

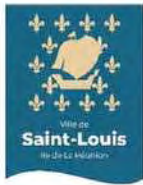
Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 974-219740149-20240409-DCM052\_2024-DE

S<sup>2</sup>LOW



*Ville de passion!*



# CPA LOTISSEMENT PAULIN

Commune de Saint Louis

Compte rendu d'activité au 31 Aout 2023

CRAC de clôture

## Table des matières

1	PRÉAMBULE .....	5
1.1	Rappel du contexte contractuel et opérationnel .....	5
1.2	Résumé pour décideurs.....	5
2	PRESENTATION DE L'OPERATION .....	6
2.1	Bilan de clôture.....	6
2.2	Parti d'aménagement et objectifs de l'opération .....	7
2.3	Programme initial .....	7
2.4	Evolution programmatique .....	8
2.5	Programmation définitive .....	9
3	Évolution du bilan .....	10
4	LE FONCIER .....	13
4.1	LES ACQUISITIONS .....	13
4.2	LES CESSIONS des lots libres.....	14
4.2.1	LES CESSIONS des charges foncières .....	14
4.2.2	LES CESSIONS des lots locatifs sociaux .....	14
4.3	LES RETROCESSIONS .....	15
4.3.1	DES PARCELLES INVENDUES .....	15
4.3.2	LES RETROCESSIONS DES VOIRIES .....	15
4.3.3	LA RETROCESSION DU TALWEG.....	16
5	LES DEPENSES .....	18
5.1	Foncier Non Rémunérables .....	18
5.2	Travaux .....	18
5.2.1	Travaux secondaire.....	18
5.2.2	Travaux Divers et Imprévus .....	19
5.2.3	Synthèse .....	20
5.3	Honoraires .....	20
5.3.1	Honoraires BET .....	20
5.3.2	Honoraires CSPA .....	21
5.3.3	Honoraire Géomètre .....	21
5.3.4	Géotechnicien.....	22
5.3.5	Maitrise d'œuvre .....	22
5.3.6	Urbaniste Paysagiste .....	22
5.3.7	Synthèse générale des honoraires : .....	23
5.4	Pénalités sur marchés.....	23
5.5	Autres Dépenses Rémunérables .....	23
5.6	Rémunérations .....	24

5.6.1	Rémunération sur Dépenses .....	25
5.6.2	Rémunération sur les Recettes.....	27
5.6.3	Rémunération de commercialisation .....	28
5.6.4	Rémunération Forfaitaire .....	29
5.6.5	Rémunération de clôture .....	29
5.6.6	Récapitulatif de la Rémunération.....	30
5.7	MOUS.....	30
5.8	Frais Financier.....	30
5.8.1	Frais Financiers et intérêts à court terme .....	31
5.8.2	Frais Financiers sur les emprunts. ....	32
5.8.3	Intérêts court terme .....	32
5.8.4	Synthèse .....	32
5.9	TVA sur MARGE .....	33
5.10	Synthèse des dépenses.....	33
6	RECETTES .....	34
6.1	Cession de charges foncières.....	34
6.1.1	Cessions charges foncières .....	34
6.1.2	Cession de charges foncières LLS .....	34
6.1.3	Cession de charge foncières LES.....	34
6.1.4	Récapitulatif des cessions charges foncières .....	35
6.1.5	Cessions de terrain à bâtir .....	35
6.1.6	Récapitulatif des cessions de terrains à bâtir .....	36
6.2	Subvention.....	36
6.3	Participation du concédant .....	36
6.3.1	Participation du concédant .....	36
6.4	Cession de terrain au concédant .....	37
6.4.1	Retour de bien .....	37
6.4.2	Rétrocession des voiries .....	37
6.4.3	Récapitulatif des cessions de terrains aux concédants .....	39
6.4.4	Produit Financier .....	39
6.5	Synthèses des Recettes .....	39
7	FISCALITE.....	40
7.1	La vision globale de l'opération et les textes de référence.....	40
7.2	Traitement retenu .....	41
8	TRESORERIE.....	44
9	CONCLUSION.....	45
10	PROPOSITION D'APPROBATION.....	46

11	ANNEXES .....	47
11.1	Annexe 1 : Cadre juridique, administratif et financier .....	47
11.2	Annexe 2 : Devis DE00003691 du 01/08/2023 SARL AUSTRAL VIDANGE – Diagnostic réseau EU/EP 49	
11.3	Annexe 3 : Etat des dépenses et recettes de 2007 à 2023.....	50
11.5	Plan de rétrocession .....	1

PROJET

# 1 PRÉAMBULE

## 1.1 Rappel du contexte contractuel et opérationnel

Par convention publique d'aménagement signée, le 19/12/2001, la Commune de Saint-Louis a confié à la SEMADER l'aménagement du lotissement Paulin, d'environ 4 ha à proximité de la mairie annexe de la Rivière Saint- Louis. Le projet est délimité :

- Au nord par le cimetière de La Rivière
- Au sud par la RN5 (Route de Cilaos)
- A l'est par la Rue Georges Paulin
- A l'ouest par la Rue Gonneau

Le dernier CRAC approuvé par DCM du 10 octobre 2007, concerne la période 2005-2006. Le présent compte-rendu d'activités présente le bilan financier de l'opération au 31 aout 2023 (période 2007-2023).

<b>Nom de la société</b>	<b>SEMADER</b>	
<b>Collectivité contractante</b>	<b>Commune de Sainte-Louis</b>	
<b>Opération</b>	<b>CPA PAULIN</b>	
<b>Nature de la convention</b>	<b>Convention Publique d'Aménagement</b>	
<b>Etablie entre la Société et la Collectivité</b>		<b>Programme Initial (94) :</b>
<b>Délibération d'approbation de la collectivité</b>	<b>30-nov-01</b>	<b>LES 12</b>
<b>Dépôt de la délibération en préfecture/validité</b>	<b>10-déc-01</b>	<b>Lots Libre 35</b>
<b>Signature de la Convention :</b>	<b>19-déc-01</b>	<b>LLS 47</b>
<b>Dépôt de la convention en Préfecture/validité</b>	<b>19-déc-01</b>	
<b>Avenant n°1</b>	<b>13-janv-05</b>	<b>Programme définitif (83) :</b>
<b>Avenant n°2</b>	<b>20-mars-07</b>	<b>LLS 53</b>
<b>Fin de la validité de la convention</b>	<b>19-déc-09</b>	<b>LES 8</b>
		<b>Lots Libres 22</b>
<b>Approbation du bilan initial</b>		
<b>Approbation du dernier bilan</b>	<b>31-déc-06</b>	
<b>Examen de l'assemblée délibérante du précédent CRAC</b>	<b>04-oct-07</b>	

## 1.2 Résumé pour décideurs

Le présent CRAC de clôture sur l'exercice 2007-2023 doit être soumis à l'approbation du Conseil municipal. Il s'agit d'un CRAC de clôture permettant d'acter les rétrocessions de voiries et les cessions de terrains à la commune de Saint-Louis.

Le bilan actualisé de l'opération au 31/08/2023 s'élève à 3 232 654 € HT, soit une diminution de 724 375 € par rapport au dernier CRAC approuvé de 2006. Le solde de la participation communale pour l'équilibre de l'opération au 31/08/2023 est de 82 812 € HT.

SEMADER

## 2 PRESENTATION DE L'OPERATION

### 2.1 Bilan de clôture

DEPENSES HT (en euros)	Dernier Bilan approuvé CRAC 2006	NOUVEAU BILAN 2023	ecart	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2006-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Foncier non rémunérables	1 326 386	919 445	-406 941	912 223	7 222	919 445	0
Travaux	1 650 858	1 529 031	-121 827	987 749	522 452	1 510 201	18 829
travaux secondaires	1 500 108	1 350 384	-149 724	987 749	362 634	1 350 384	0
travaux divers et imprévus	150 750	178 647	27 897	0	159 818	159 818	18 829
Pénalité sur marché	-2 706	-2 704	1	0	-2 704	-2 704	0
Honoraires	190 906	152 304	-38 604	126 563	25 742	152 304	0
rémunérables	38 112	15 471	-22 641	7 209	8 262	15 471	0
Rem du concessionnaire	392 480	309 124	-83 356	141 369	157 667	299 036	10 088
Social/MOUS	4 750	4 750	0	4 750	0	4 750	0
Frais financier	225 836	240 756	14 921	101 074	137 207	238 281	2 476
TVA sur marge	130 405	64 477	-65 928	0	64 477	64 477	0
<b>Total Dépenses</b>	<b>3 957 029</b>	<b>3 232 654</b>	<b>-724 375</b>	<b>2 280 937</b>	<b>920 323</b>	<b>3 201 260</b>	<b>31 393</b>
RECETTES HT (en euros)	Dernier Bilan approuvé CRAC 2006	NOUVEAU BILAN 2023	ecart	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2006-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Cession de charges foncières	491 947	470 516	-21 431	408 100	62 416	470 516	0
Cession terrains à bâtir	2 602 800	1 582 620	-1 020 180	0	1 582 620	1 582 620	0
Participation du concédant	230 000	282 812	52 812	200 000	0	200 000	82 812
cession terrain au concédant	0	161 944	161 944	0	0	0	161 944
Subvention	632 282	725 030	92 748	307 824	417 206	725 030	0
rémunérable	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	9 731	9 731	9 731	0	9 731	0
<b>Total Recettes</b>	<b>3 957 029</b>	<b>3 232 654</b>	<b>-724 375</b>	<b>925 656</b>	<b>2 062 242</b>	<b>2 987 898</b>	<b>244 756</b>

Etang-Salé, le /02/2024

Directrice Générale

Anne SERY

## 2.2 Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Saint-Louis, rendu public et approuvé en date du 15 septembre 1995, mis en révision, a défini une zone d'urbanisation conformément aux orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération de Saint-Louis.

