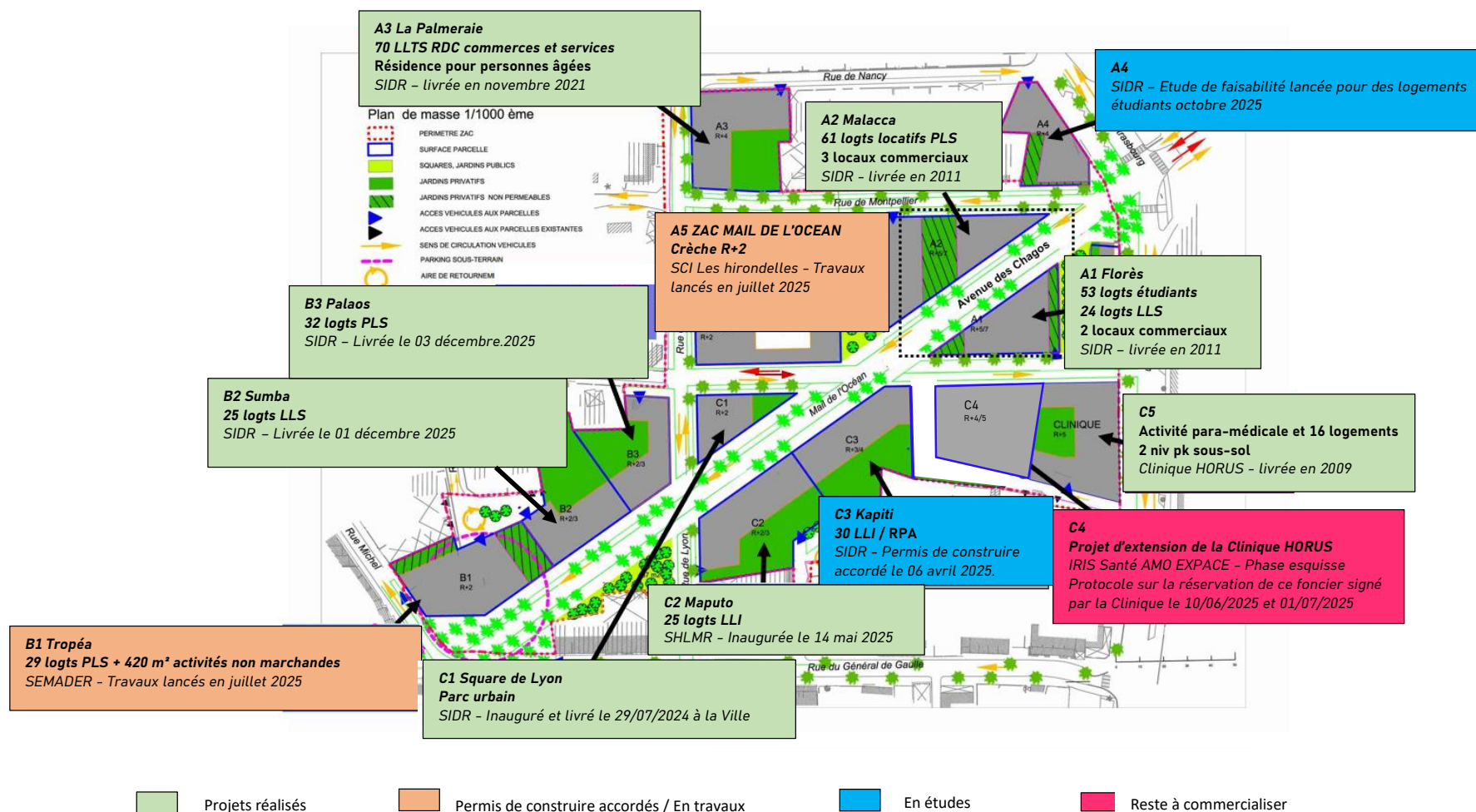
Plan de phasage des travaux de la Tranche 3



Plan de phasage des travaux d'aménagement de la tranche 3 (dernière tranche)
Superposition avec les deux premières tranches



Etat d'avancement de la commercialisation



Ilots A1 et A2, les résidences Florès et Malacca de la SIDR ont été livrées en 2011 et représentent 138 logements (53 logements locatifs étudiants, 24 logements locatifs sociaux typ LLS et 61 logements locatifs intermédiaires type PLS et 5 locaux commerciaux).

Ilot A3 : la SIDR a livré sa résidence La Palmeraie en novembre 2021 et propose 70 logements locatifs sociaux type LLTS réservés aux personnes âgées.

Ilot A4 : À la demande de la Ville, l'Aménageur a suivi les études engagées par la Clinique en vue de la construction d'un parking silo. Ce projet n'ayant finalement pas abouti, la Ville a décidé de lancer un appel à projet pour la commercialisation de cet îlot en 2025.

La cession de l'îlot A4 était ainsi programmée pour 2026, conformément au calendrier de cet appel à projet. L'avis de publication a été transmis au journal Le Quotidien le 28/04/2025. La date de réception des candidatures, initialement fixée au 16/06/2025, a été reportée au 30/06/2025 (modification publiée dans Le Quotidien et relayée sur les réseaux sociaux). Six candidats ont demandé le dossier, mais aucune offre n'a été déposée.

En cas d'échec de la procédure, il était prévu au CRAC 2024, que la SIDR entreprenne des démarches pour identifier un porteur de projet et sécuriser la commercialisation de l'îlot avant la fin de la CPA.

Suite de l'abandon de la commercialisation, la SIDR étudie la possibilité de réaliser un projet de résidence CROUS destinée aux étudiants. L'aboutissement des études de faisabilités est projeté mi 2026 et le dépôt du PC fin 2026. La cession à la SIDR sera effective avant le 31/12/2026.

Ilot A5 : la SCI Les Hirondelles a obtenu le permis de construire pour une crèche de 59 places, une cuisine centrale et des bureaux.

L'acte de vente a été signé le 19/08/2024.

La première pierre de la crèche Mail de l'Océan a été posée le 27/05/2025. Les travaux ont débuté en juillet 2025 et la livraison est prévue au second semestre 2027.

Ilot B1 : la SEMADER a obtenu son PC pour le projet Tropéa de 29 logements locatifs intermédiaires type PLS et 2 locaux d'activités.

L'acte de vente a été signée le 18/08/2025. Les travaux ont démarré le 15/07/2025. La livraison est projetée 2^{ème} partie de l'année 2027.

Ilot B2 : la SIDR a livré 25 logements locatifs sociaux type LLS le 01/12/2025, opération Sumba.

Ilot B3 : la SIDR a également livré fin 2025 (le 03/12/2025), 32 logements locatifs intermédiaires type PLS, opération Palaos

Ilot C1 : le « Square de Lyon » (parc urbain de proximité) propose un espace végétalisé agréable pour se poser et une aire de jeux réservée aux enfants de plus de 1 an (parcours d'agilité, « Ti Kaz Marmaille », tyrolienne).

L'aménageur a entretenu dans un 1^{er} temps le parc et la Ville a depuis repris la gestion et la maintenance. Le Square de Lyon fait partie des fonciers intégrés à la rétrocession prévue courant 2026.

Ilot C2 : la SHLMR a inauguré en mai 2025 la résidence MAPUTO (25 logements locatifs libres type LLI).

Ilot C3 : la SIDR a obtenu en avril 2025 le PC pour le projet KAPITI de 30 logements locatifs libres type LLI (dont 15 logements T1-T2 RPA et 15 logements familiaux du T2 au T4).

La cession du foncier interviendra avant le démarrage du chantier, prévisionnellement mi-2026. La livraison est projetée pour fin 2028.

Ilot C4 : la clinique HORUS souhaite étendre ses installations médicales. Les échanges démarrés depuis plusieurs années se sont poursuivis entre les dirigeants de la clinique, l'Aménageur, la Ville et l'urbaniste de la ZAC. Un protocole Clinique / Ville / SIDR a pu être signé le 11/06/2025 avec un rétroplanning et des engagements calendaires d'avancement opérationnel.

La clinique n'ayant pas fourni les documents nécessaires à la complétude du compromis, le protocole est devenu depuis caduc. Suite au décès du Président du Groupe Santé Iris, en aout 2025, les modifications statutaires et la dévolution successorale bloquent l'avancement du projet.

Compte tenu des enjeux pour la commune, une dernière tentative sera engagée début 2026 à l'issue de la dévolution successorale.

En cas d'échec la destination du terrain sera questionnée afin que ce dernier puisse être remis en commercialisation. Si aucun compromis n'a pu être signé d'ici le 31/12/2026, date de fin de la CPA, le foncier devra être racheté par la collectivité en bien de retour.

Ilot C5, la clinique HORUS a été livrée en 2009 avec, en sus 16 logements privés situés sur les derniers étages.

3. Exercice 2025

3.1 – Charges

Ligne	Intitulé	Réalisé 2025
20	FONCIER	13 510
020ACQ	Acquisition de Terrains Privés	3 110
020DEM	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	10 400
30	TRAVAUX SECONDAIRES	44 343
030TVX	Travaux Secondaires	44 343
35	TRAVAUX TERTIAIRES	5 309
035CLO	Travaux Tertiaires	5 309
60	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	39 671
060RAC	Edf Moyenne Tension	39 671
70	HONORAIRES	10 261
070GEO	Géomètre	3 310
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	1 051
070URB	Urbaniste paysagiste	5 900
90	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	4 405
090COM	Frais de Communication	2 105
090DIV	Frais divers	2 300
100	REMUNERATION SOCIETE	59 143
100COM	Rémunération de commercialisation	33 000
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	6 343
100REC	Rémunération proport. aux recettes	19 800
130	FRAIS FINANCIERS	93 344
130AGI	Frais Financiers sur Oct	91 095
130FFI	Frais Financiers	2 249
TOTAL		269 986

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse :

En **2025**, il était prévu une enveloppe de charges de **460 K€ HT** (Cf. CRAC 2024).

Les dépenses réalisées sont de 270 K€ HT en 2025, soit un écart de 190,3 K€ par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par :

- Un report de facturations de géomètre, de maîtrise d'œuvre et de travaux (travaux réalisés en 2025 mais facturés en 2026)
- Une baisse des dépenses VRD réalisées liées à la non-dépose des dernières liaisons aériennes (7 poteaux à déposer, 5 liaisons B à réaliser, reprise des trottoirs à réaliser)
- Une surévaluation des prestations intellectuelles à réaliser et du montant de ces dernières
- Une diminution des frais financiers imputés à l'opération liée aux taux d'intérêts et à l'imputation de produits financiers

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- Foncier (Acquisition & nettoyage de parcelles non encore cédées) : 13,5 K€ ;
- Travaux secondaires : 44,3 K€ ;
- Travaux tertiaires : 5,3 K€ ;
- Travaux divers & imprévus : 39,7 K€ ;
- Honoraires (géomètre, MOE, urbaniste) : 10,3 K€ ;
- Autres dépenses rémunérables (frais de communication & frais divers) : 4,4 K€ ;
- Imputation de charges du concessionnaire (REM) : 59,1 K€ ;
- Frais financiers : 93,3 K€.

→ Détails par ligne budgétaire :

020-FONCIER

LB 020ACQ Acquisition de Terrains Privés : 3 110,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Acquisition Dossier N° - TABxxx/BONxxx - AI1895	NENCY LEUNG-YEN-FOND GIRAUD ET ANNE	25-00700	04/07/2025	3 110,00
020ACQ - Acquisition de Terrains Privés				3 110,00

Cette dépense correspond à l'acquisition de 3 m² de la parcelle AI 1895 pour un montant de 2 300 €, propriété de la famille TABxxx, montant auquel s'ajoute les frais de notaire associés de 800 €. L'acte a été signé par la SIDR le 06/06/2025.

Cette acquisition a permis l'installation du dernier coffret BT n°701 à l'intersection de la rue de Lyon et de la rue de Lille. La pose de ce coffret était indispensable pour réceptionner et mettre en service le réseau souterrain BT de la ZAC, condition nécessaire à la livraison des opérations SHLMR et SIDR, ainsi qu'à la dépose des réseaux historiques aériens de la ZAC.

LB 020DEM Libération des Terrains-Démolition-Evacuation : 10 400,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Nettoyage de la Parcelle A4	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00060	04/02/2025	2 100,00
Mail de l'Océan - Nettoyage du site	SUN NETTOYAGE ELAGAGE GENCE W	25-00484	12/06/2025	2 300,00
Nettoyage de la parcelle A4 pour la braderie du port	VILLAS ET PISCINE DES MASCAREIGNES	25-00795	06/08/2025	6 000,00
020DEM - Libération des Terrains-Démolition-Evacuation				10 400,00

Ces dépenses correspondent aux frais de nettoyage de l'îlot A4, ainsi qu'à l'aménagement de son accessibilité pour le stationnement, d'une part dans le cadre de sa commercialisation, et d'autre part durant la braderie commerciale organisée par la Ville du Port.

030-TRAVAUX SECONDAIRES

LB 030TVX Travaux Secondaires : 44 342,74 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
ZAC du Mail de l'Océan au Port-Marché de Travaux Aménagement Paysager et Revitalisation de l'Îlot C1-Lot 3 Espaces Verts	NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	21226573	08/01/2025	8 095,59
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Contrat d'Entretien des Espaces Verts 6 Mois : Avenue des Chagos/ Rue de Lyon / Rue Joseph Say/	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00130	30/01/2025	1 800,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Contrat d'Entretien des Espaces Verts 6 Mois : Avenue des Chagos/ Rue de Lyon / Rue Joseph Say/	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00071	04/02/2025	1 800,00
ZAC Mail de l'Océan au Port-Travaux d'Aménagement Paysager et Revitalisation de l'Îlot c1 - Lot 1 VRD	BUFFI SATP	25-00159	19/02/2025	1 162,03
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00222	20/03/2025	1 800,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux de Maintenance Mensuels Pendant 6 Mois	TOM PLAYER	25-00225	20/03/2025	400,00
Opé 30240201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Entretien de l'Ensemble du Site (Entretien Renouvelable)	NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	25-00265	02/04/2025	4 329,12
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Entretien Espaces Verts-3 Mois à Compter du Mois de Mai 2024	NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	25-00276	03/04/2025	4 750,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00384	17/04/2025	1 800,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00485	12/06/2025	1 800,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00518	02/07/2025	1 800,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00750	24/07/2025	1 800,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00801	29/07/2025	1 800,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux de Maintenance Mensuels Pendant 6 Mois	TOM PLAYER	25-00859	11/09/2025	400,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux de Maintenance Mensuels Pendant 6 Mois	TOM PLAYER	25-00860	11/09/2025	400,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux de Maintenance Mensuels Pendant 6 Mois	TOM PLAYER	25-00861	11/09/2025	400,00
Réparation sous enrobé au niveau place parking/ Réparation sous trottoir pavé	TERRASSEMENT MULTI SERVICES OCEAN INDIEN	25-00840	29/09/2025	3 440,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00969	09/10/2025	1 800,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00988	15/10/2025	1 800,00
Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue de Lyon/ rue Joseph SAY/ 11 mois de février à décembre 2025	M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-01066	14/11/2025	1 800,00
Fourniture et plantation de palmier "Colonne" 4ex - fourniture et plantation de palmier "Reine" 2 ex	PAYSAGE PASSION	25-01119	27/11/2025	1 166,00
030TVX - Travaux Secondaires				44 342,74

Ces dépenses correspondent :

- aux dernières situations d'entreprises pour la reprise des travaux d'aménagement paysager et de revitalisation de l'îlot C1, dans le cadre des garanties de parfait achèvement des ouvrages ;
- aux situations d'entreprises dans le cadre de nettoyage et frais d'entretien des espaces verts de la ZAC.

035-TRAVAUX TERTIAIRES

LB 035CLO Travaux tertiaires : 5 309,12 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Dépose Panneau Publicitaire-Îlot C4	ROUSTANJEE JEAN MAX	25-00031	04/02/2025	230,00
Entretien Square de Lyon - mars à décembre 2025	NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	25-00967	09/10/2025	4 329,12
Op2 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Pose d'une Protection d'un Poteau Incendie-Angle Rue de Lyon / Nancy	TERRASSEMENT MULTI SERVICES OCEAN INDIEN	25-01053	12/11/2025	750,00
035CLO - Travaux Tertiaires				5 309,12

Ces dépenses correspondent :

- à la dépose des deux panneaux de commercialisation de l'îlot A4, suite à l'abandon de l'appel à projets en l'absence de candidatures ;
- à l'entretien du Square de Lyon jusqu'à la fin de l'année 2025 ;
- à la pose d'un arceau pour la protection d'un poteau incendie à l'angle Rue de Lyon / Nancy qui sera maintenu sur le site (pour rappel : en lien l'abandon du projet d'acquisition de la parcelle Ai 442p arbitré par la Ville Cf. CRAC 2024).

LB 060RAC Edf Moyenne Tension : 39 671,39 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
ZAC Mail de l'Océan-Creation 4 Départs Bt sur P1 Av des Chagos-D747/018699-Zu-Rc19/Sidr	ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	25-01057	12/11/2025	39 671,39
060RAC - Edf Moyenne Tension				39 671,39

Cette dépense correspond à la pose de 4 départs BT, dépose nécessaire au raccordement et à la mise en service du réseau BT de la ZAC desservant les opérations SHLMR et SIDR, ainsi qu'à la dépose des réseaux historiques aériens de la ZAC.

070-HONORAIRES

LB 070GEO Géomètre : 3 310,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Acgéomètre-Lot 6-Mission Topographique-Commande 1-Ilot A4-Rue de Montpellier/ Boulevard de Strasbourg	OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	25-00746	24/07/2025	1 135,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Acgéomètre-Lot 6-Mission Topographique-Commande 1-Ilot A4-Rue de Montpellier/ Boulevard de Strasbourg	OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	25-00757	24/07/2025	2 175,00
070GEO - Géomètre				3 310,00

Ces dépenses correspondent aux frais de géomètre, pour la réalisation de plans parcellaire et de bornage :

- de l'îlot B1 dans le cadre de sa commercialisation à la SEMADER
- de la parcelle AI 1895 (issue du découpage de la parcelle AI 666 - propriétaire famille TABxxx) dans le cadre de l'acquisition d'une partie de la parcelle par l'aménageur.

LB 070MOE Maîtrise d'œuvre : 1 050,70 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1	CHEDIN MATTHIEU DOMINIQUE	25-00373	17/04/2025	466,38
ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot C1	WAGNER EMMANUELLE - ATELIER WE	25-00374	17/04/2025	584,32
070MOE - Maîtrise d'œuvre				1 050,70

Ces dépenses correspondent aux honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre liés au suivi de la fin des garanties de parfait achèvement des travaux d'aménagements paysagers et de revitalisation de l'îlot C1 (parc urbain).

LB 070URB Urbanisme paysagiste : 5 900,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Mail de l'Océan au Port-Mission Urbanisme et Suivi des Projets	LD AUSTRAL	25-00357	10/04/2025	4 550,00
avis pc modificatif SUMBA PALAOS	LD AUSTRAL	25-00392	28/04/2025	675,00
Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Accompagnement en Phase PC du Projet [g]Kapiti(g)-Ilot C3	LD AUSTRAL	25-01014	23/10/2025	675,00
070URB - Urbaniste paysagiste				5 900,00

Ces dépenses concernent les missions réalisées par le BET urbaniste de la ZAC pour :

- l'accompagnement et l'instruction des projets de construction des îlots B2/B3 et C3
- l'actualisation du CPAUPE de la ZAC
- la mise à jour des fiches des carnets d'îlots de la ZAC (îlots A4, B1, C3 et C4).