En 1999, la Commune de Saint Louis a confié à la SEMADER la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le site de « Terrain Paulin ». Cette étude est composée d'un diagnostic et de la proposition de 2 scénarios.

Le premier scénario a été validé en date du 10 août 1999.

## 2.3 Programme initial

L'ensemble du programme à réaliser comptait 94 logements, comme le présente ci-dessous l'extrait de la convention initiale :

**Il est prévu un programme de logements de :**

- 35 lots libres à bâtir (parcelle moyenne de 500 m<sup>2</sup>)
- 47 LLTS (Logements locatifs très sociaux) petits collectifs R+2 et R+1
- 12 LES (Logements évolutifs sociaux), petites maisons de ville en R+1

**Le programme de travaux pour les VRD comprendra :**

**Pour les voies de liaisons et les impasses de desserte :**

- réalisation de voiries neuves (chaussées, trottoirs, éclairage)
- réseaux (EU, EP, AEP, téléphone, BT, HTA...)

## 2.4 Evolution programmatique

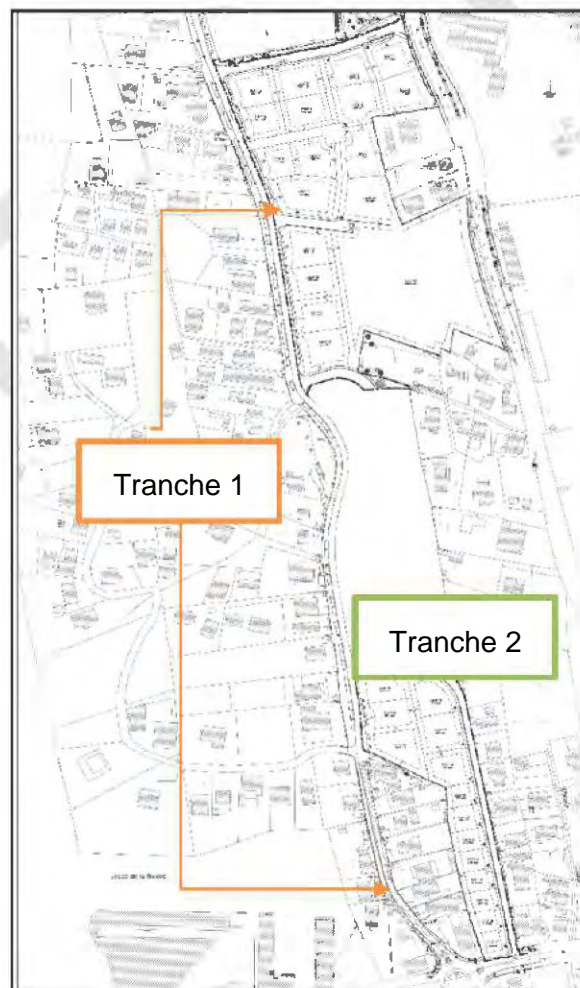
La CPA comprenait 2 tranches opérationnelles :

**La tranche ferme (tranche 1)** reposait sur les parcelles EV 1-2-16-355 et HA 387-389, soit une surface totale de 24 593 m<sup>2</sup>, acquise en totalité auprès de la Commune de Saint Louis en date du 27/10/2004 et sur un échange de 16 m<sup>2</sup> avec M. IDMONT en 2008. Au final, 83 logements ont été réalisés sur ces parcelles : 53 LLS, 8 LES et 23 lots libres (dont 1 lot non vendu, parcelle HA 436 et HA 476), qui sera céder à la commune de Saint-Louis à la valeur des domaines + 10% (161 920€).

**La tranche conditionnelle (tranche 2)** avec une problématique foncière : La parcelle EV 15 de 7180m<sup>2</sup> (succession Paton) devait faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Toutefois, et après avoir engagé une étude généalogique en 2006, la Commune de Saint Louis a confié, les négociations amiables à l'EPFR. Ces négociations n'ont pu aboutir avec les représentants du propriétaire, M. Bourlaud, consorts Patron. Ce dernier a par la suite adressé une DIA à la ville, qui n'a pas pu exercer son droit de préemption, faute d'avoir consigné l'avance sur l'acquisition. La requête déposée par la Ville, le 17/10/2007, a été rejetée par le TGI le 16/04/2008.

De plus, le permis de construire, déposé par M. Bourlaud le 11/09/2008, a été délivré par la Commune le 15/01/2009, grevant ainsi toute possibilité d'intervention dans le cadre du lotissement Paulin.

Les conclusions du commissaire enquêteur, faisant suite aux enquêtes conjointes de DUP et de cessibilité menées entre le 18/05/2009 et le 08/06/2009, ont donc été défavorables à l'aménagement et à la réalisation du lotissement sur la tranche 2 (tranche conditionnelle).





## 2.5 Programmation définitive

Après concertation avec la Commune de St Louis et consultation des services de l'Etat, l'intervention de la SEMADER a été revue de façon à limiter le déficit initial de l'opération en limitant le périmètre aux parcelles acquises ou à acquérir par la Commune, et à rééquilibrer le programme de logements vers plus d'accessions libre à la propriété.

Ainsi, la programmation de l'opération compte 84 lots :

- 53 Logements Locatifs Sociaux (LLS) « Pauline »,
- 23 lots libres destinés à des maisons individuelles : 17 en partie haute et 6 en partie basse
- 8 Logements Evolutifs Sociaux (LES) en parties basses

-



### 3 Évolution du bilan

Dépenses HT (€)	Bilan approuvé CRAC 2006	Bilan de clôture	Ecart	Evolution %
<b>Foncier non rémunérables</b>	1 326 386	919 445	-406 941	-31%
<b>Travaux</b>	1 650 858	1 529 031	-121 827	-7%
<b>TRAVAUX SECONDAIRES</b>	1 500 108	1 350 384	-149 724	-10%
<b>TRAVAUX PRINCIPAUX ET INFRASTRUCTURELS</b>	150 750	178 647	27 897	19%
<b>Pénalité sur marché</b>	-2 705	-2 704	1	0%
<b>Honoraires</b>	190 908	152 304	-38 604	-20%
<b>Autres déprém</b>	38 112	15 471	-22 641	-59%
<b>Rém du concessionnaire</b>	392 480	309 124	-83 356	-21%
<b>Simi social (MOLS)</b>	4 750	4 750	0	0%
<b>Frais financiers</b>	225 835	240 756	14 921	7%
<b>TVA sur pro rata</b>	130 405	64 477	-65 928	-51%
<b>Total dépenses</b>	<b>3 957 029</b>	<b>3 232 654</b>	<b>-724 375</b>	<b>-18%</b>

Analyse des écarts Dépenses :

- Le poste foncier est de 919 445 € soit une diminution de -406 941€ par rapport au dernier CRAC approuvé de 2006. Cette diminution est liée à l'abandon de l'achat du foncier de la TR2 (parcelle EV 15), déjà inscrit au CRAC de 2006.
- Le poste TRAVAUX s'élève à 1 529 031 € HT, soit une diminution de – 121 827 € par rapport au prévisionnel du dernier crac validé, lié à la non-réalisation des travaux de la TR2.
  - Le poste Travaux secondaire s'élève à 1 350 384 € HT, soit une diminution de -149 724€, cette quote-part était allouée à la part des travaux de la TR2.
  - Le poste Travaux divers et imprévus s'élève à 178 647 € HT, soit une augmentation de 27 897€, dû à la prévision de dépenses post-clôture de diagnostique réseau EU et EP et aux travaux de nettoyage des parcelles des opérations « Paulin et Mazambon » non prévu initialement.
- Le poste honoraire s'élève à 152 304 € HT, soit une variation de – 38 604 € par rapport au dernier crac approuvé de 2006. Cette variation négative s'explique par la non-réalisation de TR2.
- Le poste autres Dépenses Rémunérables s'élève à 15 471€ HT, soit une diminution de -22 641€ par rapport au prévisionnel du dernier crac validé en 2006.
- La rémunération s'élève à 309 124€ HT soit une diminution de - 83 356€ par rapport au dernier CRAC validé 2006. Cet écart correspond à la part de la rémunération prévisionnelle de la TR2 qui ne sera pas réalisée.
- Frais financiers, le poste est de 240 756 soit une augmentation de 14 921€ liée au portage de la trésorerie sur la période 2006-2023.
- TVA sur la marge ce poste s'élève à 64 477 € soit une diminution de -65 928 € par rapport à la dernière prévision du crac validé en 2006. Cette variation négative est liée à la non-réalisation de la tranche 2 qui prévoyait la vente de 3 LES et de 12 lots libres.

RECETTES HT (€)	Bilan approuvé CRAC 2006	Bilan de clôture	Ecart	Evolution %
Cession charges foncières	491 947	470 516	-21 431	-4%
Cessions terrains à bâtir	2 602 800	1 582 620	-1 020 180	-39%
<b>Participation Communal</b>	230 000	282 812	52 812	23%
Cession terrain au concédant		161 944	161 944	
Subventions FRAFJ	632 282	725 030	92 748	15%
Produits Financiers	0	9 731	9 731	
<b>Total recettes</b>	<b>3 957 029</b>	<b>3 232 654</b>	<b>-724 376</b>	<b>-18%</b>

Analyse des Recettes :

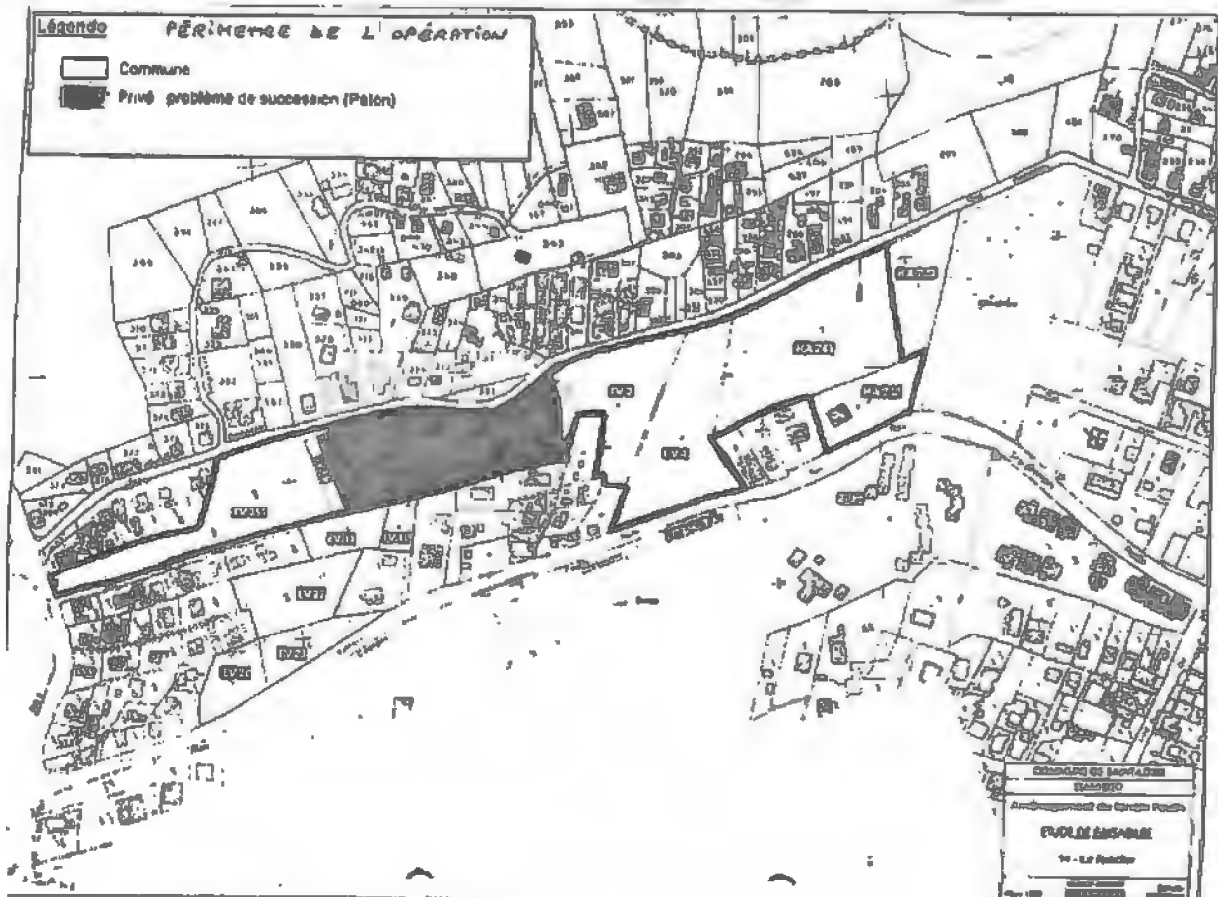
- Le poste cessions de charges foncières s'élève à 470 516 € HT soit une diminution de – 21 431€ par rapport au prévisionnel du dernier CRAC approuvé, cela correspond au 3 LES sur la TR2 non construit (21k€).

- Le poste cessions terrains à bâtir s'élève à 1 582 620€ soit une diminution de 1 020 180€, cela correspond au réalisation de la TR 2 c'est-à-dire 12 lots libres non construits non vendus (878k€), et sur la tranche 1 un lot qui n'a pas été vendu (140k€) (parcelle HA 436 + EV 476).
- La Participation du concédant s'élève à 282 812€ HT, soit une augmentation de 52 812€ par rapport au dernier crac validé de 2006, cette augmentation est due à la prise en charge de la commune du quote-part des dépenses non-subventionnables.
- Les cessions terrains aux concédantes s'élève à 161 944 €, ce poste correspond au lot n°10 non vendu de la tranche 1 du lotissement PAULIN et des espaces libres et voiries. Ainsi ce terrain sera cédé à la commune de st-louis à la valeur des domaines plus 10%, afin d'équilibré le bilan de l'opération, et à l'euro symbolique pour les espaces verts, voiries et espace libre.
- Les subventions FRAFU s'élève à 725 030€, soit une augmentation de 15% par rapport au prévisionnel du dernier CRAC approuvé. Ainsi, il était prévu un encaissement de 45 405€ en 2009 pour le solde de la subvention et il a été encaissé 138 59€, soit 92 748€ de plus que prévu.
- Le poste produit financiers s'élève à 9 731€, due à une trésorerie positive.

## 4 LE FONCIER

### 4.1 LES ACQUISITIONS

Cadastre	Surface	Vendeur	Notaire	Date de l'acte	enregistrement	Prix (€)
EV	1	COMMUNE DE ST-LOUIS	BEALDEMOULIN	27/10/2004	23/12/2005 Vol 2005p N° 1278	900 000
EV	2					
EV	16					
EV	355					
HA	387					
HA	389					
EV	518	M. IDMOND	BEALDEMOULIN	30/06/2008		4 000
<b>total surface</b>	<b>24618</b>				<b>Montant total</b>	<b>904 000</b>
<b>Frais de notaire (dont fond d'indemnisation enquêteur) :</b>						<b>15 445</b>
<b>Montant Total Acquisition</b>						<b>919 445</b>



## 4.2 LES CESSIONS des lots libres

### 4.2.1 LES CESSIONS des charges foncières

CESSION DE CHARGES FONCIERES - Terrains a Batir							
	Lots	réf cadastrale	Surface	Prix /m2	Acquéreur	date de vente	PHT définitif
PAULINE 1	1	HA421	475	160	M BORS/Mme DUCLOK	19/10/2007	76 000,00
	2	HA425	530	160	M&Mme FINCLIN	21/09/2007	88 800,00
	3	HA426 HA429	439	160	M TROULLER	05/11/2007	70 240,00
	4	HA427 HA430	566	100	Mme SELLYBLAND	28/12/2007	56 600,00
	5	HA431	499	100	M COMBRESMAY	03/12/2007	49 900,00
	6	HA432	406	160	Mme & M SOLLIER	21/09/2007	77 440,00
	7	HA433	473	160	M TAMBLOT Eric	05/02/2008	75 680,00
	8	HA434	414	160	Mme HOPPAUS Sandrine	13/02/2008	41 400,00
	9	HA435	590	160	M MEIZGER	21/09/2007	95 360,00
	11	HA437	405	160	Mlle Riviere Jasmine	30/10/2007	77 600,00
	12	HA438	336	160	Mme BERRICHON	02/04/2008	53 760,00
	13	HA439 EY477	719	100	M FAREUG Emmanuel	05/02/2008	71 900,00
	14	EY478 EY481	576	160	Mme FAURET Christine	01/04/2008	92 160,00
	15	EY479 EY482	491	100	Mme & M PILLOT	30/09/2009	49 100,00
	16	EY483	494	160	Mme & M BEUGNES	16/10/2007	79 040,00
	17	EY484	564	160	Mme & M IDMONT	29/10/2007	90 240,00
	PAULINE 2	1	EY486	433	100	Mme & M HOPPEAU Michel	16/10/2007
2		EY487	418	160	Mme & M GUYARD	02/04/2008	73 280,00
3		EY488	482	160	M EMMA Lucie	15/02/2008	77 120,00
4		EY489	496	160	M AYNOLINE Grand	15/02/2008	79 360,00
5		EY490	569	160	Mme & M FONTAINE Olivier	29/07/2009	91 040,00
6		EY491	455	160	Mlle FONTAINE & MIDAHPANN	02/11/2007	72 800,00
<b>Total</b>			<b>11 050</b>				<b>1 582 620,00</b>

### 4.2.2 LES CESSIONS des lots locatifs sociaux

CESSION DE CHARGES FONCIERES						
	Réf cadastrale	Surface (m2)	Prix unitaire		Date de vente	Prix (€)
EY	482 489	1670	7 622 €/tq	8 LES PAULIN 1ère tranche	2009	60 976,00
EY	490	4750	7 700 €/tq	53 LLS PAULINE	2005	408 100,00
<b>Total</b>		<b>6420</b>				<b>469 076,00</b>
ECHANGE IDMONT						
	Réf cadastrale	Surface (m2)	Prix unitaire		Date de vente	Prix (€)
EY	518	9	160 €/m2		2008	1 440,00
<b>TOTAL CESSION</b>		<b>17 479</b>				<b>2 058 136,00</b>

## 4.3 LES RETROCESSIONS

### 4.3.1 DES PARCELLES INVENDUES

Un état des voiries et des espaces libres a fait l'objet en aout 2023 de l'Avis des domaines sur la valeur des biens à rétrocéder, il en ressort que trois parcelles peuvent être valorisables, mais qu'à la demande de la commune de st-louis, seul le lot n°10 sera valorisé, et concerne les parcelles HA 436 de 594m<sup>2</sup> et EV 476 de 142m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les petites parcelles qui ne peuvent être valorisables seront cédés à l'euro symbolique par parcelles.