090-AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

LB 090COM Frais de Communication : 2 104,80 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Annonce légale marché public - Appel à projets	MEDIA CAPITAL REUNION - LE QUOTIDIEN	25-00481	05/06/2025	288,72
Avis modificatif Appel à Projet- Ilot A4- Parution le 10/06/2025	MEDIA CAPITAL REUNION - LE QUOTIDIEN	25-00520	02/07/2025	215,30
Annonce légale- Mission AMO ECOQUARTIER	MEDIA CAPITAL REUNION - LE QUOTIDIEN	25-00966	09/10/2025	300,78
Opé n°30340201-Mail de l'Océan-Offre Financière Communication de Projet	STRATEGIES & TERRITOIRES	25-01143	03/12/2025	1 300,00
090COM - Frais de Communication				2 104,80

Ces dépenses concernent les frais liés à l'appel à projet pour la commercialisation de l'îlot A4 ainsi que la régularisation d'honoraires non réglés jusqu'alors du BE Communication STRATER dans le cadre du nettoyage des engagements en vue de la clôture de cette sous-opération.

LB 090DIV Frais Divers : 2 300,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Réalisation de panneaux support dibond 3 mm/ format : 4m * 3 m	ROUSTANJEE JEAN MAX	25-00755	24/07/2025	2 300,00
090DIV - Frais divers				2 300,00

Cette dépense correspond à la réalisation des deux panneaux de commercialisation de l'îlot A4.

100-REMUNERATION SOCIETE

LB 100COM Rémunération de commercialisation : 33 000,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 5 % COM HT décembre 2025	SIDR	25-01251	31/12/2025	33 000,00
100COM - Rémunération de commercialisation				33 000,00

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur la commercialisation de l'îlot B1, soit « 5% du prix de cession ».

LB 100DEP Rémunération proportionnelle aux dépenses : 6 343,39 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 5 % DEP HT	SIDR	25-00598	31/05/2025	468,45
REM proportionnelle 5 % DEP HT juin 2025	SIDR	25-00656	30/06/2025	1 946,56
REM proportionnelle 5 % DEP HT décembre 2025	SIDR	25-01256	31/12/2025	3 928,38
100DEP - Rémunération proport. aux dépenses				6 343,39

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR. Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) la rémunération proportionnelle sur dépenses est fixée à « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 130FFI-LB 130AGI-LB 130EMP), des rémunérations (LB 100FOR), des aides versées aux privés (LB 020IND-LB 085ADC), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 020AC1), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 010100) ».

LB 100REC Rémunération proport. aux Recettes : 19 800,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 3% REC HT décembre 2025	SIDR	25-01266	31/12/2025	19 800,00
100REC - Rémunération proport. aux recettes				19 800,00

Cette enveloppe de 19,8 K€ correspond à la rémunération proportionnelle sur la cession de l'îlot B1 à la SEMADER.

Conformément à l'article 21 de la CPA, la rémunération proportionnelle sur recettes est fixée à « 3 % des recettes des lignes budgétaires suivante : LB 200AME-200LSG-200LTS-200PTZ-205000 (tous projets de logements) » aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune.

130-FRAIS FINANCIERS

LB 130AGI Frais Financiers sur OCT : 91 094,87 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00173	02/01/2025	36 789,22
EXT Fnp Interets Oct Ce 2t24	CAISSE EPARGNE	25-00464	02/01/2025	-25 942,80
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00320	01/04/2025	29 138,92
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00724	01/07/2025	25 411,61
FRAIS DOSSIER	CAISSE EPARGNE	25-01046	29/09/2025	1 000,00
COM+INT+FS CPT CE 3T25	CAISSE EPARGNE	25-00954	01/10/2025	24 697,92
130AGI - Frais Financiers sur Oct				91 094,87

Ces dépenses correspondent aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés.

LB 130FFI Frais Financiers : 2 249,27 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
PORTAGE SIDR au 30/11/2025	FRAIS PORTAGE	25-01372	30/11/2025	2 136,75
PORTAGE SIDR 12/2024	FRAIS PORTAGE	25-01359	31/12/2025	112,52
130FFI - Frais Financiers				2 249,27

Ces dépenses correspondent aux frais de portage de la trésorerie négative de l'opération par la SIDR (Cf. détail en page 71).

3.2 – Produits

Ligne	Intitulé	Réalisé 2025
200	CESSIONS EXTERNES SOCIAL	660 000
200000	Cessions charges foncières rémunérables	660 000
325	SUBVENTION	-231 207
325FRA	Subvention Frafu	-231 207
TOTAL		428 793

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse

Sur l'exercice **2025**, il était prévu **5 712 K€** (cf. CRAC 2024).

Les recettes réalisées s'élèvent à 429 K€, soit un écart de – 5 283 K€, ce qui s'explique par :

- le report de la participation de la Collectivité au titre des équipements publics (5 180 K€) sur 2026 ;
- l'ajustement du solde de la subvention FRAFU lié aux abattements faits par la DEAL lors de l'instruction du dossier de solde (- 231 K€).

→ Détails par lignes budgétaire

205-AUTRES CESSIONS REMUNERABLES

LB 200000 Cessions charges foncières rémunérables : 660 000,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Vente SIDR/SEMADER - TROPEA (29 logements PLS - 4 bureaux)	NENCY LEUNG-YEN-FOND GIRAUD ET ANNE	25-00820	18/08/2025	660 000,00
200000 - Cessions charges foncières rémunérables				660 000,00

Cette recette de 660 K€ correspond à la cession de l'îlot B1 à la SEMADER, pour la réalisation du projet Tropéa de 29 logements collectifs aidés intermédiaires de type PLS et de 420 m² de bureaux.

325-SUBVENTIONS

LB 325FRA Subvention Frafu : - 231 207,40 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Frafu 16-0005 Appel de Fonds 3 et Solde-2eme Dépôt Suite Demande de Prolongation de la Subvention	(DEAL EX DDE) DIRECTION DEPARTEMENTALE E	25-00736	09/07/2025	-231 207,40
325FRA - Subvention Frafu				-231 207,40

Cette recette négative correspond à la régularisation du montant réellement perçu de subvention FRAFU. L'appel de fonds n°3 & solde de la subvention FRAFU n°16-0005 a été déposé en octobre 2024 pour instruction à la DEAL pour un montant initial de 360 K€ (Cf CRAC 2024 – recette imputée sur l'opération en octobre 2024).

Lors de son instruction la DEAL a procédé à des abattements et des ajustements.

La décision de paiement rendue par la DEAL s'élève à 128,8 K€, sur les 360 K€ initialement appelés, soit une régularisation de – 231.2 K€.

4. Prévisions

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

Préparation de la clôture de l'opération :

- Remettre la 3ème tranche de travaux à la Ville
- Procéder à la signature de l'acte de rétrocession portant sur l'ensemble des tranches opérationnelles VRD 1, 2 et 3, incluant notamment les squares Durban et Mozambique, ainsi que le tronçon de l'avenue des Chagos situé entre les immeubles Florès et Malacca et le square de Lyon
- Nettoyage de tous les engagements, clôture et soldes des commandes et des marchés

Commercialisation :

- Poursuivre les échanges avec la SIDR relatifs au projet de réalisation d'une résidence étudiante d'une soixantaine de logements de type T1 sur l'îlot A4, afin d'aboutir à la cession interne du foncier avant la fin de la CPA.
- Assurer le suivi du projet KAPITI, porté par la SIDR sur l'îlot C3 et comprenant 30 logements collectifs libres de type LLI, afin d'aboutir à la cession interne du foncier avant l'échéance de la CPA.
- Poursuivre les échanges avec la Clinique HORUS concernant son projet d'extension sur l'îlot C4, ou relancer la commercialisation, dans l'objectif de signer un compromis de vente avant la fin de la CPA.

Travaux :

- Suivre l'avancement des travaux de la crèche réalisée par la SCI Les Hirondelles sur l'îlot A5, comprenant une crèche de 59 places, une cuisine centrale et des bureaux
- Suivre les travaux du programme Tropéa, développé par la SEMADER sur l'îlot B1, comprenant 29 logements PLS et 420 m² de bureaux
- Achever les travaux de raccordement en basse tension (BT) et procéder à l'effacement des réseaux aériens
- Lever l'ensemble des réserves émises par la Ville lors de la visite de remise des ouvrages de la troisième tranche des travaux d'aménagement

Labellisation :

- Préparer le dossier EcoQuartier étape 3 (candidature, fiche opération, réponses aux engagements et aux indicateurs)
- Assurer le suivi de la mise à jour de la plateforme ÉcoQuartier par l'AMO ÉcoQuartier, incluant le dépôt du dossier en vue de l'obtention de la labellisation de la ZAC à l'étape 3

4.1 – Charges 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
FONCIER	4 633	500	5 133
LB 020DEM Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	3 200		3 200
LB 020FAN Autres Frais Fonciers	84	500	584
LB 020GEO Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	1 349		1 349
TRAVAUX	84 316	15 000	99 316
LB 030TVX Travaux Secondaires	49 645		49 645
LB 035CLO Travaux Tertiaires	6 458	0	6 458
LB 060IMP Imprévus	25 000	15 000	40 000
LB 060RAC Raccordement réseaux	3 212		3 212
HONORAIRES & ETUDES	200 400		200 400
LB 070BET Honoraires BET	161 400		161 400
LB 070URB Urbaniste paysagiste	39 000		39 000
AUTRES DEPENSES	17 895		17 895
LB 090COM Frais de Communication	17 895		17 895
REMUNERATIONS	60 687	87 516	148 203
LB 100COM Rémunération de commercialisation	28 328	45 000	73 328
LB 100DEP Rémunération proport. aux dépenses	15 362	775	16 137
LB 100FONC Rémunération du Foncier	0	14 741	14 741
LB 100REC Rémunération proport. aux recettes	16 997	27 000	43 997
FRAIS FINANCIERS	84 649	62 019	146 668
LB 130AGI Intérêts sur OCT	79 986		79 986
LB 130FFI Intérêts portage SIDR	4 663	62 019	66 682
TOTAL	452 580	165 035	617 615

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste 617,6 K€ HT de dépenses à réaliser (452,6 K€ en 2026 et 165 K€ en 2027) :

- 5,1 K€ de foncier : cette enveloppe majoritairement positionnée en 2026 financera les dernières taxes foncières, et le nettoyage occasionnel des parcelles non encore cédées ;
- 99,3 K€ de travaux : Cette enveloppe est destinée à financer les derniers travaux nécessaires à la levée des réserves émises par la Ville lors de la visite de remise des ouvrages de la ZAC, la reprise des pavés, ainsi que divers autres travaux qui s'avèreraient nécessaires. Il est prévu de dépenser 84,3 K€ en 2026 et solde (15 K€ en 2027) ;
- 200,4 K€ d'honoraires & études : Cette enveloppe positionnée en 2026 est destinée à financer les missions d'urbanisme liées au suivi des derniers projets de construction de la ZAC. Elle doit également permettre de réaliser les prestations nécessaires à la réalisation du dossier « étape 3 » de la labellisation ÉcoQuartier du Mail de l'Océan ;
- 17,9 K€ de frais de communication : Cette enveloppe est positionnée en 2026 ;
- 148,2 K€ d'imputations de charge du concessionnaire (rémunérations de l'aménageur). Il est prévu de facturer 60,7 K€ en 2026 et solde (87,5 K€ en 2027) ;
- 146,7 K€ de frais financiers : ce montant comprend les frais afférents au portage financier dev la trésorerie négative de l'opération. Les frais de portage sont évalués à 84,6 K€ pour l'exercice 2026 et à 165 K€ pour 2027.

→ Détail par ligne budgétaire

020-FONCIER

LB 020DEM Mise en état des sols - démolition 3 200 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
1 059 961 €	3 200 €	0 €	1 063 161 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 3,2 K€, correspond aux frais d'enlèvement des VHU, au nettoyage des terrains non encore cédés.

LB 020FAN Autres frais Fonciers 584 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
480 834 €	84 €	500 €	481 418 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 584 € correspond aux frais de taxe foncière.

LB 020GEO Géomètre 1 349 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
42 339 €	1 349 €	0 €	43 688 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 1,3 K€ concerne les honoraires du géomètre pour la partie « maîtrise des sols », plans de bornage, documents d'arpentage etc.

025-TRAVAUX

LB 030TVX

Travaux Secondaires

49 645 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
6 433 884 €	49 645 €	0 €	6 483 530 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 49,6 K€ est destinée aux derniers financements des travaux de reprises dans le cadre de la rétrocession des équipements publics prévue en 2026 (nettoyage des îlots en commercialisation, reprise des pavés, entretien des espaces verts de la ZAC, et autres travaux demandés par la Ville ...).

LB 035CLO

Travaux tertiaires

6 458 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
210 650 €	6 458 €	0 €	217 108 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 6,5 K€ est destinée aux derniers financements des travaux tertiaires de la ZAC.

LB 060IMP

Imprévus

40 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	25 000 €	15 000 €	40 000 €

Une enveloppe de 40 K€ est maintenue par sécurité, afin de financer des dépenses imprévues et/ou de servir d'ajustement pour réalimenter si besoin les lignes de dépenses et maintenir ainsi le bilan. A noter que cette enveloppe est ventilée à hauteur de 25 K€ en 2026 et 15 K€ en 2027 au cas où des travaux soient demandés par la Ville ou rendus nécessaires en toute fin d'année 2026 et facturées début 2027.

Cette enveloppe ne devrait à priori pas être consommée.

LB 060RAC

Raccordement réseaux

3 212 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
166 789 €	3 212 €	0 €	170 001 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 3,2 K€ correspond aux derniers travaux BT sur la ZAC (branchement des riverains sur le nouveau réseau souterrain et effacement des derniers réseaux aériens).

070-HONORAIRES & ETUDES

LB 070BET Honoraires BET

161 400 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
7 740 €	161 400 €	0 €	169 140 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 161 K€ est destinée à financer les honoraires de la mission AMO EcoQuartier pour le lancement de la démarche en étape 3 de labellisation de la ZAC.

LB 070URB Urbaniste paysagiste

39 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
89 838 €	39 000 €	0 €	128 838 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 39 K€ est destinée au financement de mission de suivi des projets (esquisse, AVP, PC et PCM) des derniers projets de construction sur la ZAC.

090-AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

LB 090COM Frais communication

17 895 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
236 598 €	17 895 €	0 €	254 493 €

Une enveloppe prévisionnelle de 17,9 K€ est prévue pour les éventuelles communications en phase chantier vis-à-vis des usagers et riverains, ainsi que pour les livraisons ou pour promouvoir l'opération et sa démarche de labellisation EcoQuartier « étape 3 » (ex : réalisation d'un film sur le projet, de vidéos et interview pour la valorisation de la labellisation, d'un guide à destination des habitants ...)

100-REMUNERATIONS

LB 100COM Rémunération de Commercialisation

73 328 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
208 365 €	28 328 €	45 000 €	281 693 €

Cette enveloppe de 73,3 K€, 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 ».

A noter que l'enveloppe positionnée en 2027 correspond à la rémunération proportionnelle sur les recettes qui ne seront, à priori, pas réalisées. Elle ne devrait pas être consommée.

LB 100DEP Rémunération proport. aux Dépenses

16 137 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
913 537 €	15 362 €	775 €	929 674 €

Cette enveloppe de 16,1 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 (LB 130FFI-LB 130AGI-LB 130EMP), des rémunérations (LB 100FOR), des aides versées aux privés (LB 020IND-LB 085ADC), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 020AC1), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 010100) ».

A noter que l'enveloppe positionnée en 2027 correspond à la rémunération proportionnelle sur les dépenses qui ne seront, à priori, pas réalisées. Elle ne devrait pas être consommée.

LB 100FONC Rémunération Foncière

14 741 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
105 050 €	0 €	14 741 €	119 791 €

Cette enveloppe de 14,7 K€ est positionnée prévisionnellement en 2027 et ne devrait pas être consommée.

LB 100REC Rémunération proport. aux Recettes

43 997 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
125 019 €	16 997 €	27 000 €	169 016 €

Cette enveloppe de 43,9 K€ correspond à la rémunération proportionnelle sur recettes.

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 : LB 200AME-200LSG-200LTS-200PTZ-205000 (tous projets de logement) ».

A noter que l'enveloppe positionnée en 2027 correspond à la rémunération proportionnelle sur les recettes qui ne seront, à priori, pas réalisées. Elle ne devrait pas être consommée.

130-FRAIS FINANCIERS

LB 130AGI Intérêts portage OCT

79 986 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
576 056 €	79 986 €	0 €	656 042 €

Il est prévu une enveloppe estimative de 79,9 K€ destinée aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés jusqu'à la fin de l'opération.

LB 130FFI Intérêts portage SIDR

66 682 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
265 467 €	4 663 €	62 019 €	332 149 €

Il est prévu une enveloppe estimative de 66,7 K€ pour les frais de portage par la SIDR.

4.2 – Produits 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
CESSIONS	1 176 000	900 000	2 076 000
LB 202LLI Cessions internes LLI	609 439		609 439
LB 205ATE Lots libres activités (commerces, indus)		900 000	900 000
LB 205LOT Lots libres divers	566 561		566 561
PARTICIPATION DU CONCEDEANT	5 180 653	-117 923	5 062 730
LB 330DEF Participation aux déficits	0	-117 923	-117 923
LB 330EQU Participation cession équipements	5 180 653		5 180 653
AUTRES RECETTES	151 439		151 439
LB 291002 Remboursement EDF	151 439		151 439
TOTAL	6 508 092	782 077	7 290 169

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste 7 290,2 K€ de recettes à réaliser (6 508 K€ prévus en 2026 et 782 K€ en 2027) :

- **2 076 K€ de cessions** : 3 dernières cessions restant à réaliser (A4 et C3 en 2026 pour un montant total de 1 176 K€ et C4 en 2027 pour un montant de 900 K€) cf. tableau ci-après ;

ZAC MAIL DE L'OCEAN									
Ligne budgétaire	Lot	Suivi cession des charges foncières	Projet initial	Actualisation CRAC 2025					
			Nb initial logts	Nb logts / activités	Sous total charges foncières € HT	Réalisé au 31/12/2024	Réalisé en 2025	Prévu en 2026	Prévu en 2027
		Logements	450	428	9 526 556	6 900 946	549 610	1 176 000	900 000
200000	B1	SEMADER TROPEA 29 PLS	Activités éco.	29	549 610		549 610		
200000	C1	SIDR SQUARE DE LYON 752 m²	Crèche						
200000	C2	SHLMR MAPUTO	30	25	660 000	660 000			
202LLI	C3	SIDR KAPITI	40	30	609 439			609 439	
202LLS	A1	SIDR FLORES	100	77	584 500	584 500			
202LLS	B2	SIDR SUMBA	25	25	550 000	550 000			
202LLTS	A3	SIDR LA PALMERAIE	75	70	667 500	667 500			
202PLS	A2	SIDR MALACCA	60	61	915 000	915 000			
202LLS	B3	SIDR PALAOS	25	32	625 000	625 000			
205000		CESSION REGULE FONCIERE			1 147 301	1 147 301			
205ATE	C5	CYRENE CLINIQUE	Clinique	16	1 150 000	1 150 000			
205ATE	A5	SCI LES HIRONDELLES Crèche, cuisine centrale et bureaux			550 000	550 000			
205ATE	C4	EXTENSION CLINIQUE	60		900 000				900 000
205LOT	A4	SIDR logements étudiants	35	63	566 561			566 561	
291001		LOYERS		0	51 645	51 645			
		Activités économiques (m²)		9	262 190	151 800	110 390		
	B1	SEMADER TROPEA 420 m²		4	110 390		110 390		
202COM	A2	SIDR MALACCA		3	129 900	129 900			
202COM	A1	SIDR FLORES		2	21 900	21 900			
		Total charges foncières	450	437	9 788 746	7 052 746	660 000	1 176 000	900 000
						Total réalisé au 31/12/2025	7 712 746	Total restant à réaliser	2 076 000

- **5 062,7 K€ de participations du concédant**, dont 5 180,7 K€ au titre des équipements publics (valorisation du cout des ouvrages des tranches 1, 2 et 3 dans le cadre de la rétrocession en 2026) et un ajustement en négatif de participation au titre du déficit (- 117.9 K€ de trop perçu) ;
- **151,4 K€ d'autres recettes** (remboursement EDF travaux BT)

→ **Détails par ligne budgétaire :**

205-CESSIONS

LB 202LLI Cessions internes LLI 609 439 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	609 439 €	0 €	609 439 €

Cette enveloppe correspond à la cession de l'îlot C3 à la SIDR en 2026 pour le projet Kapiti (programme mixte 30 logements collectifs libres type RPA/LLI).