La ville n'a pas souhaité que les ventes des parcelles HA 436 et EV 476 soient réalisées, malgré la présentation d'acquéreurs potentiels.

Ces parcelles seront ainsi cédées à la Commune de St-Louis, conformément à l'art. 24 de la Convention publique d'Aménagement du 19 décembre 2001, il a été décidé de valoriser ces terrains à la valeur des domaines avec une variation de +10% :

réf cadastrale	Surface	Destination	Valeur des domaines au 07 aout 2023	valeur retrocédé+ 10 %	TVA	TTC
HA n° 436	05a 94ca	espace libre	118 800	130 680	9 222	139 902
EV n° 476	01a 42ca	espace libre	28 400	31 240	2 205	33 445
	926		147 200	161 920	11 427	173 347

### 4.3.2 LES RETROCESSIONS DES VOIRIES

réf cadastrale	Surface	Destination	Prix Valeur des domaines
HA n° 428	04a 31ca	voirie	1,00 €
HA n° 440	15a 41ca	voirie	1,00 €
EV n° 500	11a 44ca	espace libre	1,00 €
EV n° 549	02a 95ca	voirie	1,00 €
EV n° 551	29ca	poste transfo	1,00 €
EV n° 552	53ca	espace libre	1,00 €
EV n° 553	10ca	espace libre	1,00 €
EV n° 555	02a 28ca	voirie	1,00 €
EV n° 771	03a 71ca	voirie	1,00 €
EV n° 773	03a 60ca	voirie	1,00 €
EV n° 774	63ca	espace libre	1,00 €
EV n° 775	72ca	espace libre	1,00 €
EV n° 776	81ca	espace libre	1,00 €
EV n° 777	54ca	espace libre	1,00 €
EV n° 778	22ca	voirie	1,00 €
EV n° 781	32ca	espace libre	1,00 €
EV n° 786	01a 44ca	espace libre	1,00 €
EV n° 787	11ca	espace libre	1,00 €
EV n° 788	37ca	espace libre	1,00 €
EV n° 789	62ca	espace libre	1,00 €
EV n° 790	32ca	espace libre	1,00 €
EV n° 556	17ca	espace libre, si réunion des 2	1,00 €
EV n° 557	04a 49ca	parcelles EV556+EV 557-jardin	
EV n° 550	01a 90ca	espace libre-jardin d'agrement	1,00 €
EV 480 (p)		Talweg	1,00 €
Total	71a20ca		24,00 €

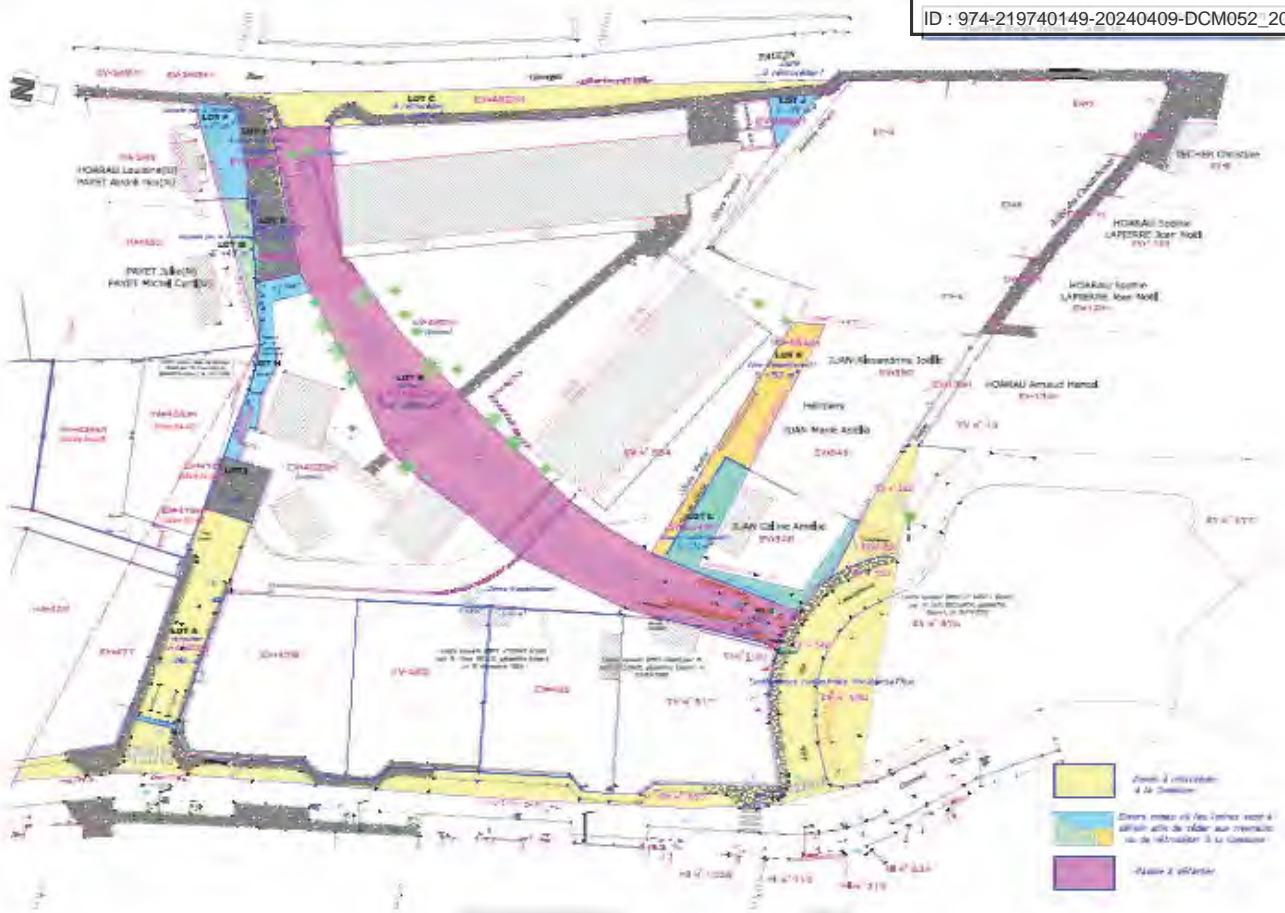
#### 4.3.3 LA RETROCESSION DU TALWEG

D'autre part, un projet de détachement du talweg, traversant l'opération Pauline, a déjà été réalisé.

Le talweg sera rétrocédé à la ville.

Il conviendra donc de compléter l'acte de rétrocession en rajoutant une servitude de réseaux.





PRO

## 5 LES DEPENSES

### 5.1 Foncier Non Rémunérables

Ce poste correspond aux dépenses d'achat de terrains nécessaire à la réalisation de l'opération.

La totalité du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération a été acquise en 2004 auprès de la Commune de Saint Louis pour un montant de 900 000 € (acte de vente 27/10/04).

Au 31/08/2023, le poste foncier s'élève à **919 445€**

#### ➤ Réalisation 2007-2023

7 222€ ont été dépensées sur cette période, ce qui correspond à :

- Année 2008 : 6 335.97€ dont 4 000 € pour un échange avec soulte de 25 m2 contre 9 m2 de surface de terrain avec M. IDMONT propriétaire du lot n°17 (parcelle EV516 contre la EV 518) et 2 335.97€ de frais notaire.
- Année 2009 : 885.81€ dont 1 535.32€ de fonds d'indemnisation commissaires enquêtes, et un remboursement de trop perçues de frais notaires de – 650€ liés à l'échange Idmont.

FONCIER NON REMUNERABLE						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
FONCIER NON REMUNERABLE	1 326 395	919 445	912 223	7 222	919 445	-

Au CRAC de clôture le poste Foncier Non Rémunérable s'élève à 919 445€.

Provision Post-clôture : NEANT

### 5.2 Travaux

Ce poste correspond aux dépenses nécessaires pour la réalisation de la totalité des travaux d'aménagement confiés à la SEMADER (VRD secondaire et tertiaires, équipements des terrains, traitement des espaces publics...)

#### 5.2.1 Travaux secondaire

Au 31/08/2023, le poste Travaux Secondaire s'élève à 1 350 384€ HT.

TRAVAUX						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
Travaux secondaire	1 500 408	1 350 384	987 795	362 634	1 350 384	-

Il à noter un écart de de +468.00€ sur les dépenses arrêtées au 31/12/2006, par rapport au montant affiché dans le CRAC de 2006 validé. Cet écart correspond à la RG de l'entreprise SADIN DALLAGES sur la situation n°7 qui a été réglées et non tenue compte dans le montant arrêtés du CRAC de 2006.

#### ➤ Réalisation 2007-2023

**362 634€ HT** ont été réalisées sur cette période et se décomposent de la façon suivante :

- Pour l'année 2007, 266 812€ de dépenses ont été réalisées et concernent la fin des travaux de viabilisation du lotissement entrepris par les entreprises SBTPC pour le lot VRD de 199 204€ HT, 11 205€ HT pour les sous-traitants FERRERE et SODIN DALLAGE du lot 1 de travaux de VRD, CENERGI pour les travaux de réseaux électriques du marché Lot 2 - BT/EP pour 56 403€
- Pour l'année 2009, 88 189€ HT de dépenses ont été réalisées et concernent l'émission du DGD du lot n°2 « Réseaux électrique à l'entreprise CENERGI pour 38 339€ HT, 49 850€ HT de travaux supplémentaires de terrassement et maçonnerie pour l'entreprise MAREUIL Joseph engagés avec l'accord de la Commune, par marché notifié en date du 23/10/2009, il s'agissait des travaux liés aux 8 LES Paulin. Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2009.
- Pour l'année 2013, 7 633.42€ HT de travaux secondaires ont été réalisées, dont 6 717 € par l'entreprise TPL SARL pour des raccordements réseau EU/AEP/FT, en accord avec la Commune, des travaux de viabilisation du lot 10-B, suite au découpage du lot 10 en 2 lots distincts dans le but de favoriser la vente. Ces travaux ont été réceptionnés en 2013, et 916.42€ HT par EDF pour un raccordement au numéro 42A rue Gonneau (résidence PAULINE 52LLS).

Les travaux de viabilisation du lotissement ont été réceptionnés en 2006 et 2007.

Les marchés de travaux ont été soldés en octobre 2007 pour le LOT 1 VRD à hauteur de 1 198 158.53€ HT dont 23 378.51€ HT de révisions prix et en septembre 2009 pour le LOT 2 BT/EP à hauteur de 94 741.65€ HT dont 1 948.65€ HT de révisions de prix. Nota : des avenants en moins-value sont intervenus, pour ces 2 marchés, du fait de la non réalisation de la tranche conditionnelle (tranche 2).

La garantie de parfait achèvement a été certifiée le 3 décembre 2008 pour l'ensemble des travaux.

### 5.2.2 Travaux Divers et Imprévus

Au 31/08/2023, le poste travaux divers et Imprévus s'élève à **159 818€**

TRAVAUX						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC-2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
Travaux divers et imprévus	150 750	176 647	-	159 818	159 818	18 629

#### ➤ Réalisation 2007-2023

159 818 € HT ont été réalisées sur cette période et se décomposent de la façon suivante :

- Pour l'année 2007, 16 100 € ont été réalisées à la demande de la Commune et à l'avancement de l'opération, des travaux supplémentaires pour l'aménagement des abords des 8 LES Paulin ont été effectués par l'entreprise SM Construction.
- Pour l'année 2008, 39 190 € ont été réalisées toujours en accord avec la commune, dont 37 240€ HT par l'entreprise BEA pour des travaux d'aménagement des abords des 8 LES Paulin, et 1 950 € réalisé par l'entreprise SM Construction.
- Pour l'année 2009, 74 775 € ont été réalisées toujours dans la continuité des travaux des abords du programme de logement « LES Paulin », dont 65 000 € HT correspond à une participation à la réalisation de clôtures des opérations de logements « 8 LES Paulin » et « 53 LLS Pauline. En effet, pour une meilleure coordination des travaux de terrassement et de

clôtures de l'opération 53 LLS Pauline, celle-ci ont été réalisés par le constructeur. Et 7 800 € d'entretien d'espace vert ont été réalisées par l'entreprise SM construction et 1 975 € par l'entreprise JNS passion Jardin

- Pour l'année 2010, 5 435 € ont été réalisées, dont 1 410 € par l'entreprise SM construction pour la fin des travaux réalisés aux abords des LES Paulin, et 4 025 € d'entretien d'espaces verts par l'entreprise JNS passion Jardinage.
- Pour l'année 2011, 2 950 € ont été réalisées par l'entreprise CEGELEC pour une reprise de coffret BT.
- Pour l'année 2012-2014, 12 300 € HT de travaux d'espaces verts et d'entretien du talweg, situé au droit de l'opération PAULINE, ont été réalisées par l'entreprise JNS PASSION JARDIN pour 4 100 € et TI KAZ 2 PAYET pour 8 200 €.
- Pour l'année 2020-2023, 9 068€ € HT de travaux de nettoyage des parcelles, dont 3 880€ des opérations « Paulin et Mazambon » ont été réalisées par l'entreprise Jardins créole et Z'oiseau Bélier (Desnoix F.), 4 783€ de nettoyage de la parcelle EV 557 par l'entreprise SAS Action Pro Multi Technique et d'élagage par l'entreprise ZOISEAU BELIER, ainsi que 405€ pour le nettoyage de la parcelle EV 531-553 par l'entreprise SAS ACTION PRO Multi technique.

### ➤ Dépenses post-clôture

Il est prévu une enveloppe de 18 829 € de diagnostic de réseaux EU et EP par l'entreprise SARL AUSTRAL VIDANGE (cf. annexe2).

#### 5.2.3 Synthèse

TRAVAUX						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
Travaux secondaires	1 500 189	1 350 304	987 749	362 634	1 350 304	-
Travaux divers et impévus	950 750	178 647	-	159 818	159 818	18 829
<b>Total</b>	<b>1 650 858</b>	<b>1 529 031</b>	<b>987 749</b>	<b>522 452</b>	<b>1 510 201</b>	<b>18 829</b>

Au CRAC de clôture le poste TRAVAUX s'élève à 1 529 031€.

### 5.3 Honoraires

Ce poste correspond aux dépenses de maîtrise d'œuvre d'études opérationnelles (AP, PRO, DCE, ACT), d'instruction des permis de construire et de suivi de travaux (EXE, DET, AOR).

Il intègre notamment les missions confiées au BET VRD, à l'urbaniste-paysagiste et au géomètre, mais aussi les dépenses de coordonnateur santé et sécurité, les études complémentaires, soit d'une manière générale, toutes les interventions spécifiques de spécialistes en phase opérationnelle.

#### 5.3.1 Honoraires BET

Au 31/08/2023, le poste honoraire BET s'élève à 3 676 €.

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
Honoraires BET	3 676	3 676	-	3 676	3 676	-

➤ Réalisation 2007-2023

3 676 € ont été constatées et correspondent à la mission de MOE pour la viabilisation du lot 10-B par l'entreprise CST, dont 2 016 € en 2012 et 1 660 € en 2013.

5.3.2 Honoraires CPCS

Au 31/08/2023 le poste CPCS s'élève à 5 279€ HT

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC-2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
CPCS	5 280	5 279	4 407	792	5 279	-

➤ Réalisation 2007-2023

792€ ont été constatées en 2007 et correspondent au solde de la mission de l'entreprise Intervenante

5.3.3 Honoraire Géomètre

Au 31/08/2023, le poste Géomètre s'élève à 28 611€

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC-2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
HONORAIRE GEOMETRE	24 082	28 611	11 816	16 795	28 611	-

➤ Réalisation 2007-2023

16 795 € ont été constatées sur cette période et correspondent à l'établissement des documents d'arpentage et à de la mission de découpage du lot 10, qui se décompose de la façon suivante :

- Année 2007 : 7 760 €
- Année 2008 : 715 €
- Année 2009 : 1 660 €
- Année 2011 : 1 030 €
- Année 2013 : 1 100 €
- Année 2020 : 4 130 €, état des lieux des parcelles numéroté HA & EV des opérations Pauline & Paulin, ainsi que de la DMPC pour l'identification cadastrale des rétrocessions, empiètements, pose des bornes.
- Année 2021 : 400 € pour la réalisation d'un plan de synthèse générale des rétrocessions de parcelles sur les opérations Pauline et Paulin

### 5.3.4 Géotechnicien

Au 31/08/2023 le poste géotechnicien s'élève à 13 749€

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CPAC 2006	CPAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
<b>GÉOTECHNICIEN</b>	13 749	13 749	<b>13 749</b>	-	<b>13 749</b>	-

➤ Réalisation 2007-2023

Aucune dépense réalisée sur cette période.

### 5.3.5 Maîtrise d'œuvre

Au 31/08/2023, le poste Maîtrise d'œuvre s'élève à 81 340€

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CPAC 2006	CPAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE</b>	87 687	81 340	<b>78 061</b>	<b>3 278</b>	<b>81 340</b>	-

➤ Réalisation 2007-2023

3 278€ ont été réalisées sur l'année 2007 et concerne les missions relatives au suivi de chantier de la 1ère tranche.

### 5.3.6 Urbaniste Paysagiste

Au 31/08/2023 le poste Urbaniste paysagiste s'élève à 19 650 €

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CPAC 2006	CPAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
<b>URBANISTE PAYSAGISTE</b>	23 050	19 650	<b>18 450</b>	<b>1 200</b>	<b>19 650</b>	-

➤ Réalisation 2007-2023

1 200 € ont été réalisées sur l'année 2008 et correspondent à la mission confiée à l'urbaniste pour visa des permis de construire déposés sur le périmètre du lotissement (soit visa de 6 PC).

### 5.3.7 Synthèse générale des honoraires :

HONORAIRES						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
HONORAIRES	33 384	-	-	-	-	-
Honoraires BET	3 676	3 676	-	3 676	3 676	-
CSPS	5 280	5 279	4 487	792	5 279	-
HONORAIRES DIVERS	-	-	-	-	-	-
HONORAIRES GEMMEIRE	24 082	28 611	11 816	16 795	28 611	-
GEOTECHNIEN	13 749	13 749	13 749	-	13 749	-
MATRISE D'OUVRIER	87 687	81 340	78 061	3 278	81 340	-
CFR	-	-	-	-	-	-
URBANISME/PAYSAGISME	23 050	19 650	18 450	1 200	19 650	-
<b>Total</b>	<b>190 908</b>	<b>152 304</b>	<b>126 563</b>	<b>25 742</b>	<b>152 304</b>	-

Au CRAC de clôture le poste HONORAIRE s'élève à 152 304€, soit une baisse de 20% par rapport au dernier CRAC validé de 2006.

### 5.4 Pénalités sur marchés

Ce poste correspond à la régularisation de la retenue de garantie du marché de terrassement et maçonnerie de l'entreprise MAREUIL Joseph, qui a été mis en redressement judiciaire en 2013.

Au 31/08/2023 le poste Pénalités sur marchés s'élève à – 2 704€ HT.