LB 205ATE Lots libres activités (commerces, indus) 900 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
1 700 000 €	0 €	900 000 €	2 600 000 €

L'enveloppe correspond à la cession de l'îlot C4 (900 K€) à la Clinique Horus dans le cadre de son projet d'extension.

Cette cession présente un risque de non-réalisation dans le cadre de la CPA actuelle et a été positionnée en 2027.

En cas de non-commercialisation à l'achèvement de la CPA, le foncier sera rétrocédé en bien de retour à la Collectivité.

LB 205LOT Lots libres divers 566 561 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	566 561 €	0 €	566 561 €

L'enveloppe correspond à la cession de l'îlot de l'îlot A4 (566,6 K€).

Les échanges relatifs au projet de parking silo n'ayant pas abouti, la Ville a décidé de lancer un appel à projets en vue de la commercialisation de cet îlot. Cet appel à projet n'ayant pas abouti, la destination de l'îlot a été réinterrogée.

Fin 2025, la SIDR Construction a engagé les études relatives à un projet de résidence étudiante, avec pour objectif le dépôt, voire l'obtention d'un permis de construire avant fin 2026. La SIDR Construction s'est engagée à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin que la cession de la charge foncière intervienne avant le 31 décembre 2026.

291-AUTRES RECETTES REMUNERABLES

LB 291002

Autres recettes

151 439 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	151 439 €	0 €	151 439 €

Cette enveloppe de 151,4 K€ correspond au remboursement d'EDF prévu en 2026 (convention de mandat) des travaux d'électricité basse tension réalisés dans le cadre de la 3ème tranche par l'entreprise Bagelec et pris en charge par la SIDR dans le bilan de l'opération.

330-PARTICIPATION DU CONCEDANT

LB 330DEF

Participation aux Déficits

-117 923 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
2 002 443 €	0 €	-117 923 €	1 884 520 €

Cette enveloppe prévisionnelle de - 117,9 K€ correspond à la régularisation relative à la contribution de la Collectivité au déficit de l'opération.

Cette participation étant une variable d'équilibre de la participation globale de la Ville, elle sera réévaluée au prochain CRAC en fonction :

- Du coût des équipements publics à rétrocéder
- De l'atterrissage projeté à fin 2026 et des besoins en termes d'équilibre de l'opération pour la clôture.

L'aménageur travaillera dès 2026 à la valorisation des équipements publics restant à rétrocéder dans l'optique d'optimiser le FCVTA.

Des simulations seront également élaborées en coordination avec la Ville afin d'apporter une vision plus précise de la participation de la Ville restant à appeler in finé (sans les dépenses travaux – imprévus, sans les imputations de charges du concessionnaires non facturées, et avec un travail de ventilation des lignes de participations Ville en fonction des obligations de % de part déficit à respecter).

Ces simulations devront être faites courant du second semestre 2026 pour être validées par la Ville et traduites au prochain CRAC (CRAC 2026 de clôture).

LB 330EQU

Participation cession équipements

5 180 653 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	5 180 653 €	0 €	5 180 653 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 5 180,7 K€ correspond à la valorisation des équipements publics qui seront remis à la Collectivité en 2026.

Ce montant sera réajusté à l'issu de l'évaluation du coût des ouvrages et de l'établissement de la fiche financière (travail engagé fin 2025).

4.3 – Gestion des avances

Au 31.12.2025, les avances versées par la Collectivité s'élèvent à 3 760 588 €.

L'avance de 3 760 588 € sera remboursée, lors de l'appel fonds de participations de la Ville au titre des équipements publics, émis au moment de la rétrocession (acte notarié) prévisionnellement au deuxième trimestre 2026.

4.4 – Gestion de la trésorerie

La trésorerie est gérée de manière consolidée pour toutes les opérations de la CPA.

Afin de couvrir les besoins en gestion de trésorerie de l'opération des autorisations de découvert (OCT) ont été mis en place et sont renouvelés annuellement. Le remboursement des OCT interviendra à la fin de la CPA.

5. Nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Par rapport au CRAC 2024, le bilan de la sous opération Mail de l'Océan a diminué de **121 156 € HT**, grâce au nettoyage des engagements et au travail d'affinement des dépenses restant à réaliser.

Il passe de **23 230 223 € HT** (24 188 892 € TTC) à **23 109 067 € HT** (24 074 802 € TTC).

BILAN C03402 MAIL DE L'OCEAN



Ligne		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025		CUMUL		REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026				PREVISIONNEL 2027		
	Intitulé	HT	Ecart	HT	TVA	TTC	Fin 2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Année
	RECETTES	23 230 223	-121 156	23 109 067	965 735	24 074 802	15 390 105			428 793		428 793	0		609 439	5 898 653	6 508 092	782 077
200	CESSIONS EXTERNES SOCIAL	1 320 000		1 320 000	32 897	1 352 897	660 000			660 000		660 000						
200000	Cessions charges foncières rémunérables	1 320 000		1 320 000	32 897	1 352 897	660 000			660 000		660 000						
202	CESSIONS INTERNES SIDR	4 003 239		4 003 239	84 068	4 087 307	3 393 800								609 439		609 439	
202COM	Cessions internes commerces	151 800		151 800	3 188	154 988	151 800											
202LLI	Cessions internes LLI	609 439		609 439	12 798	622 237									609 439		609 439	
202LLS	Cessions internes LLS	1 034 500		1 034 500	21 725	1 056 225	1 034 500											
202LLT	Cessions internes LLTS	667 500		667 500	14 018	681 518	667 500											
202PLS	Cessions internes PLS	1 540 000		1 540 000	32 340	1 572 340	1 540 000											
205	AUTRES CESSIONS REMUNERABLES	4 313 862		4 313 862	319 167	4 633 028	2 847 301									566 561	566 561	900 000
205000	Cessions de Lots a Batir	1 147 301		1 147 301	50 009	1 197 310	1 147 301											
205ATE	Lots libres activités (commerces, indus)	2 600 000		2 600 000	221 000	2 821 000	1 700 000											900 000
205LOT	Lots libres divers	566 561		566 561	48 158	614 719										566 561	566 561	
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	203 084		203 084	12 872	215 956	51 645									151 439	151 439	
291001	Loyers	51 645		51 645		51 645	51 645											
291002	Convention EDF	151 439		151 439	12 872	164 311										151 439	151 439	
325	SUBVENTION	4 263 464	-102 415	4 161 049	2 527	4 163 576	4 392 257			-231 207		-231 207						
325EUR	Subvention Feder-Fidom	57 303		57 303		57 303	57 303											
325FRA	Subvention Frafu	4 146 207	-102 414	4 043 793		4 043 793	4 275 000			-231 207		-231 207						
325REG	Subvention Region	59 954	-1	59 954	2 527	62 480	59 954									151 439	151 439	
330	PARTICIPATION DU CONCEDEANT	9 126 574	-18 741	9 107 833	514 204	9 622 037	4 045 103									5 180 653	5 180 653	-117 923
330DEF	Participation de la Collectivité au Déficit	1 903 261	-18 741	1 884 520	73 848	1 958 368	2 002 443											-117 923
330EQU	Participation Collectivité Financement Equipements Publics	5 180 653		5 180 653	440 356	5 621 009										5 180 653	5 180 653	
330FON	Participation de la Collectivité au Foncier	1 196 040		1 196 040		1 196 040	1 196 040											
330SUB	Participation au titre des subventions à mobiliser	846 620		846 620	0	846 620												
	DEPENSES	23 230 223	-121 156	23 109 067	965 735	24 074 802	22 221 466	28 234	53 097	51 387	137 268	269 986	17 577	214 889	1 680	218 434	452 580	165 035
010	PRE-OPERATIONNEL	247 342		247 342	21 024	268 366	247 342											
010100	Etude pré-opérationnelle	247 342		247 342	21 024	268 366	247 342											
020	FONCIER	10 598 052	-20 395	10 577 657	123 819	10 701 476	10 559 013	2 100	2 300	9 110		13 510	84	477	1 600	2 472	4 633	500
020AC1	Acquisitions Foncier de la collectivité	1 428 042		1 428 042		1 428 042	1 428 042											
020ACQ	Acquisition de Terrains Privés	7 041 627	110	7 041 737		7 041 737	7 038 627			3 110		3 110						
020DEM	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	1 061 561	1 600	1 063 161	90 169	1 153 329	1 049 561	2 100	2 300	6 000		10 400			1 600	1 600	3 200	
020EVI	Indemnités d'Évictions	98 188		98 188	76	98 263	98 188											
020FAF	Frais de Notaire	196 798	-3 000	193 798	6 248	200 046	193 798											
020FAN	Autres Frais Fonciers	501 000	-19 582	481 418	23 248	504 666	480 834						84				84	500
020GEO	Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	43 211	477	43 688	3 663	47 351	42 339									872	1 349	
020IND	Indemnités Complémentaires	227 625		227 625	417	228 042	227 625							477				
025	TRAVAUX	85 287		85 287	7 249	92 537	85 287											
025PRI	Travaux Primaires	85 287		85 287	7 249	92 537	85 287											
030	TRAVAUX SECONDAIRES	6 475 133	8 397	6 483 530	548 105	7 031 635	6 389 542	15 058	12 679	10 040	6 566	44 343	10 197	39 448			49 645	
030TVX	Travaux Secondaires	6 475 133	8 397	6 483 530	548 105	7 031 635	6 389 542	15 058	12 679	10 040	6 566	44 343	10 197	39 448			49 645	
035	TRAVAUX TERTIAIRES	205 340	11 768	217 108	17 072	234 179	205 340	230			5 079	5 309	6 458				6 458	
035CLO	Travaux Tertiaires	205 340	11 768	217 108	17 072	234 179	205 340	230			5 079	5 309	6 458				6 458	
040	COUT D AMENAGEMENT	148 009		148 009	12 513	160 522	148 009											
040CON	Autres Concessionnaires	148 009		148 009	12 513	160 522	148 009											
055	TRAVAUX SUPERSTRUCTURES	781 430		781 430	66 004	847 434	781 430											
055000	Travaux de Superstructure	781 430		781 430	66 004	847 434	781 430											
060	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	260 000	-49 999	210 001	17 850	227 851	127 117				39 671	39 671		13 212		15 000	28 212	15 000
060IMP	Imprévus	90 000	-50 000	40 000	3 400	43 400								10 000		15 000	25 000	15 000
060RAC	Edif Moyenne Tension	170 000	1	170 001	14 450	184 451	127 117				39 671	39 671		3 212		3 212		
070	HONORAIRES	1 236 462	-37 901	1 198 561	101 878	1 300 439	987 901	6 276	3 310		675	10 261		100 200		100 200	200 400	
070BET	Honoraires BET	175 740	-6 600	169 140	14 377	183 517	7 740							80 700		80 700	161 400	
070CSP	CSPS	69 030		69 030	5 868	74 897	69 030											
070GEO	Géomètre	67 687	-2 190	65 497	5 567	71 065	62 187			3 310		3 310						
070GTC	Géotechnicien	230		230	20	250	230											
070HCT	Contrôle Technique	9 212		9 212	783	9 995	9 212											
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	619 987	1 050	621 037	52 788	673 826	619 987	1 051				1 051						
070OPC	OPC	116 444		116 444	9 898	126 341	116 444											
070REG	Etudes Réglementaires	19 132		19 132	1 626	20 759	19 132											
070URB	Urbaniste paysagiste	159 000	-30 162	128 838	10 951	139 789	83 938	5 225			675	5 900		19 500		19 500	39 000	
085	AIDE AUX FAMILLES	28 864																

Frais de portage 2024 et 2025

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 rétrocession de la ZAC Mail de l'Océan

Plan de repérage pour les subventions FRAFU

Planning prévisionnel

Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025

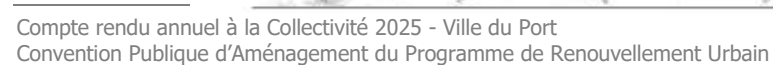
Frais de portage 2024 et 2025

Historique trésorerie projet n° 30340201						18/12/2025 08:32
Projets	Date	Trésorerie	Durée	Taux débiteur	Taux créditeur	Produit ou Frais financiers
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	30/11/2024	271 298,94	1 jours	3,915000 %	1,915000 %	14,23
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	01/12/2024	267 718,22	2 jours	3,915000 %	0,915000 %	13,42
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	03/12/2024	263 088,09	1 jours	3,915000 %	0,915000 %	6,59
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	04/12/2024	-166 911,91	2 jours	3,915000 %	0,915000 %	-35,80
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	06/12/2024	-166 561,91	5 jours	3,915000 %	0,915000 %	-89,32
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	11/12/2024	-166 561,91	13 jours	3,915000 %	0,915000 %	-232,25
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	24/12/2024	-178 358,64	7 jours	3,915000 %	0,915000 %	-133,91
30340201-MAIL DE L OCEAN-9427B	31/12/2024	-231 886,14	0 jours	3,915000 %	0,915000 %	0,00
SOUS-TOTAL : 2024						-457,05
TOTAL						-457,05

Montants exprimés en Euros
Page 1







Envoyé en préfecture le 11/09/2026

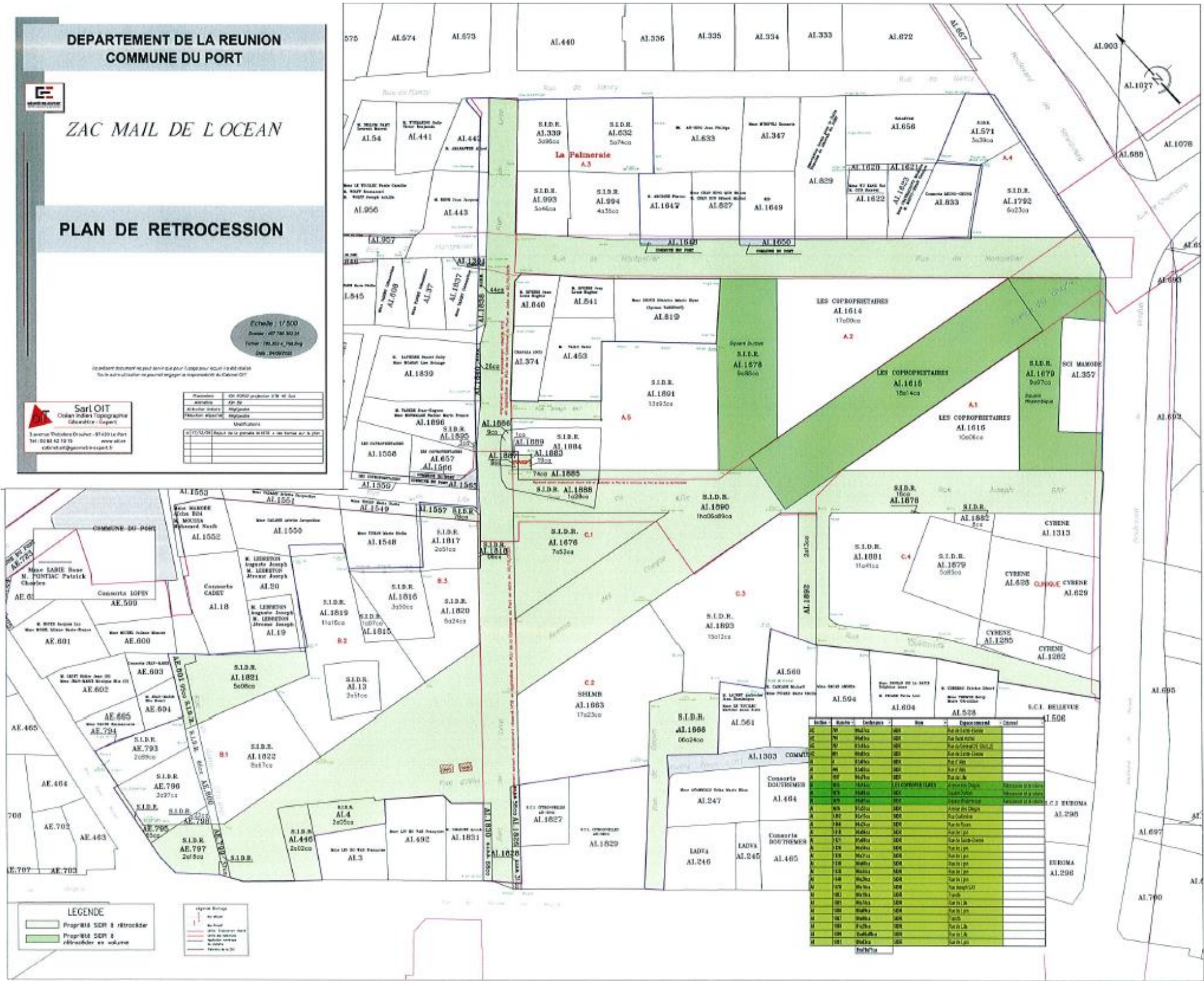
Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE



Plan de rétrocession de la ZAC Mail de l’Océan







- TRANCHE 1 FRAFU AVS
- TRANCHE 2 FRAFU AVS
- TRANCHE 2 FRAFU Réseaux Primaires



Planning prévisionnel

CRAC 2025		Numéro / Nom sous-opération : 30340201 MAIL DE L'OCEAN	
Planning prévisionnel		Date de mise à jour : 01/04/2026	
		2024	
		2025	
		2026	
		2027	
		2028	
		2029	
		2030	
		2031	
		2032	
		2033	
		2034	
		2035	
		2036	
		2037	
		2038	
		2039	
		2040	
		2041	
		2042	
		2043	
		2044	
		2045	
		2046	
		2047	
		2048	
		2049	
		2050	
		2051	
		2052	
		2053	
		2054	
		2055	
		2056	
		2057	
		2058	
		2059	
		2060	
		2061	
		2062	
		2063	
		2064	
		2065	
		2066	
		2067	
		2068	
		2069	
		2070	
		2071	
		2072	
		2073	
		2074	
		2075	
		2076	
		2077	
		2078	
		2079	
		2080	
		2081	
		2082	
		2083	
		2084	
		2085	
		2086	
		2087	
		2088	
		2089	
		2090	
		2091	
		2092	
		2093	
		2094	
		2095	
		2096	
		2097	
		2098	
		2099	
		2100	
		2101	
		2102	
		2103	
		2104	
		2105	
		2106	
		2107	
		2108	
		2109	
		2110	
		2111	
		2112	
		2113	
		2114	
		2115	
		2116	
		2117	
		2118	
		2119	
		2120	
		2121	
		2122	
		2123	
		2124	
		2125	
		2126	
		2127	
		2128	
		2129	
		2130	
		2131	
		2132	
		2133	
		2134	
		2135	
		2136	
		2137	
		2138	
		2139	
		2140	
		2141	
		2142	
		2143	
		2144	
		2145	
		2146	
		2147	
		2148	
		2149	
		2150	
		2151	
		2152	
		2153	
		2154	
		2155	
		2156	
		2157	
		2158	
		2159	
		2160	
		2161	
		2162	
		2163	
		2164	
		2165	
		2166	
		2167	
		2168	
		2169	
		2170	
		2171	
		2172	
		2173	
		2174	
		2175	
		2176	
		2177	
		2178	
		2179	
		2180	
		2181	
		2182	
		2183	
		2184	
		2185	
		2186	
		2187	
		2188	
		2189	
		2190	
		2191	
		2192	
		2193	
		2194	
		2195	
		2196	
		2197	