PENALITE SUR MARCHÉ						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
PENALITES SUR MARCHÉ	- 2 704	- 2 704	-	- 2 704	- 2 704	-

#### ➤ Réalisation 2007-2023

-2 704€ a été réalisé et correspond à la régularisation de la retenue de garantie qui aurait dû être libéré et reversé à l'entreprise MAREUIL Joseph à la fin de la phase de Garantie de Première Achèvement (c'est-à-dire un an après la déclaration d'achèvement de travaux).

### 5.5 Autres Dépenses Rémunérables

Ce poste correspond aux dépenses diverses (communication, reprographie, insertions dans la presse, photos,) liées à l'opération.

Au 31/08/2023 le poste s'élève à 15 471€ HT.

AUTRES DEPENSES REMUNERABLES						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	38 112	15 471	7 209	8 262	15 471	-

#### ➤ Réalisation 2007-2023

8 262€ ont été constatées sur la période et se décomposent de la façon suivante :

- Aux frais de communication (insertion, affichage...) pour un montant de 3 583 € HT ;
- Aux dépenses de frais d'huissiers pour un montant de 969 € HT ;

- Aux frais divers (Veolia, frais supplémentaires réglés à l'entreprise Roustanjee) pour un montant de 2 769 € HT ;
- Aux frais de reproduction pour un montant de 941 € HT.

## 5.6 Rémunérations

Ce poste correspond à la rémunération du concessionnaire dans sa mission globale de gestion de l'opération, telle que définie à l'article 21 du contrat de concession.

### Rappel des articles de la convention et des avenants :

Selon la convention de concession en date du 19 décembre 2001 et reçue en sous-préfecture le même jour, et de l'avenant n°2 qui modifie en son art.1 l'art.21 « Rémunération de l'aménageur » reçue en sous-préfecture le 20 mars 2007, ci-dessous les principales missions du concessionnaire :

#### ARTICLE 2 – MISSION DE L'AMENAGEUR

Pour réaliser cet aménagement, l'aménageur s'engage, pour sa part, à :

- a) acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ; démolir les bâtiments existants, si nécessaire ;
- b) réaliser les équipements d'infrastructure secondaire de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme ; réaliser les équipements d'infrastructure tertiaire destinés à être remis à la collectivité publique cocontractante, aux autres collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- c) procéder à toutes les études nécessaires ( au delà du dossier de lotissement ) et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- d) tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;
- e) mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- f) prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la zone, le coût de cette mission étant clairement distingué dans le bilan financier et l'importance des moyens à mettre en oeuvre étant fixée d'un commun accord avec la collectivité publique cocontractante en fonction des besoins ;

---

Convention publique d'aménagement du lotissement Paulin

5

- g) construire, en vue de sa vente ou de sa remise à la collectivité publique cocontractante, et éventuellement tout bâtiment à usage d'habitation, ainsi que tout équipement à destination commerciale, économique, scolaire, sociale, sanitaire, administrative, sportive, culturelle, etc., nécessaire au bon fonctionnement de la zone ;
- h) d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la collectivité publique cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération.



Cette rémunération est calculée comme suit :

- Un forfait de 30 490 € HT à la signature de la CPA (rémunération imputée en 2001) ;
- Un pourcentage de 5 % sur les dépenses Rémunérables imputées à l'opération (hors acquisition de terrains, frais financiers et sa propre rémunération) ;
- Un pourcentage de 5 % sur les recettes Rémunérables perçues dans l'opération ;
- Un pourcentage de 4 % sur les missions de commercialisation ;
- Un forfait de 9 147 € HT à la clôture de l'opération.

### 5.6.1 Rémunération sur Dépenses

Ce poste correspond à la rémunération sur les dépenses du concessionnaire, telle que définie à l'article 21 point II.2 du contrat de concession, et modifié par l'avenant n°2 en date du 20 mars 2007, et elle stipule :

**II.2** pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2 b, c, d, g et h, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 5 % de l'ensemble des dépenses et recettes HT facturées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 19, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération.

- Base d'un pourcentage de 5 % sur les dépenses Rémunérables imputées à l'opération (hors acquisition de terrains, frais financiers et sa propre rémunération) ;

Au 31/08/2023 le poste Rémunération sur Dépense s'élève à 83 764€.

REMUNERATION AMENAGEUR						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
REMUNERATION SUR DEPENSES	93 994	84 705	56 093	27 671	83 764	941

#### ➤ Réalisation 2007-2021

27 671€ de rem ont été facturées et se décomposent de la façon suivante :

- Année 2007 : 6 193€ HT
- Année 2008 : 10 714€ HT
- Année 2009 : 8 454€ HT
- Année 2010 : 370€ HT
- Année 2011 : 199 € HT
- Année 2012 : 205€ HT
- Année 2013 : 363€ HT
- Année 2014 : 624€ HT
- Année 2015 : 5€ HT
- Année 2020 : 194 € HT
- Année 2021 : 330€ HT
- Année 2022 : 20€.

#### ➤ Prévision post-clôture

Une prévision de 941 € est portée au bilan et qui concerne une rémunération sur la provision de travaux (Diagnostic réseau EU/EP, soit 18 829€ HT \* 5% = 941€).

Au CRAC de clôture le poste Rémunération sur Dépenses s'élève à 84 705€.

➤ Détails du calcul de la rémunération :

		HT			A REALISER HT-POSTE CLOTURE	
		Réalisé au 31/08/2023	Base Non rémunérable	Base rémunérable	Base Non rémunérable	Base rémunérable
0	TRAVAUX SECONDAIRES					
030000	Travaux secondaires rev prix	7 633		7 633		
030BTE	BT CENERGI TrF+TrC	94 742		94 742		
030VRD	VRD SBTPC TrF+TrC	1 248 009		1 248 009		
060	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS			-		
060000	Travaux divers et imprevus	132 450		132 450		18 829
060EVE	Espaces verts	27 368		27 368		
070	HONORAIRES			-		
070BET	Honoraires BET	3 676		3 676		
070CSP	CSPS	5 279		5 279		
070GEO	Honoraires Géomètre	28 611		28 611		
070GTC	Géotechnicien	13 749		13 749		
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	81 340		81 340		
070URB	Urbaniste paysagiste	19 650		19 650		
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES			-		
090000	Autres dépenses rémunérables	2 799		2 799		
090COM	Frais communication	3 583		3 583		
090DIV	Frais divers	5 797		5 797		
090REP	Frais de reprographie	3 292		3 292		
100	REMUNERATION SOCIETE			-		
100CLO	Rémunération proport.sur clôture	-		-	9 147	
100COM	Rémunération de commercialisation	82 125	82 125			
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	83 764	83 764		941	
100FOR	Régul Extourme01/01/08 rem gestion	30 490	30 490			
100REC	Rémunération proport. aux recettes	102 657	102 657			
111	Foncier non rémunérables			-		
111000	Foncier non rémunérables	904 000	904 000			
111FAN	frais annexes acquis non rémunérab	15 445	15 445			
112	MOUS			-		
112000	MOUS	4 750	4 750			
114	Recettes déductible des dépenses			-		
114ERA	Entreprise Radié	- 2 704		- 2 704		
130	FRAIS FINANCIERS			-		
130000	Frais financiers	96 916	96 916		2 476	
130EMP	Intérêts des emprunts	139 430	139 430			
130ICT	Intérêts court terme	1 934	1 934			
135	TVA PERDUE PRO RATA OPERAT			-		
135TVM	Tva sur marge	64 477	64 477			
	<b>DEPENSES</b>	<b>3 201 260</b>	<b>1 525 988</b>	<b>1 675 272</b>	<b>12 564</b>	<b>18 829</b>

Taux de REM

5%

83 764

941

Total base Rémunérable

1 694 101

Montant cumulé de la Rémunération

84 705

### 5.6.2 Rémunération sur les Recettes

Ce poste correspond à la rémunération sur les recettes du concessionnaire, telle que définie à l'article 21 point II.2 du contrat de concession et modifié par l'avenant n°2 en date du 20 mars 2007, et elle stipule :

- II.2 pour les missions de réalisations d'études, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2 b, c, d, g et h, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 5 % de l'ensemble des dépenses et recettes HT facturées dans l'opération ainsi qu'il est dit à l'article 19, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération.
- Le fait générateur de la rémunération sur recettes étant la signature des compromis de vente.

Au 31/08/2023 le poste rémunération sur les recettes s'élève à 102 657€ HT.

REMUNERATION AMENAGEUR						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/08/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Précision poste clôture
REMUNERATION PROPAL KREDITES	145 590	102 657	20 405	82 252	102 657	-

➤ Réalisation 2007-2023

82 252€ ont été facturées sur cette période, et se décomposent de la façon suivante :

- Année 2008 : 72 196 €
- Année 2009 : 9 856€
- Année 2011 : 200 €
- Aucune prévision pour la clôture de l'opération.

Au CRAC de clôture le poste s'élève à 102 657€.

➤ Détails du calcul de la rémunération :

		HT			A REALISER HT-POSTE CLOTURE	
		Réalisé au 31/08/2023	Base Non rémunérable	Base rémunérable	Base Non rémunérable	Base rémunérable
200	Cessions charges foncières rémunérables					
200000	Cessions charges foncières rémunérables	1 440		1 440		
200LLS	LLS	408 100		408 100		
200LSG	LES Groupés	60 976		60 976		
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables					
205000	Cessions terrains à bâtir TF	1 582 620		1 582 620		
320	SUBVENTIONS					
320ETA	Etat	725 030	725 030			
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT					
330000	Participation du Concedant	200 000	200 000		82 813	
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	-				
355000	Cessions de terrain au concédant	-			161 943	
390	Produits financiers					
390000	Produits financiers	9 731	9 731			
	<b>RECETTES</b>	<b>2 987 898</b>	<b>934 762</b>	<b>2 053 136</b>	<b>244 756</b>	<b>-</b>

Taux de REM	5%	102 657	-
Total base Rémunérable	2 053 136		
Montant cumulé de la Rémunération	102 657		

SEMADER

### 5.6.3 Rémunération de commercialisation

Ce poste correspond à la rémunération de commercialisation du concessionnaire, telle que définie à l'article 21 point II.3 du contrat de concession et modifié par l'avenant n°2 en date du 20 mars 2007, et elle stipule :

**II.3** pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2 e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 4 % des montants HT fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs (à l'exclusion de la SEMADER) les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.