Etat récapitulatif Dépenses & Recettes 2025

 N°d'opération :C03402 MAIL DE L OCEAN-9427B Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées Du 01/01/2025 au 31/12/2025				
FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
MAIL DE L OCEAN-9427B				269 986.28
1 RESULTAT D'EXPLOITATION				269 986.28
020 FONCIER				13 510.00
020ACO Acquisition de Terrains Privés				3 110.00
000234 Acquisition Dossier N° - TABERE/BONMALAIS - AI1895	02142 NENCY LEUNG-YEN-FOND GIRAUD ET ANNE	Acquisition Dossier N° -	04/07/2025	3 110.00
020DEM Libération des Terrains-Démolition-				10 400.00
000256 Nettoyage de la parcelle A4 pour la braderie du port	02785 VILLAS ET PISCINE DES MASCAREIGNES	devis 671 7-25	21/07/2025	6 000.00
000150 Mail de l'Océan - Nettoyage du site	02155 SUN NETTOYAGE ELAGAGE GENCE W	2007/06/01	17/04/2025	2 300.00
000006 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Nettoyage de la Parcelle	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	122446	30/12/2024	2 100.00
030 TRAVAUX SECONDAIRES				44 342.74
030TVX Travaux Secondaires				44 342.74
000069 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	0225/28	28/02/2025	1 800.00
000125 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	30/03/2025	1 800.00
000153 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	30/04/2025	1 800.00
000180 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	30/05/2025	1 800.00
000242 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	28/06/2025	1 800.00
000264 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	29/07/2025	1 800.00
000336 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	30/08/2025	1 800.00
000341 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	30/09/2025	1 800.00
000377 Contrat entretien des espaces verts/ avenue des Chagos/ rue	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	devis n° ZAC-C/0225	30/10/2025	1 800.00
000284 Réparation sous enrobé au niveau place parking/ Réparation	02780 TERRASSEMENT MULTI SERVICES OCEAN INDIEN	D-202302-00539	28/08/2025	3 440.00
000372 Fourniture et plantation de palmier "Colonne" 4ex - fourniture	02574 PAYSAGE PASSION	devis DE00922	31/10/2025	1 166.00
000053 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Entretien Espaces Verts-3	02392 NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	FA00000283	03/10/2024	4 750.00
000009 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Contrat d'Entretien des	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	122447	30/12/2024	1 800.00
000028 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Contrat d'Entretien des	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	fc 012508	30/01/2025	1 800.00
000087 Opé 30240201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Entretien	02392 NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	FA00000298	28/02/2025	4 329.12
000071 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux	02510 TOM PLAYER	F25020000015	11/02/2025	400.00
000294 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux	02510 TOM PLAYER	F25080000156	11/08/2025	400.00
000295 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux	02510 TOM PLAYER	F250800001157	11/08/2025	400.00
000296 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Square de Lyon-Travaux	02510 TOM PLAYER	F202580000158	11/08/2025	400.00
000011 ZAC Mail de l'Océan au Port-Travaux d'Aménagement	02003 BUFFI SATP	BUFFI S6 DGD MAIL DE	31/07/2024	1 162.03
174753 ZAC du Mail de l'Océan au Port-Marché de Travaux	02392 NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	NARSAMAN GIOVANI S3	25/11/2024	8 095.59
035 TRAVAUX TERTIAIRES				5 309.12
035CLO Travaux Tertiaires				5 309.12
000334 Entretien Square de Lyon - mars à décembre 2025	02392 NARSAMAN GIOVANI-JARDINS CREOLE	DE0000381	24/09/2025	4 329.12
000364 Op2 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Pose d'une Protection d'un	02780 TERRASSEMENT MULTI SERVICES OCEAN INDIEN	FC-2302-00590	22/10/2025	750.00
000004 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Dépose Panneau	02052 ROUSTANJEE JEAN MAX	1738	22/11/2024	230.00
060 TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS				39 671.39

N°d'opération :C03402 MAIL DE L OCEAN-9427B		Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées Du 01/01/2025 au 31/12/2025		
FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
060RAC Edf Moyenne Tension				39 671.39
000365 ZAC Mail de l'Océan-Creation 4 Departes Bt sur P1 Av des	02057 ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	0763D747/018699/001001	22/10/2025	39 671.39
070 HONORAIRES				10 260.70
070GEO Géomètre				3 310.00
000238 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Acgéomètre-Lot 6-Mission	02080 OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	nh 2406-7862	04/06/2024	1 135.00
000246 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Acgéomètre-Lot 6-Mission	02080 OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	fct 2507-8637	07/07/2025	2 175.00
070MOE Maîtrise d'oeuvre				1 050.70
000086 ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot	02516 CHEDIN MATTHIEU DOMINIQUE	DAUPHINFRA S8 ZAC MAIL	24/02/2025	466.38
000086 ZAC du Mail au Port-Marché MOE-Aménagement Paysager Ilot	02637 WAGNER EMMANUELLE - ATELIER WE	WAGNER S8 ZAC MAIL DE	24/02/2025	584.32
070URB Urbaniste paysagiste				5 900.00
000109 Mail de l'Océan au Port-Mission Urbanisme et Suivi des Projets	02551 LD AUSTRAL	Facture n° 25-021	28/02/2025	4 550.00
000353 Opé 30340201-ZAC Mail de l'Océan-Accompagnement en	02551 LD AUSTRAL	SID007a	30/09/2025	675.00
000134 avis pc modificatif SUMBA PALAOS	02551 LD AUSTRAL	fct 1	31/03/2025	675.00
090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				4 404.80
090COM Frais de Communication				2 104.80
000154 Annonce légale marché public - Appel à projets	02778 MEDIA CAPITAL REUNION - LE QUOTIDIEN	25008086	29/04/2025	288.72
000178 Avis modificatif Appel à Projet- Ilot A4- Parution le 10/06/2025	02778 MEDIA CAPITAL REUNION - LE QUOTIDIEN	L009974	11/06/2025	215.30
000333 Annonce légale- Mission AMO ECOQUARTIER	02778 MEDIA CAPITAL REUNION - LE QUOTIDIEN	L007927	13/03/2025	300.78
000405 Opé n°30340201-Mail de l'Océan-Offre Financière	02533 STRATEGIES & TERRITOIRES	FA00001863	27/10/2025	1 300.00
090DIV Frais divers				2 300.00
000245 Réalisation de panneaux support dibond 3 mm / format : 4m *	02052 ROUSTANJEE JEAN MAX	951 JM	26/06/2025	2 300.00
100 REMUNERATION SOCIETE				59 143.39
100COM Rémunération de commercialisation				33 000.00
000416 REM proportionnelle 5 % COM HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	33 000.00
100DEP Rémunération proport. aux dépenses				6 343.39
000186 REM proportionnelle 5 % DEP HT	02203 SIDR	REGUL 2024	31/05/2025	468.45
000212 REM proportionnelle 5 % DEP HT juin 2025	02203 SIDR		30/06/2025	1 946.56
000421 REM proportionnelle 5 % DEP HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	3 928.38
100REC Rémunération proport. aux recettes				19 800.00
000431 REM proportionnelle 3% REC HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	19 800.00
130 FRAIS FINANCIERS				93 344.14
130AGI Frais Financiers sur Oct				91 094.87
25-00173 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C03402 COM+INT+FS CPT	02/01/2025	36 789.22
25-00320 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C03402 COM+INT+FS CPT	01/04/2025	29 138.92
25-00724 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C03402 COM+INT+FS CPT	01/07/2025	25 411.61
25-00954 COM+INT+FS CPT CE 3T25	02331 CAISSE EPARGNE	COM+INT+FS CPT CE 3T25	01/10/2025	24 697.92
25-01046 FRAIS DOSSIER	02331 CAISSE EPARGNE	C03402 FRAIS DOSSIER	29/09/2025	1 000.00
000156 EXT Fnp Interets Oct Ce 2t24	02331 CAISSE EPARGNE	EXT Fnp Interets Oct Ce	02/01/2025	-25 942.80



N°d'opération :C03402
MAIL DE L OCEAN-9427B

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées
Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
130FEEL Frais Financiers				2 249.27
000464 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	3 651.53
000465 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	3 423.63
25-01358 Intérêts au 30/11/2025 BRED2 Régul	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	-3 423.63
25-01359 PORTAGE SIDR 12/2024	02360 FRAIS PORTAGE	PORTAGE SIDR 12/2024	31/12/2025	112.52
000493 Intérêts au 30/11/2025 Bred4	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	-436.23
25-01360 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	-3 423.63
000494 Intérêts au 30/11/2025 Bred4	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	-2 345.08
25-01383 Intérêts au 30/11/2025 BRED4 Régul	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	2 345.08
25-01384 Intérêts au 30/11/2025 BRED4	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	2 345.08



N°d'opération :C03402

MAIL DE L OCEAN-9427B

CRAC Recettes comptabilisées

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES						
Intitulé	Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
MAIL DE L OCEAN-9427B				428 792.60	20 924.96	449 717.56
2 RECETTES				428 792.60	20 924.96	449 717.56
200 CESSIONS EXTERNES SOCIAL				660 000.00	20 924.96	680 924.96
200000 Cessions charges foncières rémunérables				660 000.00	20 924.96	680 924.96
25-00820 Vente SIDR/SEMADER - TROPEA (29 logements PLS - 325 SUBVENTION	02142 NENCY LEUNG-	29 PLS + 4 bureaux	18/08/2025	660 000.00	20 924.96	680 924.96
325FRA Subvention Frafu				-231 207.40		-231 207.40
25-00736 Frafu 16-0005 Appel de Fonds 3 et Solde-2eme	02326 (DEAL EX DDE)		09/07/2025	-231 207.40		-231 207.40

V. SOUS OPERATION C03406 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.

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 en 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 de la résidence « Vieux Mur », cinquième poche de la RHI Multi sites. Cette opération, initialement expérimentale et portant sur 32 LES réhabilités en immeuble collectif, a abouti à la réhabilitation de 32 LLTS dans le cadre de l'opération SAMARINDA, composée de 16 T3 et 16 T4, livrés en novembre 2025.

Les cinq secteurs :

- Ilot Campbell situé entre les rues Labourdonnais et de Londres
- Ilot Dupleix situé entre les rues de St Paul et Dupleix
- Ilot Cayrol situé entre la rue Général E. Rolland et la ruelle Jean Cayrol
- Ilot Lyon situé entre les rues du Général De Gaulle et de Chine
- Ilot 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 majoritairement implantés dans un tissu résidentiel traditionnel, et 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 majoritairement privées. Seul l'îlot Campbell est 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 Etat de subvention RHI a été obtenu le 31 janvier 2008, et la convention d'objectifs MOUS signée le 07 juillet 2008.

Un arrêté de subvention Etat du 27 novembre 2013 valide la prorogation de la MOUS pour deux années supplémentaires, du 1er novembre 2013 au 1er novembre 2015. Une dernière prolongation a été actée pour 3 années supplémentaires, jusqu'au 1er novembre 2018. L'arrêté de subvention N°15-0012 a été signé le 30 novembre 2015 (avec autorisation de démarrage anticipée de 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 1er novembre 2018 au 31 octobre 2020). La DEAL a accordé la prolongation le 14 mars 2019, pour une durée de 24 mois à compter du 1er novembre 2018.

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.

Sur l'îlot Cayrol, en date du 12/03/2024, la Ville a abandonné la programmation initiale des 5 L.E.S (motifs : familles relogées définitivement et insalubrité résorbée).

2. Exercice 2025

2.1 – Charges

Ligne	Intitulé	Réalisé 2025
20	FONCIER	5 692
020DEM	Autres Frais de Mise en Etat des Sols	5 692
30	TRAVAUX SECONDAIRES	24 985
030TVX	Travaux secondaires	24 985
60	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	31 292
060RAC	Edf Moyenne Tension	31 292
70	HONORAIRES	5 338
070BET	Honoraires BET	1 513
070GEO	Géomètre	3 825
90	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	550
090DIV	Frais divers	550
100	REMUNERATION SOCIETE	7 795
100COM	Rémunération de commercialisation	2 475
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	3 835
100REC	Rémunération proport. aux recettes	1 485
130	FRAIS FINANCIERS	25 829
130AGI	Intérêts sur OCT	26 140
130FFI	Intérêts portage SIDR	-311
TOTAL		101 481

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse

En **2025**, il était prévu une enveloppe de charges de **168,9 K€ HT** (cf. CRAC 2024).

Les dépenses réalisées sont de 101,4 K€ HT en 2025, soit un écart de **- 67,5 K€** par rapport aux prévisions, qui s'explique principalement par le report des travaux de désamiantage et démolition sur l'îlot Lyon (travaux engagés fin 2025 mais facturés sur l'exercice 2026) :

Les dépenses réalisées se détaillent de la façon suivante :

- Foncier : Nettoyage de parcelles non encore cédées sur l'îlot Campbell 2 (5,7 K€) ;
- Travaux secondaires : raccordement de Basse Tension pour Campbell 2, travaux de nettoyage et frais d'entretien des espaces verts de Duplex et de (25 K€) ;
- Travaux divers et imprévus : travaux de raccordement en Basse Tension pour l'opération Duplex 48 logements collectifs intermédiaires type PLS et pour l'opération Campbell 2 (31,3 K€) ;
- Honoraires (géomètre, MOE) : (5,3 K€) ;
- Autres dépenses rémunérables : analyse des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées pour le raccordement des 6 LLTS FIDJI 6 sur Campbell 2 (0,5 K€) ;
- Imputation de charges du concessionnaire : REM aménageur (7,8 K€) ;
- Frais financiers : liés au portage de la trésorerie par la SIDR (25,8 K€).

→ Détail par ligne budgétaire

020-FONCIER

LB 020DEM Mise en état des sols -démolition : 5 692,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Nettoyage des lots libres- Lots 6 -8.1 et 8.2	VILLAS ET PISCINE DES MASCAREIGNES	25-01028	30/10/2025	5 692,00
020DEM - Mise en état des sols - démolition				5 692,00

Ces dépenses sont liées à l'entretien de l'îlot Campbell 2 (nettoyage, évacuation des encombrants et déchets) dans le cadre de commercialisation des lots libres.

030-TRAVAUX SECONDAIRES

LB 030TVX Travaux Secondaires : 24 985,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
marché M22-21220843 - Lot 2 Basse Tension	REEL	25-00116	17/02/2025	18 145,00
Réalisation d'une rampe d'accès- DUPELIX	VILLAS ET PISCINE DES MASCAREIGNES	25-00837	01/08/2025	916,00
Aménagement et végétalisation entre trottoir de la rue Duplex et opération Duplex- entretien de l'espace sur 12 mois: du 01/09/2025 au 31/09/2026	M. FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-00802	06/08/2025	5 649,00
Entretien des espaces verts (entre trottoir de la rue Duplex et l'opération Duplex)- 15 mois (du 01/10/2025 au 31/12/2026)	M. FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	25-01065	14/11/2025	275,00
030TVX - Travaux Secondaires				24 985,00

Ces dépenses correspondent aux situations d'entreprises pour le nettoyage et l'entretien des espaces verts de Duplex et pour le raccordement Basse Tension de Campbell 2.

060-TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS

LB 060RAC Raccordement réseaux : 31 291,79 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340601-Rhi Multisites-Opé Duplex-Racc 48 Logemts + 2 Sg+ 1 Irve [g] 4 Rue Duplex[g]	ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	25-00504	12/06/2025	12 189,94
Opé 30340601-Rhi Multisites-Campbell 2-Zu-Ext23-Racc 11 Lots Individuels 89kva Amenee-D/747//025065/002002	ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	25-00682	10/07/2025	19 101,85
060RAC - Raccordement réseaux				31 291,79

Ces dépenses correspondent aux travaux de raccordement Basse Tension de l'opération Duplex (48 logements collectifs intermédiaires type PLS) et de l'opération Campbell 2 (6 LLTS individuels FIDJI 6 et 5 lots libres).

070-HONORAIRES

LB 070BET Honoraires BET : 1 513,36 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340601-Rhi Multisites-Maitrise d'Oeuvre Basse Tension-Eclairage Extérieur-Campbell 2 et Duplex	ETUDIS IDR	25-00383	17/04/2025	1 200,00
Diagnostic technique d'insalubrité sur le périmètre de la RHI Multisites - Famille FRANCE Marcel (parcelle AL 1659)	JPN JACKY THESENG	25-00794	06/08/2025	313,36
070BET - Honoraires BET				1 513,36

Ces dépenses correspondent aux honoraires de maîtrise d'œuvre liés au suivi des travaux de raccordement Basse Tension des îlots Campbell 2 et Duplex.

LB 070GEO Géomètre : 3 825,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Opé 30340601-Rhi Multisites-Acgéomètres-Lot 6-Ilôt Cayrol-1topo-2parcellaire-3 Bornage/Délimitation-Parcelles Ae 468/469/476/477/478/479	OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	25-00221	20/03/2025	3 825,00
070GEO - Géomètre				3 825,00

Cette dépense correspond aux honoraires de géomètre pour la réalisation du plan parcellaire de l'îlot Cayrol nécessaire à la cession du terrain à la Ville (DCM du 03 décembre 2024).

090-AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

LB 090 DIV Frais divers : 550,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
CAMPBELL 2 - Vérification cote FE + T regards EP + EU	ETUDIS IDR	25-00968	09/10/2025	550,00
090DIV - Frais divers				550,00

Cette dépense correspond aux travaux d'analyse des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées pour le raccordement EP des 6 LLTS FIDJI 6 sur Campbell 2.

100-REMUNERATION SOCIETE

LB 100COM Rémunération de Commercialisation : 2 475,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 5 % COM HT décembre 2025	SIDR	25-01252	31/12/2025	2 475,00
100COM - Rémunération de Commercialisation				2 475,00

Cette dépense correspond à la rémunération proportionnelle de 5% sur les recettes de cession de l'année 2025. La rémunération comptabilisée sur la cession de l'îlot Cayrol, enregistrée par erreur sur une ligne rémunérable, sera régularisée sur 2026 à hauteur de 2 000 €.

LB 100DEP Rémunération proport. aux Dépenses : 3 834,50 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 5 % DEP HT	SIDR	25-00599	31/05/2025	441,64
REM proportionnelle 5 % DEP HT juin 2025	SIDR	25-00657	30/06/2025	1 768,00
REM proportionnelle 5 % DEP HT décembre 2025	SIDR	25-01257	31/12/2025	1 624,86
100DEP - Rémunération proport. aux Dépenses				3 834,50

Ce montant correspond à la rémunération proportionnelle sur dépenses de la SIDR pour l'année 2025. Conformément à la convention publique d'aménagement (article 21) ces dépenses sont rémunérées à « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à l'exclusion des frais financiers (LB 130FFI-LB 130AGI-LB 130EMP), des rémunérations (LB 100FOR), des aides versées aux privés (LB 020IND-LB 085ADC), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 020AC1), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 010100) ».

LB 100REC Rémunération proport. aux Recettes : 1 485,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
REM proportionnelle 3% REC HT décembre 2025	SIDR	25-01267	31/12/2025	1 485,00
100REC - Rémunération proport. aux recettes				1 485,00

Conformément à l'article 21 de la CPA, la rémunération proportionnelle sur recettes s'élève à 3 % des recettes HT de cession ou location des terrains aux constructeurs autre que la SIDR et la Commune.

La rémunération comptabilisée sur la cession de l'îlot Cayrol, enregistrée par erreur sur une ligne rémunérable, sera régularisée sur 2026 à hauteur de 1 200 €.

130-FRAIS FINANCIERS

LB 130AGI Intérêts portage Oct : 26 140,20 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00328	02/01/2025	7 433,79
EXT Fnp Interets Oct Ce 2024	CAISSE EPARGNE	25-00465	02/01/2025	-4 810,71
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00329	03/01/2025	15,00
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00330	01/04/2025	8 173,20
COMMISSIONS & FRAIS	CAISSE EPARGNE	25-00728	01/07/2025	7 216,39
FRAIS DE DOSSIER ADM	CAISSE EPARGNE	25-00939	29/09/2025	1 000,00
COM+INT+FS CPTCE CE 3T25	CAISSE EPARGNE	25-00955	01/10/2025	7 112,53
130AGI - Intérêts portage OCT				26 140,20

Ces frais correspondent aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés auprès de la Caisse d'Epagne en 2025.

LB 130FFI Intérêts portage SIDR : - 311,19 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
PORTAGE SIDR au 30/11/2025	FRAIS PORTAGE	25-01355	30/11/2025	-153,69
PORTAGE SIDR 12/2024	FRAIS PORTAGE	25-01357	31/12/2025	-157,50
130FFI - Intérêts portage SIDR				-311,19

Ces dépenses correspondent aux frais de portage de la trésorerie négative de l'opération par la SIDR (Cf. détail en pages 105 à 110).

2.2 – Produits

Ligne	Intitulé	Réalisé 2025
200	CESSIONS EXTERNES SOCIALES	49 500
200LSG	LES Groupés	40 000
200PTZ	PTZ	9 500
320	PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS	-159 471
320ETA	RHI	-159 471
TOTAL		-109 971

Chiffres arrondis du logiciel comptable

→ Synthèse :

En **2025**, il était prévu une enveloppe négative de produits de - **110 K€ HT** (Cf. CRAC 2024).

Les recettes réalisées en 2025 (- 110 K€HT) sont conformes aux prévisions :

- Cession de l'îlot Cayrol à la Ville (40 K€ HT correspondant à la charge foncière de la programmation des 5 LES-G annulée) ;
- Cession d'un lot PTZ (9,5 K€ HT) à la famille RUSxxxx ;
- Annulation de la recette imputée en novembre 2024 (AF 6 -subvention RHI : 159 K€ HT) en lien avec la prolongation obtenue en 2025. L'appel de fonds et solde est prévu sur l'exercice 2026.

→ Détail par ligne budgétaire

200-CESSIONS EXTERNES SOCIALES

LB 200LSG LES Groupés : 40 000,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
retrocession Ilot CAYROL	NENCY LEUNG-YEN-FOND GIRAUD ET ANNE	25-00754	01/07/2025	40 000,00
200LSG - LES Groupés				40 000,00

Ce montant correspond à la vente de l'îlot CAYROL à la Ville dans le cadre du protocole validée avec les conjoints LENxxx (DCM du 03 décembre 2024). Elle aurait dû être enregistrée sur la LB 355CO1 Cessions terrains aux concédants. La régularisation sera opérée sur 2026.

LB 200PTZ PTZ : 9 500,00 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
Vente RUSxxx - AL 1652 - Campbell 2	NENCY LEUNG-YEN-FOND GIRAUD ET ANNE	25-00926	02/09/2025	9 500,00
200PTZ - PTZ				9 500,00

Ce montant correspond à la cession de charge foncière d'un lot individuel type PTZ sur l'îlot Campbell 2 à la famille RUSxxx.

320-PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS

LB 320ETA RHI : - 159 470,91 euros HT

Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date de Comptabilisation	Montant HT
annulation Appel de Fonds n° 6 Intermediaire-Arrêté 07-2337	(DEAL EX DDE) DIRECTION DEPARTEMENTALE E	25-00737	01/07/2025	-159 470,91
320ETA - RHI				-159 470,91

Ce montant correspond à l'écriture d'annulation de l'appel de fonds n°6 (subvention RHI - arrêté 07-2237), pour un montant de - 159 K€. Pour rappel, cet AF n°6 avait été déposé le 16/04/2024 pour instruction à la DEAL. Suite à la prolongation d'un an de l'éligibilité des dépenses (CTD-RHI du 12/07/2025), la DEAL a rejeté cet AF sans l'instruire.

Cette prolongation avait été sollicitée par l'aménageur et la Ville, afin de pouvoir intégrer les dernières dépenses de travaux prévues en 2025, ainsi que les factures encore non présentées. Le dépôt du solde devra intervenir au plus tard le 31/12/2026.

3. Prévisions

3.1 – Charges 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
FONCIER	-106 754	4 000	-102 754
LB 020AC1 Terrains de la Collectivité	-171 412		-171 412
LB 020DEM Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	60 962		60 962
LB 020FAN Autres Frais Fonciers	3 696	4 000	7 696
TRAVAUX	182 371	100 000	282 371
LB 030TVX Travaux Secondaires	60 400		60 400
LB 035CLO Travaux Tertiaires	43 541		43 541
LB 060IMP Imprévus	50 000	100 000	150 000
LB 060RAC Raccordement réseaux	28 431		28 431
HONORAIRES & ETUDES	55 187		55 187
LB 070BET Honoraires BET	4 800		4 800
LB 070GEO Géomètre	10 477		10 477
LB 112MEX Mous Externe	39 910		39 910
AUTRES DEPENSES	21 000		21 000
LB 085ADL Aides aux Familles	10 000		10 000
LB 085DEM Déménagement	10 000		10 000
LB 090DIV Frais divers	1 000		1 000
REMUNERATIONS	29 118	10 279	39 397
LB 100COM Rémunération de commercialisation	8 411		8 411
LB 100DEP Rémunération proport. aux dépenses	15 661	5 200	20 861
LB 100FONC Rémunération du Foncier		5 079	5 079
LB 100REC Rémunération proport. aux recettes	5 046		5 046
FRAIS FINANCIERS	29 553	11 356	40 909
LB 130AGI Intérêts sur OCT	20 864		20 864
LB 130FFI Intérêts portage SIDR	8 689	11 356	20 045
TOTAL	210 476	125 635	336 111

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **336,1 K€ HT de dépenses à réaliser** (210,5 K€ HT en 2026 et 125,6 K€ HT en 2027 :

- **- 102,7 K€ de foncier** : Ces lignes budgétaires sont destinées à financer les taxes foncières, les frais de notaires, de géomètre dans le cadre des cessions et de la rétrocession. Elle comprend également le financement des frais de mise en état des sols (nettoyage, démolition, dépose de compteur etc.). A noter qu'il est également prévu la récupération des indemnités d'expropriation consignées (expropriation des consorts LENxxx : 171 K€). Cette récupération pourra se faire en 2026 dès la cession des parcelles de l'îlot Cayrol aux consorts LENxxx, conformément au protocole d'accord avec la Ville. La majorité des dépenses est positionnée sur l'exercice 2026 (65 K€) et le solde en 2027 (4K€) ;
- **282,4 K€ de travaux** : cette enveloppe, sera majoritairement consommées en 2026 (182,4 K€) et est destinée à financer les derniers travaux sur les îlots Campbell 2 et Lyon, ainsi que les reprises dans le cadre de la rétrocession. De manière prudentielle, il est maintenu un budget de 100 K€ sur la ligne imprévu en 2027 ;
- **55,2 K€ d'honoraires et études** : cette enveloppe, positionnée en 2026, est destinée à financer les honoraires de SPS, MOUS, MOE, Géomètres afférents aux travaux d'aménagement des îlots Campbell 2 et Lyon ;
- **21 K€ d'autres dépenses** : cette enveloppe, positionnée en 2026, est destinée à financer les aides aux familles, les déménagements et autres frais divers ;
- **39,4 K€ d'imputation de charges du concessionnaire** : ce montant comprend l'ensemble des rémunérations de l'aménageur (29,1 K€ en 2026 et 10,3 K€ en 2027) ;
- **40,9 K€ de frais financiers** : ce montant comprend les frais afférents au portage financier de la trésorerie négative de l'opération (29,6 K€ en 2026 et 11,4 K€ en 2027).

→ Détail par LB

020-FONCIER

LB 020AC1 Acquisitions Foncier communal -171 412 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
736 001 €	-171 412 €	0 €	564 589 €

Cette enveloppe de -171 K€ HT positionnée en 2026 correspond à la récupération de l'indemnité d'expropriation consignée des consorts LeNxxx. Ce montant pourra être perçu dès la cession de l'îlot Cayrol aux consorts LENxxx, conformément au protocole d'accord signé le 27/06/2024 validé en CM le 03/09/2024 (protocole tripartite Ville, Aménageur, Famille).

LB 020DEM Libération des Terrains-Démolition-Evacuation 60 962 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
600 967 €	60 962 €	0 €	661 929 €

Il reste une enveloppe de 60,9 K€, destinée aux frais de libération des emprises occupées à ce jour (libérations, nettoyages, démolitions, évacuations des encombrants ...) pour les îlots Campbell 2 et Lyon 2.

LB 020FAN Autres frais Fonciers

7 696 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
54 569 €	3 696 €	4 000 €	62 265 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 7,7 K€ HT est destinée au paiement des taxes foncières.

030-TRAVAUX SECONDAIRES

LB 030TVX Travaux Secondaires

60 400 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
471 574 €	60 400 €	0 €	531 974 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 60,4 K€ est destinée au financement des derniers travaux VRD (aménagement et entretien des espaces verts sur rue Duplex et Lyon 2) et de clôtures sur l'îlot Campbell 2.

035-TRAVAUX TERTIAIRES

LB 035CLO Travaux tertiaires

43 541 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
7 333 €	43 541 €	0 €	50 874 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 43,5 K€ est destinée au financement des derniers travaux tertiaires (clôtures) sur l'îlot Campbell 2.

060-TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS

LB 060IMP Imprévus

150 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	50 000 €	100 000 €	150 000 €

Il reste une enveloppe de 150 K€ est destinée à financer des dépenses non prévues à date et peut également servir d'ajustement pour réalimenter d'autres lignes si besoin.

Cette enveloppe ne devrait, à priori, pas être consommée.

LB 060RAC Raccordement réseaux

28 431 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
47 852 €	28 431 €	0 €	76 283 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 28,4 K€ correspond aux derniers travaux de HTA / BT sur les îlots Campbell 2 et Lyon 2.

070-HONORAIRES

LB 070BET Honoraires BET

4 800 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
104 263 €	4 800 €	0 €	109 063 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 4,8 K€ correspond aux derniers honoraires liés aux travaux de l'îlot de Campbell 2.

LB 070GEO Géomètre

10 477 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
34 706 €	10 477 €	0 €	45 183 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 10,5 K€ est destinée au financement des prestations de géomètre pour la réalisation des plans de bornage, DMPC et autres levés nécessaires à la commercialisation des îlots Campbell 2 et Lyon ou à la rétrocession des voiries et espaces publics à la Ville.

085-AIDES AUX FAMILLES

LB 085ADL Aides aux Familles

10 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
23 986 €	10 000 €	0 €	33 986 €

Il reste une enveloppe de 10 K€ destinée aux aides aux familles en transit pour accompagner leur retour sur site (financement de la caution, du 1^{er} mois de loyer, ouverture de compteurs, aides d'urgence pour du matériel de 1^{ère} nécessité ...).

L'analyse des besoins et la proposition d'une aide en cohérence, relève de la MOUS et fait l'objet d'une validation de la Ville. Les derniers retours sur site sont projetés milieu 2026 avec la livraison des Fidji 6.

LB 085DEM Déménagements

10 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
14 418 €	10 000 €	0 €	24 418 €

Il reste une enveloppe de 10 K€ pour financer les déménagements des familles accompagnées par la MOUS pour leur retour sur site (FIDJI 6 Campbell).

090-AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

LB 090DIV Frais divers

1 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
23 595 €	1 000 €	0 €	24 595 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 1 K€ permettra de financer les éventuels derniers frais divers (diagnostics, raccordements Runéo etc.).

100-REMUNERATION SOCIETE

LB 100COM Rémunération de Commercialisation

8 411 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
21 600 €	8 411 €	0 €	30 011 €

Cette enveloppe de 10,4 K€ 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 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 200AME-200LSG-200LTS-200PTZ-205000 (tous projets de logements).

Les recettes de cessions éligibles prévues en 2026 sont situées sur l'ilot Campbell 2 (1 acquisition/amélioration (AAH), 1 PTZ et 3 lots libres). La rémunération comptabilisée en 2025 sur la cession de l'ilot Cayrol, enregistrée par erreur sur une ligne rémunérable, sera régularisée sur 2026 à hauteur de 2 000 €.

LB 100DEP Rémunération proport. aux Dépenses

20 861 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
132 868 €	15 661 €	5 200 €	153 729 €

Cette enveloppe de 15,7 K€ en 2026 et 5,2 K€ en 2027 correspond à la rémunération au titre des dépenses éligibles, répartie au fil des dates prévisionnelles de travaux et autres dépenses engagées, conformément à la convention publique d'aménagement article 21 : « 5% des dépenses, travaux et honoraires, à

l'exclusion des frais financiers (LB 130FFI-LB 130AGI-LB 130EMP), des rémunérations (LB 100FOR), des aides versées aux privés (LB 020IND-LB 085ADC), des acquisitions de terrain de la Collectivité (LB 020AC1), des dépenses d'études rémunérées forfaitairement (LB 010100) ».

A noter que l'enveloppe positionnée en 2027 correspond à la rémunération proportionnelle sur des dépenses qui ne seront, à priori, pas réalisées. Cette enveloppe ne devrait donc pas être consommée.

LB 100FONC Rémunération Foncière 5 079 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
44 921 €	0 €	5 079 €	50 000 €

Il s'agit du reliquat non facturé de la rémunération foncière prévu au contrat. Cette enveloppe de 5 K€ positionnée sur 2027 ne devrait, à priori, pas être consommée.

LB 100REC Rémunération proport. aux Recettes 6 246 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
12 960 €	6 246 €	0 €	19 206 €

Cette enveloppe de 6,2 K€ correspond à la rémunération proportionnelle les recettes des dernières cessions à réaliser sur les îlots Campbell 2 et Lyon. La rémunération comptabilisée en 2025 sur la cession de l'îlot Cayrol, enregistrée par erreur sur une ligne rémunérable, sera régularisée sur 2026 à hauteur de 2 000 €.

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 : LB 200AME-200LSG-200LTS-200PTZ-205000 (projets de logements intermédiaires et libres uniquement) ».

112-MOUS

LB 112MEX MOUS Externe 39 910 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
3 100 €	39 910 €	0 €	43 010 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 39,9 K€ correspond aux dernières prestations de la MOUS, dans le cadre du suivi et du relogement des familles sur l'îlot Campbell 2.

130-FRAIS FINANCIERS

LB 130AGI Intérêts portage OCT 20 864 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
127 088 €	20 864 €	0 €	147 952 €

Cette enveloppe estimative de 20,9 K€ correspond aux frais financiers afférents aux OCT mobilisés pour le portage de la trésorerie.

LB 130FFI Intérêts portage SIDR 20 045 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
91 462 €	8 689 €	11 356 €	111 507 €

Cette enveloppe estimative de 20 K€ correspond aux derniers frais de portage de la trésorerie de l'opération par la SIDR jusqu'au quitus.

3.2 – Produits 2026 et au-delà

Désignation lignes budgétaires en Euros	2026	2027	TOTAL
CESSIONS	738 215		738 215
LB 200AME Améliorations	10 185		10 185
LB 200LSG LES Groupés	-40 000		-40 000
LB 200PTZ PTZ	9 500		9 500
LB 202COM Cessions internes commerces	30 000		30 000
LB 202LLI Cessions internes LLI	540 000		540 000
LB 205000 Cessions de Lots a Batir	188 530		188 530
SUBVENTIONS	520 131		520 131
LB 320ETA RHI	520 131		520 131
PARTICIPATION DU CONCEDANT		335 428	335 428
LB 330DEF Participation aux déficits		250 381	250 381
LB 330EQU Participation cession équipements		85 047	85 047
CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	40 000		40 000
LB 355CO1 Cessions terrains aux concédants	40 000		40 000
TOTAL	1 298 346	335 428	1 633 774

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Il reste **1 637 K€ de recettes** à réaliser (1 298,3 K€ en 2026 et 335,4 K€ en 2027) :

- **738,2 K€ de cessions** : correspondant à l'ensemble des cessions à réaliser sur les îlots Campbell 2 et Lyon et à la régularisation de la ligne budgétaire de l'îlot Cayrol cédé en 2025 à la Ville ;
- **520,1 K€ de subvention** : solde de la subvention RHI ;
- **338,6 K€ de participation** : participation de la Ville au titre du déficit (participation d'équilibre pour la clôture en 2027 : 253,6 K€) et participation de la Ville au titre des équipements publics (participation appelée en 2027 à la rétrocession des voiries et espaces publics).



Tableau de cessions RHI Muti-sites

RHI MULTI SITES DU PORT												
Ligne budgétaire	Suivi cession des charges foncières	Projet initial 2009		Actualisation CRAC 2025								
		Nb initial logts	Sous total charges foncières € HT	Nb logts / activités	Prix CF / logement	Nb m²	Prix CF au m²	Sous total charges foncières € HT	Réalisé au 31/12/2024	Réalisé en 2025	Prévu en 2026	Prévu en 2027
	Logements	166	2 084 000	121	84 339	7 273		1 978 215	1 180 500	49 500	748 215	
200AME	Campbell 2 - Acquisition/Amélio	2	16 000	1	8 000	328		10 185			10 185	
200LSG	Foncier cédé à la Ville "Cayrol - LES-G	5	40 000		8 000			40 000		40 000		
200LTS	Campbell 1 - LLTS	41	328 000	39	9 500			373 000	373 000			
200PTZ	Campbell 2 -PTZ	0	0	3	9 500	599		28 500	9 500	9 500	9 500	
	Campbell 2 - LES	2	16 000									
202LLI	Lyon - LLI	36	540 000	21	25 714	1 635		540 000			540 000	
202LLT	Campbell 2 - LLTS	8	64 000	6	8 000	1 103		48 000	48 000			
202PLS	Dupleix 1 - Logts intermédiaires	50	750 000	48	15 625	2 567		750 000	750 000			
	Dupleix 1 - Logts intermédiaires	22	330 000									
205000	Campbell 2 -Lots libres	0	0	3		1 041	115 €/m² pour famille recensée RHI Campbell 250 €/m² pour famille non recensée	188 530			188 530	
	Activités économiques (m²)	450	67 500	3		250		30 000			30 000	
	Ilot DUPELIX 2	170	25 500									
202COM	Ilot Lyon	280	42 000	3 commerces 220 m²	10 000 € HT/commerce	250	120	30 000			30 000	
	Total charges foncières	616	2 151 500	124		7 523		2 008 215	1 180 500	49 500	778 215	
									Total réalisé au 31/12/2025	1 230 000	Total restant à réaliser	778 215

Dans le cadre du protocole Ville avec les consorts LENxxx, la programmation initiale de 5 LES-G sur l’îlot Cayrol a été annulée. La cession de charge foncière à la Ville correspondant à la programmation initiale a été réalisée 2025.

Le programme de logements sur Lyon a été affiné après libération des emprises par la famille. La SIDR Construction a avancé dans les études de conception dès 2025, dans l’objectif de déposer le PC en 2026, et s’engage à faire son maximum pour que la cession de charge foncière (hypothèse dernière esquisse programmatique 21 LLI pour une cession de 540 K€ HT et 3 de commerces pour un montant 30 K€ HT) soit effective avant le 31/12/2026.

200-CESSIONS

LB 200AME

Améliorations

10 185 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	10 185 €	0 €	10 185 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 10,2 K€ positionnée en 2026 correspond à la cession à la famille FRAXXX sur l'îlot Campbell 2 (8 K€ de charge foncière type Acquisition/Amélioration AAH + 2,1 K€ de charge foncière type lot libre sur 19 m² supplémentaire).

Ce projet de AAH est subventionné par le Département. Le lancement du chantier par le Département n'étant pas assuré avant le 31/12/2026, cette cession présente un risque de non-réalisation avant la fin du contrat de CPA.

L'aménageur va donc soumettre les différents scénarios à la Ville pour arbitrage :

- Maintien du projet de vente AA via amélio Département (dossier suivi par l'aménageur jusqu'au 31/12/26, puis par la Ville au-delà – rachat du foncier par la Ville ne bien de retour)
- Vente en maintien avec engagement de la famille de réalisation des travaux nécessaire à la sortie d'insalubrité entre le CV avant la réitération de l'acte
- Vente en maintien avec engagement de la famille de réalisation des travaux nécessaire à la sortie d'insalubrité dans les 5 ans après la réitération

L'arbitrage de la Ville est attendu courant 2026.