Modifié par l'avenant n°2 reçu en sous-préfecture le 20 mars 2007 :

**II.3** pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2 e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 4 % des montants HT fixés dans les compromis de ventes, actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les promesses de vente, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.  
Le fait générateur de cette rémunération étant la signature des compromis de vente.

Au 31/08/2023 le poste rémunération de commercialisation s'élève à 82 125€ HT.

REMUNERATION AMENAGEUR						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
REMUNERATION COMMERCIALISATION	114 112	82 125	34 381	47 745	82 125	-

➤ Réalisation 2007-2023

47 745€ ont été facturées sur cette période, et se décomposent de la façon suivante :

- Année 2008 : 29 910€ HT.
- Année 2009 : 17 674€ HT.
- Année 2011 : 160 € HT.

➤ Aucune prévision pour la clôture de l'opération

Au CRAC de clôture le poste Rémunération de commercialisation s'élève à 82 125€.

➤ Détails du calcul de la rémunération :

		HT			A REALISER HT-POSTE CLOTURE	
		Réalisé au 31/08/2023	Base Non rémunérable	Base rémunérable	Base Non rémunérable	Base rémunérable
<b>108 COM-REM COMMERCIALISATION</b>						
200	Cessions charges foncières rémunérables					
200000	Cessions charges foncières rémunérables	1 440		1 440		
200LLS	LLS	408 100		408 100		
200LSG	LES Groupés	60 976		60 976		
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables					
205000	Cessions terrains à bâtir TF	1 582 620		1 582 620		
320	SUBVENTIONS					
320ETA	Etat	725 030	725 030			
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT					
330000	Participation du Concedant	200 000	200 000		82 813	
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	-				
355000	Cessions de terrain au concédant	-			161 943	
390	Produits financiers					
390000	Produits financiers	9 731	9 731			
	<b>RECETTES</b>	<b>2 987 898</b>	<b>934 762</b>	<b>2 053 136</b>	<b>244 756</b>	<b>-</b>

Taux de REM **4%** **82 125**Total base Rémunérable **2 053 136**Montant cumulé de la Rémunération **82 125**

#### 5.6.4 Rémunération Forfaitaire

Ce poste correspond à la rémunération forfaitaire du concessionnaire, telle que définie à l'article 21 point II.1 du contrat de concession et modifié par l'avenant n°2 en date du 20 mars 2007, et elle stipule :

- II.1. L'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 30 489.80 € HT correspondant :
- au travail d'élaboration du périmètre, du programme et du bilan prévisionnel de l'opération validé par les services de l'Etat.
  - à la remise du dossier de lotissement par le bureau d'études.

Au 31/08/2023, le poste rémunération forfaitaire s'élève à 30 490€ HT

REMUNERATION AMENAGEUR						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
REMUNERATION FORFAITAIRE	39 637	30 490	30 490	-	30 490	-

#### ➤ Réalisation 2007-2023

Aucune facturation forfaitaire n'a été renégociée sur cette période.

#### 5.6.5 Rémunération de clôture

Ce poste correspond à la rémunération de clôture du concessionnaire, telle que définie à l'article 21 point II.5 du contrat de concession et modifié par l'avenant n°2 en date du 20 mars 2007, et elle stipule :

II.5 pour la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, la Société aura droit à une rémunération forfaitaire égale à 9 146.94 €HT. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Une rémunération forfaitaire de 9 147€ HT est portée au bilan de clôture selon l'article 21 « REMUNERATION DE L'AMENAGEUR » alinéa II.5.

Au 31/08/2023 le poste rémunération de clôture n'a fait l'objet d'aucune facturation.

REMUNERATION AMENAGEUR						
DEFENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
REMUNERATION PRO CLÔTURE	9 147	9 147	-	-	-	9 147

### 5.6.6 Récapitulatif de la Rémunération

Au 31/08/2023 la rémunération totale facturée s'élève à 299 036€ HT.

Au CRAC de clôture le poste s'élève à 309 124€, dont 10 088€ en prévisions.

REMUNERATION AMENAGEUR						
DEFENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
REMUNERATION PRO CLÔTURE	9 147	9 147	-	-	-	9 147
REMUNERATION COMMERCIALISATION	104 112	82 125	34 301	47 745	82 125	-
REMUNERATION PRO DEFENSES	93 994	84 706	56 083	27 671	83 764	941
REMUNERATION FORFAITAIRE	39 637	30 490	30 490	-	30 490	-
REMUNERATION PRO PAUKEBETES	145 990	102 657	20 405	82 252	102 657	-
Total	392 480	309 124	141 369	157 667	299 036	10 088

### 5.7 MOUS

MOUS						
DEFENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
MOUS	4 750	4 750	4 750	-	4 750	-

Conformément à l'article 2-F de la Convention Publique d'Aménagement, la SEMADER a pris en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la zone pour un montant intégré au bilan de l'opération par avenant n°1 du 13/01/2005 d'une MOUS de 4 750 € HT.

La mission de MOUS, servant à réaliser les enquêtes sociales nécessaires au montage des opérations de LES programmées sur l'opération, a pris fin en 2003. Suite à l'impossibilité d'acquérir la parcelle EV 15, seuls les 53 LLS « Pauline » et les 8 LES situés le long de l'allée des Grenadiers ont été réalisés et livrés.

Ce poste affichait donc, au CRAC 2006, un réalisé de 4 750 € HT et reste inchangé au 31/08/2023.

### 5.8 Frais Financier

Ce poste correspond au coût des intérêts d'emprunts à court et long terme nécessaires au financement de la trésorerie d'opération.

### 5.8.1 Frais Financiers et intérêts à court terme

Les frais financiers de court terme correspondant à la ligne de découvert autorisé par la CDC, et aux frais éventuels de caution bancaire.

FRAIS FINANCIERS						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
FRAIS FINANCIERS	84 470	99 392	8 437	88 400	96 916	2 476

Au 31/08/2023 ce poste s'élève à 99 916€ HT.

#### ➤ Réalisation 2007-2023

96 916€ HT ont été facturées sur cette période et se décomposent de la façon suivante :

- Année 2007 : 29 450 € HT.
- Année 2008 : 14 419 € HT
- Année 2009 : 2 595 € HT.
- Année 2010 : 1 789 € HT.
- Année 2011 : 1 779 € HT.
- Année 2012 : 1 704 € HT.
- Année 2013 : 2 213 € HT.
- Année 2014 : 4 575 € HT.
- Année 2015 : 3 341 € HT.
- Année 2016 : 3 238 € HT.
- Année 2017 : 3 201 € HT.
- Année 2018 : 3 641 € HT.
- Année 2019 : 4 039 € HT.
- Année 2020 : 4 409€ HT.
- Année 2021 : 3 216€ HT
- Année 2022 : 2 042€ HT
- MAI 2023 : 2 829€ HT

#### ➤ Prévision 2023

Il est prévu 2 476€ de frais financier sur l'année 2023, avec un taux prévisionnel appliqué à 4% (basé sur le taux du livret A en vigueur + 1points).

Au bilan de clôture, ce poste s'élève à 99 392€ HT, soit une augmentation de 7% par rapport au dernier crac approuvé de 2006.

#### Focus sur le calcul des intérêts :

Au 30/06/2021 la SEMADER a pris position de clôturé tous les lignes débitrices de ces lignes de découvert, et a ainsi mis fin à l'utilisation des autorisations de découvert dans la gestion du calcul des frais financiers, au profit de l'utilisation du Cashpooling.

Grace à son actionnaire principal, CDC HABITAT, la SEMADER a accès à un nouveau mode de financement appelé cashpooling (convention signée pour une durée de 5 ans soit jusqu'en 2025). L'optimisation de la gestion de trésorerie à travers le Cash Pooling, qui sollicite une ingénierie quotidienne par le service Financier de la SEMADER, permet de réduire de manière significative l'enveloppe des frais financiers.

Ainsi le taux du Cash Pooling sur l'exercice 2022 est de 0.5 % en janvier, de 1% de février à juillet et de 2% d'Aout à décembre correspondant au taux du livret A en vigueur en 2022.

Pour l'exercice 2022, la SEMADER applique le taux du cash pooling c'est-à-dire le taux du livret A.

### 5.8.2 Frais Financiers sur les emprunts.

Un emprunt de 1 550 000 € a été obtenu auprès de la CDC le 18/10/04 afin d'avoir la trésorerie nécessaire pour l'acquisition du terrain communal (la moitié payée à la signature de l'acte) et une partie des travaux de viabilisation.

FRAIS FINANCIERS						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
<b>INTÉRÊTS DES EMPRUNTS</b>	139 430	139 430	90 703	48 727	139 430	-

Au 31/08/2023 le poste frais financiers sur l'emprunt s'élève à 139 430€.