En cas de non-commercialisation à la clôture de la CPA, le bien reviendra à la Ville en « bien de retour ».

LB 200LSG

LES Groupés

-40 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
40 000 €	-40 000 €	0 €	0 €

Ce montant correspond à la régularisation de ligne budgétaire de la vente de l'îlot CAYROL à la Ville en 2025. Elle aurait dû être enregistrée sur la LB 355CO1 Cessions terrains aux concédants.

LB 200PTZ

PTZ

9 500 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
19 000 €	9 500 €	0 €	28 500 €

Cette enveloppe de 9,5 K€ correspond à la cession de charges foncières de 1 lot en PTZ sur l'îlot Campbell 2 à la famille ALBXXX.

En cas de non-commercialisation à la clôture de la CPA, le bien reviendra à la Ville en « bien de retour ».

LB 202COM Cessions internes commerces

30 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	30 000 €	0 €	30 000 €

Cette enveloppe de 30 K€ correspond à la cession interne SIDR Construction de charge foncière de l'îlot Lyon, pour la réalisation de 3 commerces (10 000 € / commerces).

LB 202LLI Cessions internes LLI

540 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	540 000 €	0 €	540 000 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 540 K€ correspond à la cession interne SIDR Construction de charge foncière de l'îlot Lyon pour la réalisation de 21 logements.

LB 205000 Cessions terrains à bâtir rémunérables

188 530 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	188 530 €	0 €	188 530 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 188,5 K€ positionnée en 2026, correspond aux 3 dernières cessions de lots libres de Campbell 2 (d'une surface totale de 1 173 m² à 115 €/m² au profit de la famille MARxxx recensées dans la RHI Campbell et à 250 €/m² pour les familles non-recensées).

A noter que l'identification et le choix des familles attributaires des lots libres relève de la Collectivité (comité habitat du 27/08/2025 - Familles attributaires NOUxxx et VILDxxx).

320-PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS

LB 320ETA RHI

520 131 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
747 775 €	520 131 €	0 €	1 267 906 €

Cette enveloppe de 520,1 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 2026.

Le dernier appel de fonds AF n°6 avait été déposé début 2024, avec la complétude de factures refusées de l'AF5 et les dernières factures à date.

Dans le cadre de la demande de prolongation d'éligibilité des dépenses, cet AF a été annulé en 2025. Les dépenses présentées à l'AF n°6 ainsi que les factures encore non présentées seront intégrées à la demande de solde.

Le montant définitif résultera des ajustements effectués par la DEAL au cours de l'instruction du dossier de solde.

330- PARTICIPATION DU CONCEDEANT

LB 330DEF Participation aux Déficits 253 581 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	253 581 €	253 581 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 253,6 K€ correspond à la participation de la Collectivité au titre du déficit de la subvention RHI (participation d'équilibre appelée à la clôture de l'opération).

A noter que cette participation est liée à l'obtention de la subvention RHI et doit représenter 20% de la subvention mobilisée.

LB 330EQU Participation cession équipements 85 047 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	0 €	85 047 €	85 047 €

Cette enveloppe prévisionnelle de 85 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.

335- CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDEANT

LB 355CO1 Cessions terrains aux concédants 40 000 €

Réalisé au 31/12/2025 (€ HT)	Prévisions 2026 (€ HT)	Prévisions Au-Delà (€ HT)	Budget actualisé (€ HT)
0 €	40 000 €	0 €	40 000 €

Ce montant correspond à la régularisation de ligne budgétaire de la vente de l'îlot CAYROL à la Ville en 2025.

3.3– Gestion des avances

Au 31.12.2025, les avances versées par la Collectivité s'élèvent à 374 792 €. L'avance sera remboursée lors des appels de participation de la Ville émis au moment de la rétrocession (acte notarié).

Cette avance viendra en diminution des appels de fonds émis au titre de la participation de la Ville au financement des équipements publics et au déficit.

3.4– Gestion de la trésorerie

La trésorerie est gérée de manière consolidée pour toutes les opérations de la CPA.

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

4. Nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Par rapport au CRAC 2024, le bilan de la sous opération Multi sites diminue de **66 344 € HT**, grâce au travail d'ajustement des dépenses restant à réaliser.

Il passe de **4 559 570 € HT** (4 676 423 € TTC) à **4 493 226 € HT** (4 587 595 € TTC).

BILAN HT C03406 RHI MULTI SITES

		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025		CUMUL		REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026						PREVISIONNEL 2027	
Ligne	Intitulé	HT	Ecart	HT	TVA	TTC	Fin 2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	
	RECETTES	4 559 570	-66 344	4 493 226	94 369	4 587 595	2 969 423			-109 971		-109 971	0	77 000	80 250	1 141 096	1 298 346	335 428	
200	CESSIONS EXTERNES SOCIALES	411 675	10	411 685	32 926	444 611	382 500			49 500		49 500		-40 000		19 685	-20 315		
200AME	Améliorations	10 175	10	10 185	214	10 399										10 185	10 185		
200LSG	LES Groupés									40 000		40 000		-40 000			-40 000		
200LTS	LLTS	373 000		373 000	31 705	404 705	373 000												
200PTZ	PTZ	28 500		28 500	1 007	29 507	9 500			9 500		9 500				9 500	9 500		
202	CESSIONS INTERNES SIDR	1 098 650	269 350	1 368 000	30 648	1 398 648	798 000									570 000	570 000		
202COM	Cessions internes commerces	27 650	2 350	30 000	2 550	32 550										30 000	30 000		
202LLI	Cessions internes LLI	273 000	267 000	540 000	11 340	551 340										540 000	540 000		
202LLT	Cessions internes LLTS	48 000		48 000	1 008	49 008	48 000												
202PLS	Cessions internes PLS	750 000		750 000	15 750	765 750	750 000												
205	AUTRES CESSIONS REMUNERABLES	188 530		188 530	16 025	204 555								77 000	80 250	31 280	188 530		
205000	Cessions de Lots a Batir	188 530		188 530	16 025	204 555								77 000	80 250	31 280	188 530		
320	PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS	1 522 719	-206 094	1 316 625	4 141	1 320 766	955 965			-159 471		-159 471				520 131	520 131		
320ETA	RHI	1 474 000	-206 094	1 267 906		1 267 906	907 246			-159 471		-159 471				520 131	520 131		
320MOUS	MOUS	48 719		48 719	4 141	52 860	48 719												
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	1 297 996	-129 610	1 168 386	7 229	1 175 615	832 958											335 428	
330DEF	Participation aux déficits		250 381	250 381		250 381												250 381	
330EQU	Participation cession equipements	465 038	-379 991	85 047	7 229	92 276												85 047	
330FON	Participation au Foncier	736 000		736 000		736 000	736 000												
330MOUS	Participation MOUS	96 958		96 958		96 958	96 958												
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	40 000		40 000	3 400	43 400								40 000			40 000		
355CO1	Cessions terrains aux concédants	40 000		40 000	3 400	43 400								40 000			40 000		
	DEPENSES	4 559 570	-66 344	4 493 226	94 369	4 587 595	4 055 635	24 608	23 773	34 197	18 903	101 481	43 720	82 471	71 965	12 320	210 476	125 635	
020	FONCIER	2 498 900	25 941	2 524 841	57 838	2 582 679	2 621 903					5 692	5 692	3 696	27 270		-137 720	-106 754	
020AC1	Terrains de la Collectivité	564 589		564 589		564 589	736 001										-171 412	-171 412	
020ACQ	Acquisition de Terrains Privés	1 177 714		1 177 714		1 177 714	1 177 714												
020DEM	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	635 684	26 245	661 929	56 095	718 024	595 275				5 692	5 692		27 270		33 692	60 962		
020EVI	Indemnités de décasement	40 000		40 000		40 000	40 000												
020FAF	Frais de Notaire	16 844		16 844	1 303	18 147	16 844												
020FAN	Autres Frais Fonciers	62 569	-304	62 265	440	62 705	54 569						3 696				3 696	4 000	
020IND	Indemnité complémentaires	1 500		1 500		1 500	1 500												
025	TRAVAUX	6 400		6 400	544	6 944	6 400												
025PRI	Travaux Primaires	6 400		6 400	544	6 944	6 400												
030	TRAVAUX SECONDAIRES	488 589	43 385	531 974	43 349	575 323	446 589	18 145		6 565	275	24 985	19 000	1 650	38 100	1 650	60 400		
030TVX	Travaux secondaires	488 589	43 385	531 974	43 349	575 323	446 589	18 145		6 565	275	24 985	19 000	1 650	38 100	1 650	60 400		
035	TRAVAUX TERTIAIRES	7 333	43 541	50 874	4 324	55 198	7 333						10 511	33 030			43 541		
035CLO	Travaux tertiaires	7 333	43 541	50 874	4 324	55 198	7 333						10 511	33 030			43 541		
060	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	371 560	-145 277	226 283	19 234	245 517	16 560		12 190	19 102		31 292	8 431			70 000	78 431	100 000	
060IMP	Imprévus	315 000	-165 000	150 000	12 750	162 750										50 000	50 000	100 000	
060RAC	Edf Moyenne Tension	56 560	19 723	76 283	6 484	82 767	16 560		12 190	19 102		31 292	8 431			20 000	28 431		
070	HONORAIRES	216 923	5 615	222 538	18 916	241 454	201 923	3 825	1 200	313		5 338			4 800	10 477	15 277		
070BET	Honoraires BET	102 750	6 313	109 063	9 270	118 334	102 750		1 200	313		1 513			4 800		4 800		
070CSP	CSPS	14 698		14 698	1 249	15 947	14 698												
070GEO	Géomètre	45 881	-698	45 183	3 841	49 024	30 881	3 825				3 825				10 477	10 477		
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	29 094		29 094	2 473	31 567	29 094												
070URB	Urbaniste paysagiste	24 500		24 500	2 083	26 583	24 500												
085	AIDE AUX FAMILLES	79 668	-21 264	58 404	2 060	60 464	38 404								20 000		20 000		
085ADL	Aides aux Familles	40 000	-6 014	33 986		33 986	23 986								10 000		10 000		
085DEM	Déménagement	39 668	-15 250	24 418	2 060	26 478	14 418								10 000		10 000		
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	57 441	-8 605	48 836	4 151	52 987	47 286				550	550				1 000	1 000		
090COM	Frais de Communication	26 241	-2 000	24 241	2 060	26 301	24 241												
090DIV	Frais divers	31 200	-6 605	24 595	2 091	26 686	23 045				550	550				1 000	1 000		
100	REMUNERATION SOCIETE	523 849	-3 243	520 606		520 606	473 415		2 210		5 585	7 795	2 082	6 057	9 065	11 914	29 118	10 279	
100COM	Rémunération de commercialisation	30 486	-475	30 011		30 011	19 125							1 850	4 013	2 548	8 411		
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	156 212	-2 483	153 729		153 729	129 034		2 210		1 625	3 835	2 082	3 097	2 645	7 836	15 661	5 200	
100FONC	Rémunération du Foncier	50 000		50 000		50 000	44 921											5 079	
100FOR	Rémunération forfaitaire	75 000		75 000		75 000	75 000												
100MOU	Rémunération Mous	193 860		193 860		193 860	193 860												
100REC	Rémunération proport. aux recettes	18 291	-285	18 006		18 006	11 475				1 485	1 485		1 110	2 408	1 529	5 046		
112	MOUS	42 000	1 010	43 010	3 656	46 666	3 100									39 910	39		

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Annexes à la sous opération C03406 RHI MULTI SITES

Frais de portage 2024 et 2025

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

Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025

Frais de portage 2024 et 2025

Historique trésorerie projet n° 30340601

18/12/2025 08:37

Projets	Date	Trésorerie	Durée	Taux débiteur	Taux créditeur	Produit ou Frais financiers
30340601-RHI MULTISITE-9427G	30/11/2024	-215 836,34	1 jours	3,915000 %	1,915000 %	-23,15
30340601-RHI MULTISITE-9427G	01/12/2024	-215 836,34	2 jours	3,915000 %	0,915000 %	-46,30
30340601-RHI MULTISITE-9427G	03/12/2024	-216 836,34	7 jours	3,915000 %	0,915000 %	-162,80
30340601-RHI MULTISITE-9427G	10/12/2024	-24 792,43	1 jours	3,915000 %	0,915000 %	-2,65
30340601-RHI MULTISITE-9427G	11/12/2024	-24 792,43	6 jours	3,915000 %	0,915000 %	-15,95
30340601-RHI MULTISITE-9427G	17/12/2024	-25 022,23	2 jours	3,915000 %	0,915000 %	-5,36
30340601-RHI MULTISITE-9427G	19/12/2024	24 820,77	12 jours	3,915000 %	0,915000 %	7,46
30340601-RHI MULTISITE-9427G	31/12/2024	19 173,12	0 jours	3,915000 %	0,915000 %	0,00
SOUS-TOTAL : 2024						-248,77
TOTAL						-248,77

Montants exprimés en Euros
Page 1

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026



ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE

Compte	Nom Projet	Date_Taux	Mois	Periode	Nombre Débit	Nombre Crédit	Taux Débit	Taux Crédit	Intérêt Débit	Intérêt Crédit
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	03/10/2025	10	03/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	04/10/2025	10	04/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	05/10/2025	10	05/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	06/10/2025	10	06/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	07/10/2025	10	07/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	08/10/2025	10	08/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	09/10/2025	10	09/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	10/10/2025	10	10/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	11/10/2025	10	11/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	12/10/2025	10	12/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	13/10/2025	10	13/10/2025	0,00	37 813,68	2,92	0,92	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	14/10/2025	10	14/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	15/10/2025	10	15/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	16/10/2025	10	16/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	17/10/2025	10	17/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	18/10/2025	10	18/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	19/10/2025	10	19/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	20/10/2025	10	20/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	21/10/2025	10	21/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	22/10/2025	10	22/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	23/10/2025	10	23/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	24/10/2025	10	24/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	25/10/2025	10	25/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	26/10/2025	10	26/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	27/10/2025	10	27/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	28/10/2025	10	28/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	29/10/2025	10	29/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	30/10/2025	10	30/10/2025	0,00	37 216,93	2,92	0,92	0,00	0,93
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	31/10/2025	10	31/10/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	01/11/2025	11	01/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	02/11/2025	11	02/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	03/11/2025	11	03/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	04/11/2025	11	04/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	05/11/2025	11	05/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	06/11/2025	11	06/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	07/11/2025	11	07/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	08/11/2025	11	08/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	09/11/2025	11	09/11/2025	0,00	37 263,93	2,93	0,93	0,00	0,95
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	10/11/2025	11	10/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	11/11/2025	11	11/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	12/11/2025	11	12/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	13/11/2025	11	13/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	14/11/2025	11	14/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	15/11/2025	11	15/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	16/11/2025	11	16/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	17/11/2025	11	17/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79

Montants exprimés en Euros
Page 7 de 8

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

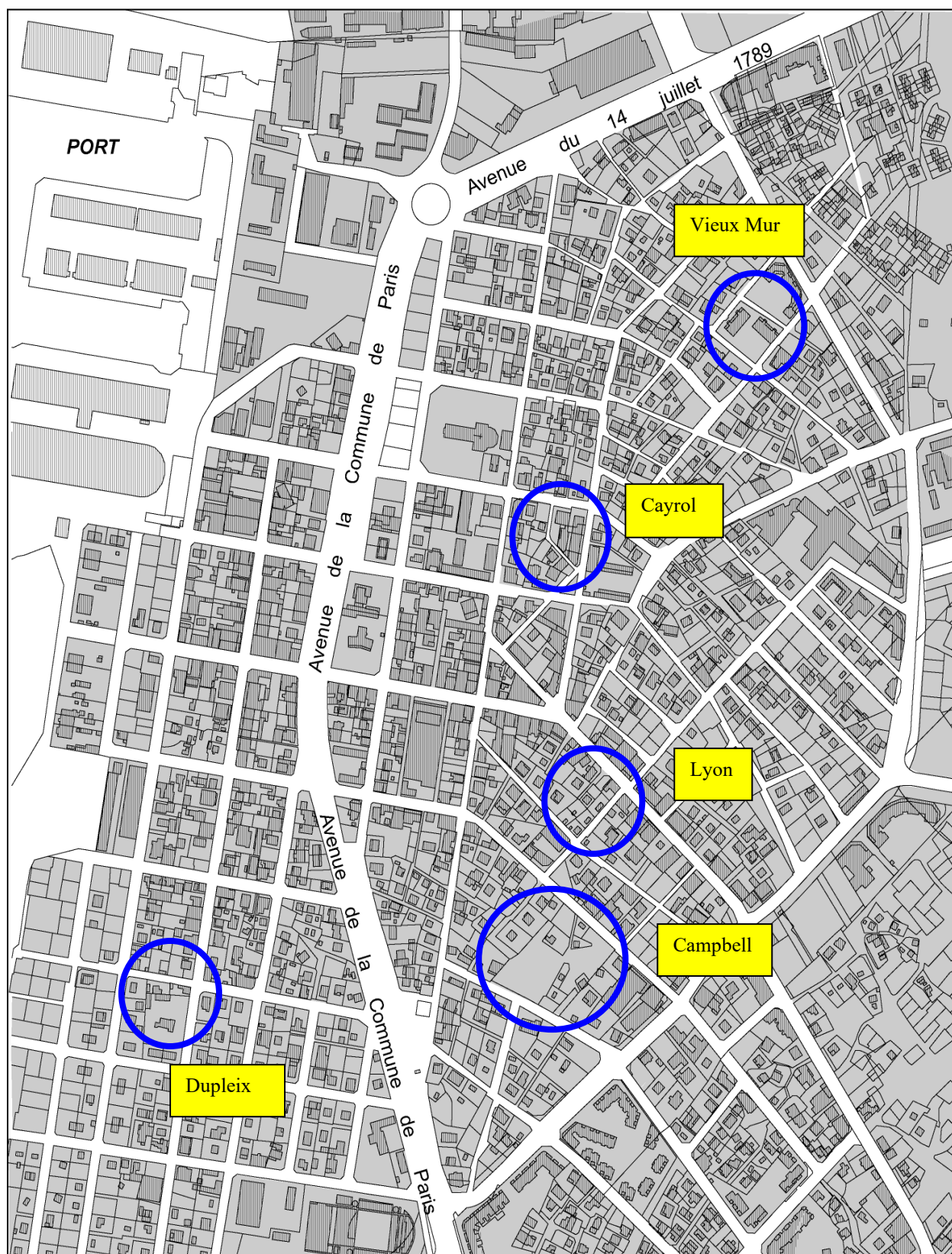
ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE



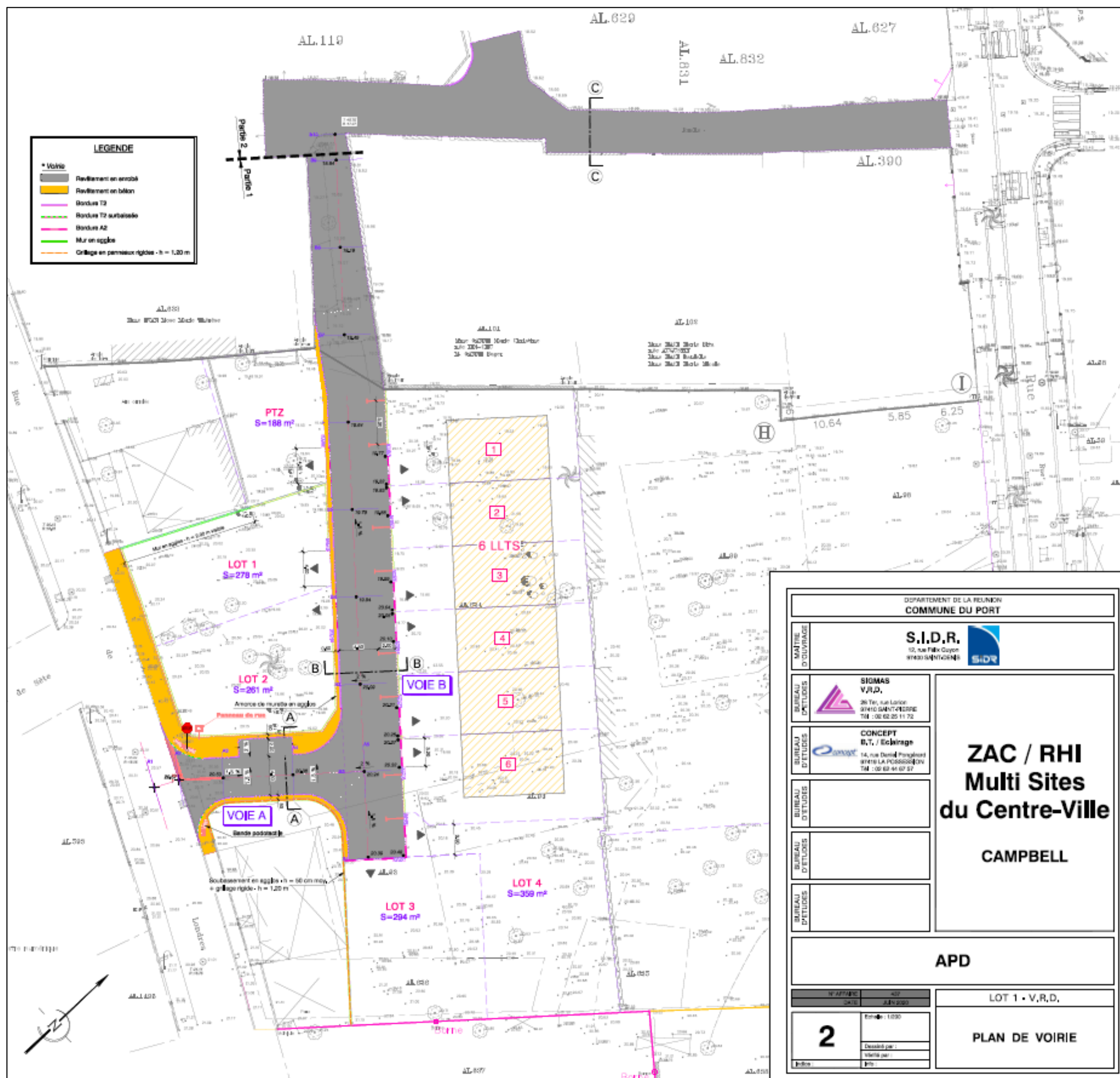
Compte	Nom Projet	Date	Taux	Mois	Période	Nombre Débit	Nombre Crédit	Taux Débit	Taux Crédit	Intérêt Débit	Intérêt Crédit
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	18/11/2025		11	18/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	19/11/2025		11	19/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	20/11/2025		11	20/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	21/11/2025		11	21/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	22/11/2025		11	22/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	23/11/2025		11	23/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	24/11/2025		11	24/11/2025	0,00	31 088,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	25/11/2025		11	25/11/2025	0,00	30 813,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	26/11/2025		11	26/11/2025	0,00	30 813,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	27/11/2025		11	27/11/2025	0,00	30 813,11	2,93	0,93	0,00	0,79
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	28/11/2025		11	28/11/2025	219 186,89	0,00	2,93	0,93	17,60	0,00
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	29/11/2025		11	29/11/2025	219 186,89	0,00	2,93	0,93	17,60	0,00
184C03406	RHI MULTISITE-9427G	30/11/2025		11	30/11/2025	218 702,89	0,00	2,93	0,93	17,53	0,00
SOUS-TOTAL										79,50	233,19
TOTAL										153,69	

Montants exprimés en Euros
Page 8 de 8

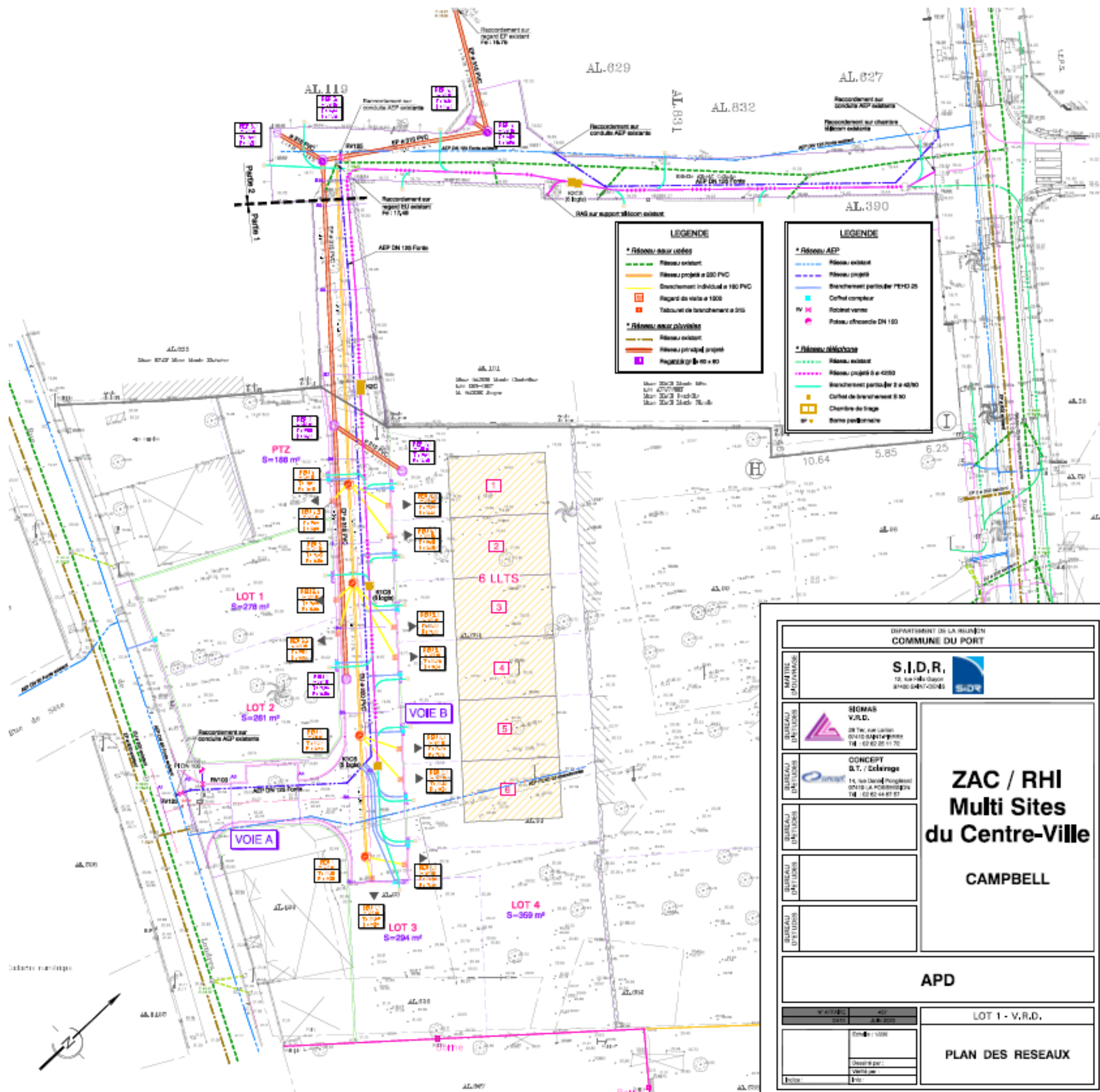
Carte du périmètre et des îlots



Plan de voirie îlot Campbell 2 (phase APD)

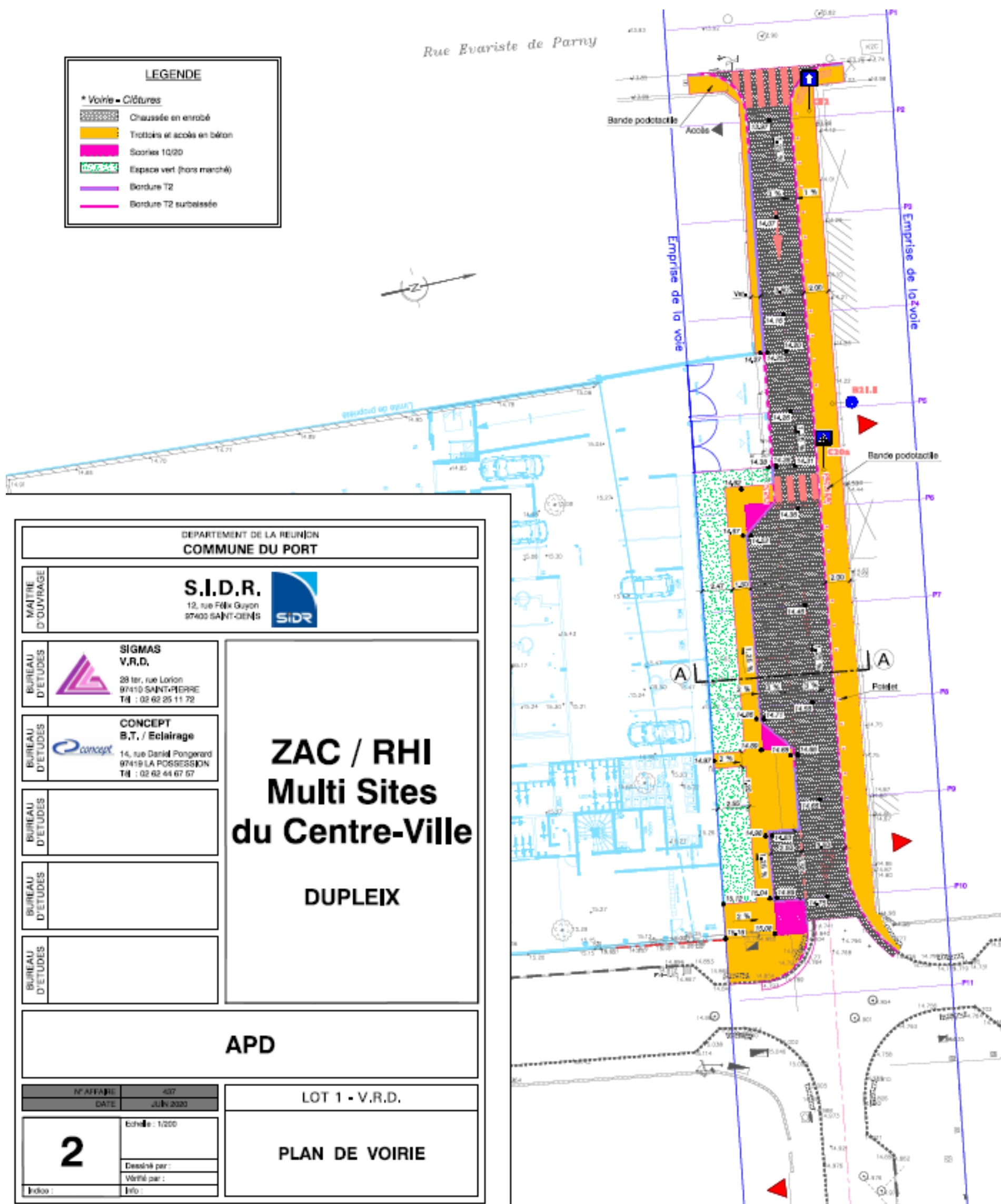


Plan des réseaux îlot Campbell 2 (phase APD)



DEPARTEMENT DE LA REUNION COMMUNE DU PORT	
MATRIE (SOUVENANCE) S.I.D.R. 12, rue P. de la Chapelle 97400 SAINT-DENIS	SIDR
BUREAU D'ETUDES SOMAS V.R.D. 28 rue de la Chapelle 97410 SAINT-DENIS Tél : 02 62 25 11 70	ZAC / RHI Multi Sites du Centre-Ville CAMPBELL
BUREAU D'ETUDES CONCEPT S.T. / Eclairage 14, rue de la Chapelle 97410 SAINT-DENIS Tél : 02 62 44 87 87	
BUREAU D'ETUDES	
BUREAU D'ETUDES	
BUREAU D'ETUDES	
APD	
N° d'ATTEL. : 402 DATE : 28.09.2025	LOT 1 - V.R.D.
Dessiné par : Vérifié par : Date :	PLAN DES RESEAUX

Plan de voirie îlot Duplex (phase APD)



LEGENDE

* Réseau eaux usées

--- Réseau existant

--- Canalisation à 200 PVC

--- Canalisation à 160 PVC

Regard de visite à 1000

Tibouret de branchement

* Réseau eaux pluviales

--- Réseau existant

--- Réseau principal projeté

Regard avaloir

Regard de visite à 1000

LEGENDE

* Réseau AEP

--- Réseau existant

--- Réseau projeté

W Robinet vanne

* Réseau téléphone

--- Réseau existant

--- Réseau projeté 5 à 42/50

--- Réseau fibre optique existant

--- Branchement particulier 2 à 42/50

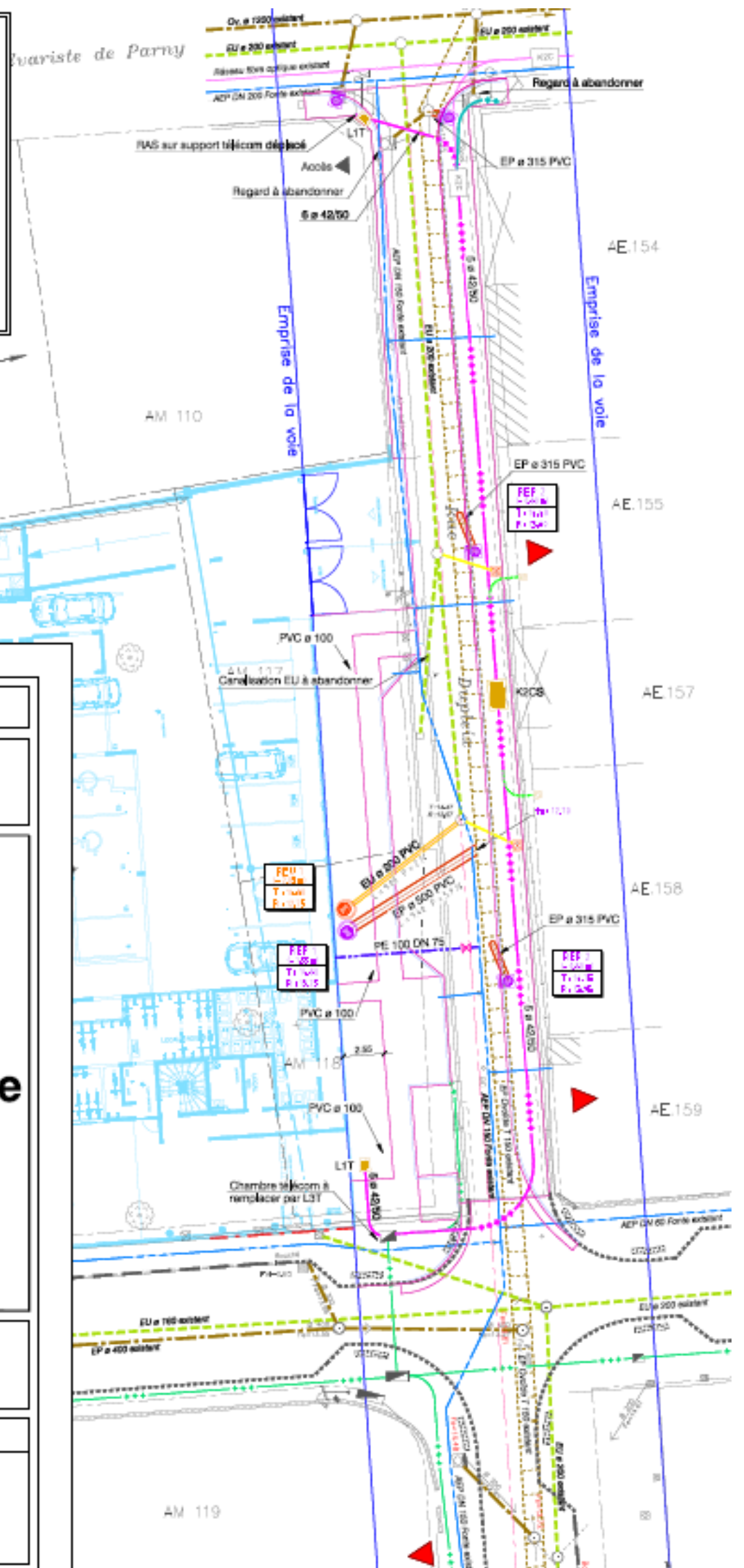
Coffret de branchement 30 x 30

Chambre de tirage

* Niveaux existants

La position des niveaux souterrains existants figurant sur le plan est indicative et devra être vérifiée par sondage au moment des travaux.

DEPARTEMENT DE LA REUNION COMMUNE DU PORT	
MAÎTRE 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 POISSONNIERE Tél : 02 62 44 67 67
BUREAU D'ETUDES	
BUREAU D'ETUDES	
BUREAU D'ETUDES	
ZAC / RHI Multi Sites du Centre-Ville DUPLEIX	
APD	
N° AFFAIRE : 407	LOT 1 - V.R.D.
DATE : JUIN 2020	
5	Echelle : 1/200
Dessiné par :	
Vérifié par :	
Index :	Info :
PLAN DES RESEAUX	



Planning prévisionnel

[illegible]

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE

**Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025 (Boulboul / Boucle 2 / IGAH)**



N°d'opération :C03406

RHI MULTISITE-9427G

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
RHI MULTISITE-9427G				101 480.66
1 DEPENSES				101 480.66
020 FONCIER				5 692.00
020DEM Mise en état des sols - démolition				5 692.00
000359 Nettoyage des lots libres- Lots 6 -8.1 et 8.2	02785 VILLAS ET PISCINE DES MASCAREIGNES	704 9-25	07/10/2025	5 692.00
030 TRAVAUX SECONDAIRES				24 985.00
030TVX Travaux Secondaires				24 985.00
000265 Aménagement et végétalisation entre trottoir de la rue Duplex	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	AM-DUP/07082025	06/08/2025	5 649.00
000282 Réalisation d'une rampe d'accès- DUPLEX	02785 VILLAS ET PISCINE DES MASCAREIGNES	685-7 25	01/08/2025	916.00
000376 Entretien des espaces verts (entre trottoir de la rue Duplex et	02760 M.FERRIER - (CREASION BEAUXJARDINS) JEAN	E10/25 Dup 12-26	30/10/2025	275.00
000002 marché M22-21220843 - Lot 2 Basse Tension	02101 REEL	REEL S4 RHI MULTISITE	20/11/2024	18 145.00
060 TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS				31 291.79
060RAC Raccordement réseaux				31 291.79
000174 Opé 30340601-Rhi Multisites-Opé Duplex-Racc 48 Logemts +	02057 ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	FACTURE 0763-663105911	15/04/2025	12 189.94
000175 Opé 30340601-Rhi Multisites-Campbell 2-Zu-Ext23-Racc 11	02057 ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)	FA 0763-663105757	06/03/2025	19 101.85
070 HONORAIRES				5 338.36
070BET Honoraires BET				1 513.36
000255 Diagnostic technique d'insalubrité sur le périmètre de la RHI	02201 JPN JACKY THESENG	Devis du 05/05/25	25/07/2025	313.36
000124 Opé 30340601-Rhi Multisites-Maitrise d'Oeuvre Basse Tension-	02616 ETUDIS IDR	F1230267	31/05/2023	1 200.00
070GEO Géomètre				3 825.00
000068 Opé 30340601-Rhi Multisites-Acgéomètres-Lot 6-Ilot Cayrol-	02080 OCEAN INDIEN TOPOGRAPHIE	2502-8385	07/02/2025	3 825.00
090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				550.00
090DIV Frais divers				550.00
000335 CAMPBELL 2 - Vérification cote FE + T regards EP +EU	02616 ETUDIS IDR	DI2500394	27/08/2025	550.00
100 REMUNERATION SOCIETE				7 794.50
100COM Rémunération de Commercialisation				2 475.00
000417 REM proportionnelle 5 % COM HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	2 475.00
100REP Rémunération proport. aux Dépenses				3 834.50
000187 REM proportionnelle 5 % DEP HT	02203 SIDR	REGUL 2024	31/05/2025	441.64
000213 REM proportionnelle 5 % DEP HT juin 2025	02203 SIDR		30/06/2025	1 768.00
000422 REM proportionnelle 5 % DEP HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	1 624.86
100REC Rémunération proport. aux Recettes				1 485.00
000432 REM proportionnelle 3% REC HT décembre 2025	02203 SIDR		31/12/2025	1 485.00
130 FRAIS FINANCIERS				25 829.01
130AGI Intérêts portance OCT				26 140.20
25-00328 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C03406 COM+INT+FS	02/01/2025	7 433.79
25-00329 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C06801 COM MVT CE	03/01/2025	15.00
25-00939 FRAIS DE DOSSIER ADM	02331 CAISSE EPARGNE	FRAIS DE DOSSIER ADM	29/09/2025	1 000.00



N°d'opération :C03406

RHI MULTISITE-9427G

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
25-00330 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C06801 COM+INT+FS	01/04/2025	8 173.20
25-00728 COMMISSIONS & FRAIS	02331 CAISSE EPARGNE	C06801 COM+INT+FS	01/07/2025	7 216.39
25-00955 COM+INT+FS CPTE CE 3T25	02331 CAISSE EPARGNE	COM+INT+FS CPTE CE	01/10/2025	7 112.53
000157 EXT Fnp Interets Oct Ce 2024	02331 CAISSE EPARGNE	EXT Fnp Interets Oct Ce	02/01/2025	-4 810.71
130FFI Intérêts portage SIDR				-311.19
000469 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	79.50
000470 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	740.30
25-01355 Intérêts au 30/11/2025 BRED2 Régul	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	-740.30
25-01356 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	-740.30
25-01357 PORTAGE SIDR 12/2024	02360 FRAIS PORTAGE	PORTAGE SIDR 12/2024	31/12/2025	-157.50
000495 Intérêts au 30/11/2025 Bred4	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	-507.11
25-01385 Intérêts au 30/11/2025 BRED4 Régul	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	507.11
25-01386 Intérêts au 30/11/2025 BRED4	02360 FRAIS PORTAGE	Intérêts au 30/11/2025	30/11/2025	507.11



N°d'opération :C03406

RHI MULTISITE-9427G

CRAC Recettes comptabilisées

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

FACTURES						
Intitulé	Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
RHI MULTISITE-9427G				-109 970.91	4 207.50	-105 763.41
2 RECETTES				-109 970.91	4 207.50	-105 763.41
200 CESSIONS EXTERNES SOCIAL				49 500.00	4 207.50	53 707.50
200LSG LES Groupés				40 000.00	3 400.00	43 400.00
25-00754 retrocession Ilot CAYROL	02142 NENCY LEUNG-		01/07/2025	40 000.00	3 400.00	43 400.00
200PTZ PTZ				9 500.00	807.50	10 307.50
25-00926 Vente RUSTAN Mathide- AL 1652 - Campbell 2	02142 NENCY LEUNG-		02/09/2025	9 500.00	807.50	10 307.50
320 PARTICIPATION ETAT AUX SUBVENTIONS				-159 470.91		-159 470.91
320ETA RHI				-159 470.91		-159 470.91
25-00737 annulation Appel de Fonds n° 6 Intermediaire-Arrêté	02326 (DEAL EX DDE)		01/07/2025	-159 470.91		-159 470.91

VI. RAPPEL BILANS DES SOUS-OPERATIONS CLOTUREES

Une enveloppe globale de 60,9 K€ a été transférée vers des sous-opérations clôturées, répartie comme suit :

- 37,3 K€ sur Boulboul,
- 7,4 K€ sur Boucle 2
- et 16,2 K€ sur IGAH.

Ces ajustements ont été réalisés afin d'assurer l'équilibre de ces sous-opérations, dans la perspective de la clôture de l'opération consolidée PRU.

Le détail des écritures relatives à ces sous-opérations déjà clôturées est présenté ci-après.

Annexes aux sous-opérations clôturée

Bilans des sous-opérations clôturées (Boulboul / Boucle 2 / IGAH)

Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025 (Boulboul / Boucle 2 / IGAH)

BILAN C03403 AMENAGT.BOULBOUL

Ligne	Intitulé	Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025			CUMUL Fin 2024	REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026				PREVISIONNEL 2027	
		HT	Ecart	HT	TVA	TTC		Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année
	RECETTES	1 349 409	37 289	1 386 698	48 589	1 435 287	1 386 698										
202	CESSIONS INTERNES SIDR	398 000		398 000	33 830	431 830	398 000										
202LES	Cessions internes LES	398 000		398 000	33 830	431 830	398 000										
325	SUBVENTIONS	550 498		550 498	6 332	556 830	550 498										
325ASU	TCO	74 498		74 498	6 332	80 830	74 498										
325ETA	Etat	136 000		136 000		136 000	136 000										
325FRA	FRAFU	340 000		340 000		340 000	340 000										
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	400 911	37 290	438 201	8 426	446 627	438 201										
330DEF	Participation aux Déficits	301 777	37 290	339 067		339 067	339 067										
330EQU	Participation cession Equipements	99 134		99 134	8 426	107 560	99 134										
	DEPENSES	1 349 407	37 291	1 386 698	48 589	1 435 287	1 349 408				37 290	37 290					
020	FONCIER	41 230	37 290	78 520	3 007	81 526	41 230				37 290	37 290					
020AC1	Acquisitions Foncier communal	1		1		1	1										
020ACQ	Acquisitions Privée		37 290	37 290		37 290					37 290	37 290					
020DEM	Mise en état des sols - démolition	35 090		35 090	2 983	38 072	35 090										
020FAF	Frais de notaire	314		314	24	338	314										
020FAN	Autres frais fonciers	5 825		5 825		5 825	5 825										
025	TRAVAUX PRIMAIRES	1 082 398		1 082 398	92 004	1 174 402	1 082 398										
025PRI	Travaux primaires	1 082 398		1 082 398	92 004	1 174 402	1 082 398										
040	COUT D AMENAGEMENT	26 708		26 708	2 270	28 978	26 708										
040CON	Concessionnaires	26 708		26 708	2 270	28 978	26 708										
070	HONORAIRES	114 026		114 026	9 692	123 719	114 026										
070CSP	CSPS	7 045		7 045	599	7 644	7 045										
070GEO	Géomètre	4 750		4 750	404	5 154	4 750										
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	102 231		102 231	8 690	110 921	102 231										
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	1 868		1 868	159	2 027	1 868										
090COM	Frais communication	52		52	4	56	52										
090DIV	Frais divers	1 816		1 816	154	1 971	1 816										
100	REMUNERATION SOCIETE	62 687		62 687		62 687	62 687										
100DEP	Rémunération proport. aux Dépenses	62 687		62 687		62 687	62 687										
130	FRAIS FINANCIERS	20 490		20 490		20 490	20 490										
130FFI	Intérêts portage SIDR	20 490		20 490		20 490	20 490										
135	TVA Payée				-58 543	-58 543											
135OPE	Tva Payée				-58 543	-58 543											
	FINANCEMENT																
	TRESORERIE										-37 290	-37 290	-37 290	-37 290	-37 290	-37 290	-37 290

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE



BILAN C03404 BOUCLE2 (ETUDES PREOPERATION.)

		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025			CUMUL		REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026					PREVISIONNEL 2027	
Ligne	Intitulé	HT	Ecart	HT	TVA	TTC	Fin 2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	
	RECETTES	472 126	7 442	479 568	13 313	492 881	479 568												
325	SUBVENTIONS	182 558		182 558	7 442	190 000	182 558												
325REG	Région	182 558		182 558	7 442	190 000	182 558												
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	289 568	7 442	297 010	5 871	302 881	297 010												
330DEF	Participation aux Déficits	289 568	7 442	297 010	5 871	302 881	297 010												
	DEPENSES	472 125	7 443	479 568	13 313	492 881	472 126				7 442	7 442							
025	TRAVAUX PRIMAIRES	8 155		8 155	693	8 849	8 155												
025PRI	Travaux Primaires	8 155		8 155	693	8 849	8 155												
070	HONORAIRES	327 598		327 598	27 694	355 292	327 598												
070GEO	Géomètre	15 424		15 424	1 311	16 735	15 424												
070HCT	Contrôle Technique	500		500	43	543	500												
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	275 245		275 245	23 396	298 640	275 245												
070REG	Etudes Réglementaires	26 440		26 440	2 247	28 687	26 440												
070URB	Urbaniste paysagiste	9 989		9 989	697	10 686	9 989												
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	18 597	7 442	26 039	1 572	27 612	18 597				7 442	7 442							
090COM	Frais communication	6 605	7 442	14 047	561	14 608	6 605				7 442	7 442							
090DIV	Frais divers	11 992		11 992	1 011	13 003	11 992												
100	REMUNERATION SOCIETE	109 800		109 800		109 800	109 800												
100FOR	Rémunération Forfaitaire	109 800		109 800		109 800	109 800												
130	FRAIS FINANCIERS	7 975		7 975		7 975	7 975												
130FFI	Intérêts portage SIDR	7 975		7 975		7 975	7 975												
135	TVA Payée				-16 646	-16 646													
135OPE	Tva Payée				-16 646	-16 646													
	FINANCEMENT																		
	TRESORERIE										-7 442	-7 442	-7 442	-7 442	-7 442	-7 442	-7 442		

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le 11/09/2026

ID : 974-219740073-20260901-DL_2026_193-DE





BILAN CR C03405 INTERV.GLOB.AMELIORAT.HABITAT

		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025			CUMUL		REALISE 2025				PREVISIONNEL 2026					PREVISIONNEL 2027	
Ligne	Intitulé	HT	Ecart	HT	TVA	TTC	Fin 2024	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	
	RECETTES	2 653 267	16 204	2 669 471	82 926	2 752 398	2 669 471												
325	SUBVENTIONS	996 202		996 202	67 095	1 063 297	996 202												
325ASU	TCO	221 492		221 492	18 827	240 319	221 492												
325DEP	Département	239 863		239 863	2 806	242 670	239 863												
325ETA	Etat	374 394		374 394	31 823	406 217	374 394												
325REG	Région	160 453		160 453	13 639	174 092	160 453												
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	1 657 065	16 204	1 673 269	15 831	1 689 100	1 673 269												
330DEF	Participation aux Déficits	1 657 065	16 204	1 673 269	15 831	1 689 100	1 673 269												
	DEPENSES	2 653 267	16 205	2 669 472	82 926	2 752 398	2 653 267				16 205	16 205							
010	PRE-OPERATIONNEL	129 609		129 609	11 017	140 625	129 609												
010100	Etudes pré-opérationnelles	129 609		129 609	11 017	140 625	129 609												
055	TRAVAUX SUPERSTRUCTURES	1 250		1 250	106	1 356	1 250												
055000	Travaux superstructures	1 250		1 250	106	1 356	1 250												
070	HONORAIRES	420 243		420 243	35 674	455 917	420 243												
070BET	Honoraires BET	153 726		153 726	13 067	166 793	153 726												
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	266 517		266 517	22 607	289 124	266 517												
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	109 867	16 205	126 072	7 996	134 069	109 867				16 205	16 205							
090COM	Frais communication	94 075	14 752	108 827	7 996	116 824	94 075				14 752	14 752							
090DIV	Frais divers	15 792	1 453	17 245		17 245	15 792				1 453	1 453							
100	REMUNERATION SOCIETE	1 951 870		1 951 870		1 951 870	1 951 870												
100FOR	Rémunération Forfaitaire	1 951 870		1 951 870		1 951 870	1 951 870												
130	FRAIS FINANCIERS	40 428		40 428		40 428	40 428												
130FFI	Intérêts portage SIDR	40 428		40 428		40 428	40 428												
135	TVA Payée				28 133	28 133													
135OPE	Tva Payée				28 133	28 133													
	FINANCEMENT																		
	TRESORERIE										-16 205	-16 205	-16 205	-16 205	-16 205	-16 205	-16 205		

Etat récapitulatif Dépenses – Recettes 2025

 N°d'opération :C03403 AMENAGT.BOULBOUL (PRU DU PORT)-9427C Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées Du 01/01/2025 au 31/12/2025				
FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
AMENAGT.BOULBOUL (PRU DU PORT)-9427C				37 290.00
1 DEPENSES				37 290.00
020 FONCIER				37 290.00
020ACO Acquisitions Privée				37 290.00
000401 TRANSF 3401 PRU/ 3403 BOULBOUL /FONCIER+FRAIS	02203 SIDR	ENG 25-00387	26/11/2025	37 290.00
000466 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	14.95
25-01402 EXT Intérêts portage SIDR 2025	02360 FRAIS PORTAGE	EXT Intérêts portage SIDR	30/11/2025	-14.95

 N°d'opération :C03404 BOUCLE2 (ETUDES PREOPERATION.)-9427D Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées Du 01/01/2025 au 31/12/2025				
FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
BOUCLE2 (ETUDES PREOPERATION.)-9427D				7 442.00
1 DEPENSES				7 442.00
090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				7 442.00
090COM Frais communication				7 442.00
000396 TRANSFERT C03401/C3404 / COMMUNICATION	02203 SIDR	ENG 25-00389	26/11/2025	7 442.00
000467 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	3.00
25-01401 EXT Intérêts portage SIDR 2025	02360 FRAIS PORTAGE	EXT Intérêts portage SIDR	30/11/2025	-3.00

 N°d'opération :C03405 INTERV.GLOB.AMELIORAT.HABITAT-9427E Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées Du 01/01/2025 au 31/12/2025				
FACTURES				
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT
INTERV.GLOB.AMELIORAT.HABITAT-9427E				16 205.00
1 DEPENSES				16 205.00
090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				16 205.00
090COM Frais communication				14 752.00
000400 Transfert DEP secteur INTERV-GLOB -CODE 3405	02203 SIDR	ENG 25-0385	26/11/2025	14 752.00
090DIV Frais divers				1 453.00
000400 Transfert DEP secteur INTERV-GLOB -CODE 3405	02203 SIDR	ENG 25-0385	26/11/2025	1 453.00
000468 Intérêts au 30/11/2025 BRED2	02360 FRAIS PORTAGE		30/11/2025	6.50
25-01399 EXT Intérêts portage SIDR 2025	02360 FRAIS PORTAGE	EXT Intérêts portage SIDR	30/11/2025	-6.50

AVENANT N°23 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 de la délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2026, reçue en préfecture le 21 mars 2026 et publiée le 23 mars 2026 ; 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 2025.

1. Le CRAC 2025 fait apparaître un bilan global modifié avec une diminution de **159 138 € HT** par rapport au CRAC 2024.
2. Ce CRAC présente également des ajustements sur certains postes.

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 nouveau bilan en global HT et TTC de la convention publique d'aménagement.
2. La nouvelle participation de la commune et l'échéancier de versements.

Par délibération du conseil municipal en date du **.. /.. /2026**, la commune du Port a approuvé cet avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : Compte de Résultat Prévisionnel d’Opération

Le nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d’Opération **diminue de 159 138 euros HT (158 150 euros TTC)** par rapport au Compte de Résultat Prévisionnel validé au CRAC 2024.

Il passe de **40 991 589 € HT euros HT (42 835 770 euros TTC), à 40 832 452 euros HT (42 677 620 euros TTC).**

	CRAC 2024 APPROUVE HT	CUMUL REALISE A FIN 2024	REALISE 2025	PREVISIONS 2026	PREVISIONS 2027	CRAC 2025 BILAN A APPROUVER	
	HT					HT	TTC
RECETTES	40 992	30 301	319	9 049	1 167	40 832	42 678
CESSIONS	13 399	10 145	710	1 919	900	13 673	14 273
CESSIONS AU CONCEDANT	150			150		110	110
PARTICIPATION DU CONCEDANT	19 209	12 513		6 309	267	19 125	20 237
SUBVENTIONS	8 028	7 590	-391	520		7 719	7 840
AUTRES RECETTES	205	54		151		205	218
DEPENSES	40 992	39 289	447	731	366	40 832	42 678
FONCIER	16 746	16 826	19	-100	5	16 749	16 962
TRAVAUX	11 279	10 660	158	272	115	11 205	12 150
HONORAIRES & ETUDES	3 762	3 459	19	256	0	3 734	4 042
AUTRES DEPENSES	1 130	1 055	6	39	0	1 100	1 182
REMUNERATION SOCIETE	6 334	5 895	116	141	173	6 324	6 324
FRAIS FINANCIERS	1 742	1 394	129	124	73	1 720	1 720
TVA PAYEE							298

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Article 2 : Participation communale

La **participation consolidée prévisionnelle hors taxes de la Collectivité** diminue au global par rapport au dernier CRAC 2024.

Elle est **de 19 234 931 euros HT (20 346 535 euros TTC)** et se décompose comme suit :

		Bilan CRAC 2024		Bilan CRAC 2025	
Ligne	Intitulé	HT	Ecart	HT	TTC
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	19 209 415	-121 647	19 084 928	20 193 132
330DEF	Participation aux Déficits	8 385 033	255 505	8 640 538	9 112 536
330EQU	Participation cession Equipements	7 864 764	-379 991	7 484 773	8 120 978
330FON	Participation de la Collectivité au Foncier	2 016 040		2 016 040	2 016 040
330MOUS	Participation MOUS	96 958		96 958	96 958
330SUB	Participation au titre des subventions Feder-Fidom	846 620		846 620	846 620
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	150 003		150 003	153 403
355CO1	Cessions terrains aux concédants	150 003		150 003	153 403
TOTAL		19 359 418	-121 647	19 234 931	20 346 535

Chiffres arrondis du logiciel comptable

- **2 016 040 € HT** (HT et TTC) **de participation au titre du foncier**
- **8 640 537 € HT** (soit 9 112 536 € TTC) **de participation au déficit**
- **7 484 773 € HT** (soit 8 120 978 € TTC) **de participation au financement des équipements publics**
- **96 958 € HT** (HT et TTC) **de participation à la MOUS**
- **846 620 € HT** (soit 846 620 € TTC) **de participation des subventions FEDER et FIDOM**
- **150 003 € HT** (soit 153 403 € TTC) **en cessions terrains aux concédants : rétrocession des voiries et espaces publics, la case CGTR (110 K€) et l’îlot Cayrol (40 K€)**



L'échéancier des versements en TTC est le suivant (prévision) :

			HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	A la fin 2025	2026	2027
			CRAC 2024		CRAC 2025						
Bilan consolidé	330FON	Participation au foncier	2 016 040	2 016 040	2 016 040	2 016 040			2 016 040		
	330DEF	Participation aux Déficits	8 385 033	8 857 031	8 640 537	9 112 536	255 504	255 505	9 648 949	-715 008	178 594
	330EQU	Participation cession équipements	7 864 764	8 533 268	7 484 773	8 120 978			407 929	6 560 353	1 152 696
	330MOUS	Participation MOUS	96 958	96 958	96 958	96 958			96 958		
	330SUB	Participation au titre des subventions Feder-Fidom	846 620	846 620	846 620	846 620			846 620		
	355CO1	Cessions terrains aux concédants	150 003	150 003	150 003	153 403			43 400	110 003	
	500ACE	Avance collectivité encaissée		4 952 878		4 952 878			4 952 878		
	400ACR	Avance collectivité remboursée		-4 952 878		-4 952 878				-4 578 086	-374 792
Echéancier des versements			19 359 418	20 499 920	19 234 931	20 346 535	255 504	255 505	18 012 774	1 377 262	956 498

Chiffres arrondis du logiciel comptable

Le reste des articles de la convention publique d'aménagement demeure inchangé.

A Le Port, le xx xxxx 2026

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