➤ Réalisation 2007-2021

48 727€ ont été réglées dans le cadre du remboursement des intérêts d'emprunts et il se décompose de la façon suivante :

- Année 2007 : 31 574€
- Année 2008 : 17 153€, la totalité du remboursement de cet emprunt a été réalisé en 2008.

Au bilan de clôture ce poste s'élève à 139 430€.

### 5.8.3 Intérêts court terme

Au bilan de clôture ce poste s'élève à 1 934€ HT,

FRAIS FINANCIERS						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
<b>Intérêts court terme</b>	1935	1934	1934	-	1934	-

Aucune dépense n'a été réalisée sur cette période.

### 5.8.4 Synthèse

Au 31/08/2023 le poste frais financier s'élève à 238 281€ HT.

Au CRAC de clôture le poste frais financier s'élève à 241 032€ dont 2 751€ en prévision sur l'année 2023.

FRAIS FINANCIERS						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	84 470	99 382	8 437	88 400	96 916	2 476
<b>INTÉRÊTS DES EMPRUNTS</b>	139 430	139 430	90 703	48 727	139 430	-
<b>Intérêts court terme</b>	1 935	1 934	1 934	-	1 934	-
<b>Total</b>	225 835	240 756	101 074	137 207	238 281	2 476



## 5.9 TVA sur MARGE

Ce poste correspond à la TVA sur la marge des cessions foncières des lots libres. La répercussion de la TVA sur marge au niveau des cessions a été prise en charge par la commune pour les années 2007-2009 pour ne pas pénaliser les familles au niveau de leur financement.

TVA						
DEPENSES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2007-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Révision poste clôture
TVA	130 405	64 477	-	64 477	64 477	-

Au 31/08/2023, le poste TVA sur Marge s'élève 64 477 €

### ➤ Réalisation 2007-2023

64 477 € ont été affectées au bilan de l'opération et se décomposent de la façon suivante :

- Année 2007 : 35 593 €
- Année 2008 : 22 384 €
- Année 2009 : 6 500 €

## 5.10 Synthèse des dépenses

A la clôture de l'opération, le montant des dépenses s'élève à 3 232 654€ HT, soit un écart de - 724 375€ HT par rapport au dernier bilan validé.

Les dépenses enregistrées depuis le dernier crac approuvé sont pour l'essentiel imputables à l'avancement de l'opération à savoir des travaux de VRD, voiries, réseaux EU/AEP/ et les réseaux électriques, MOE.

En vue de la clôture de l'opération, 31 393 € ont été provisionnés et concerne la rémunération de clôture, frais financier et à un diagnostic des réseaux EU/EP.

DEPENSES HT (en k€uros)	Dernier Bilan approuvé CRAC 2006	NOUVEAU BILAN 2023	écart	Dépenses au 31/12/2006	Dépenses 2006-2023	Dépenses réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Foncier non rémunérables	1 326 386	919 445	-406 941	912 223	7 222	919 445	0
Travaux	1 650 858	1 529 031	-121 827	987 749	522 452	1 510 201	18 829
<i>travaux secondaires</i>	1 500 108	1 350 384	-149 724	987 749	362 634	1 350 384	0
<i>travaux divers et imprévus</i>	150 750	178 647	27 897	0	159 818	159 818	18 829
Félicité sur marché	-2 705	-2 704	1	0	-2 704	-2 704	0
Honoraires	190 908	152 304	-38 604	126 563	25 742	152 304	0
Autres dépenses rémunérables	38 112	15 471	-22 641	7 209	8 262	15 471	0
Rend du concessionnaire	392 480	309 124	-83 356	141 369	157 667	299 036	10 088
Social MDUS	4 750	4 750	0	4 750	0	4 750	0
Frais financier	225 835	240 756	14 921	101 074	137 207	238 281	2 476
TVA sur marge	130 405	64 477	-65 928	0	64 477	64 477	0
<b>Total Dépenses</b>	<b>3 957 029</b>	<b>3 232 654</b>	<b>-724 375</b>	<b>2 280 937</b>	<b>920 323</b>	<b>3 201 260</b>	<b>31 393</b>

## 6 RECETTES

### 6.1 Cession de charges foncières

#### 6.1.1 Cessions charges foncières

Au 31/08/2023, le poste « cessions charges foncières » s'élève à 1 440 €

CESSION DE CHARGES FONCIERES							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Cessions charges foncières rémunérables	1440	1440	-	-	1440	1440	-

#### ➤ Réalisation 2007-2023

1 440 € a été constaté et correspond à une soulte de Mr IDMONT suite à un échange de la parcelle EV516 de 9 m<sup>2</sup> contre la parcelle EV518.

Achat : parcelle EV 516 – 25 m<sup>2</sup> x 160 €/m<sup>2</sup> = 4 000 €

Vente : parcelle EV 518 – 9 m<sup>2</sup> x 160 €/m<sup>2</sup> = 1 440 €

Au bilan de clôture, ce poste s'élève à 1 440 €.

#### 6.1.2 Cession de charges foncières LLS

Ce poste regroupe les cessions de charges foncières du terrain destiné à accueillir l'opération « Pauline 53 LLS ».

Au 31/08/2023, ce poste s'élève à 408 100 €

CESSION DE CHARGES FONCIERES							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
LLS	408 100	408 100	-	408 100	-	408 100	-

Pour mémoire la livraison de l'opération « Pauline 53 LLS » a été livré en 2008 (7 700 € HT/logt).

Au bilan de clôture ce poste est de 408 100 € HT

#### 6.1.3 Cession de charge foncières LES

Ce poste regroupe les cessions de charges foncières des terrains destinés à accueillir 11 logements L.E.S.

Au 31/08/2023, ce poste s'élève à 60 976 € HT

CESSION DE CHARGES FONCIERES							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
LES/OLUS	82407	60976	- 21431	-	60976	60976	-

#### ➤ Réalisation 2007-2023

60 976 € a été constaté et correspond à la cession de la charge foncière permettant la réalisation des 8 LES Paulin (soit 7 622 € HT/Logt) en 2009.

Pas de prévision de recette prévue pour ce poste.

Au bilan de clôture le poste « cessions de charges foncières » LES s'élève à 60 976 €, soit une diminution de 21 431€ HT par rapport aux prévisions de dernier crac validé. Cette écart correspond à la non réalisation des ventes des 3 LES de la deuxième tranche.

#### 6.1.4 Récapitulatif des cessions charges foncières

CESSION DE CHARGES FONCIERES							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Cessions charges foncières rémunérables	1 440	1 440	-	-	1 440	1 440	-
LLS	408 100	408 100	-	408 100	-	408 100	-
LES GROUPE	82 407	60 976	- 21 431	-	60 976	60 976	-
<b>Total</b>	<b>491 947</b>	<b>470 516</b>	<b>- 21 431</b>	<b>408 100</b>	<b>62 416</b>	<b>470 516</b>	<b>-</b>

Au CRAC de clôture le poste cessions charges foncières s'élève à 470 516€, soit un écart de -4% par rapport au dernier CRAC approuvé de 2006. Cette écart correspond à la non réalisation des ventes des 3 LES de la deuxième tranche.

#### 6.1.5 Cessions de terrain à bâtir

Ce poste correspond aux recettes de ventes de charges foncières destinées à accueillir des lots à bâtir.

Au 31/08/2023, le poste « cessions terrain à bâtir » s'élève à 1 582 620 € HT.

CESSION DE TERRAINS							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
CESSION TERRAIN A BATIR	2 602 800	1 582 620	- 1 020 180	-	1 582 620	1 582 620	-

##### ➤ Réalisation 2007-2023

1 582 620 € HT ont été constatées et correspondent à la cession de 22 lots libres, et se décomposent de la façon suivante :

- Année 2007 : 877 820 € soit 12 lots libres, dont 9 lots vendus à 160€/m<sup>2</sup> et 3 lots a 100€/m<sup>2</sup>.
- Année 2008 : 564 660 € soit 8 lots libres, dont 7 lots vendus à 160€/m<sup>2</sup> et 1 lot a 100€/m<sup>2</sup>.
- Année 2009 : 140 140 € soit 2 lots libres, dont 1 lot vendu à 160€/m<sup>2</sup> et 1 lot vendue à 100€/m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, le CRAC 2006 a approuvé la cession des lots libres comme suit :

\* un maximum de 1/3 des lots libres à 100 €/m<sup>2</sup>. Ce prix, situé bien en dessous des prix du marché, devait permettre aux revenus intermédiaires de prétendre à l'acquisition d'une parcelle sur la Rivière. Les prétendants devaient pouvoir justifier de l'éligibilité au prêt à taux zéro auprès d'un organisme bancaire.

\* un minimum de 2/3 des lots cédés à 160 €/m<sup>2</sup>. Ce prix correspondait à la tendance du marché au 31/12/2004.

Au bilan de clôture, le poste « cessions terrain à bâtir » s'élève à 1 582 620 € HT soit une diminution de 1 020 180€ HT qui correspond aux 12 lots libres prévus en 2ème tranche qui n'ont pu être menés à terme d'où l'écart constaté par rapport aux prévisions du bilan approuvé de 2006.

Seul le lot n°10 n'a pu être vendu sur la tranche 1, malgré son découpage en 2 lots distincts, ces deux terrains seront cédés au Concédant à la clôture de l'opération (cf. chap. cessions de terrains au concédant).

Au cours de l'année 2023, il est prévu la rétrocession de l'ensemble des espaces publics ainsi que la cession à la Commune, des deux derniers lots non encore vendus aux tiers, conformément à l'art. 24 de la Convention Publique d'Aménagement du 19 décembre 2001.

### 6.1.6 Récapitulatif des cessions de terrains à bâtir

CESSION DE TERRAINS							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
CESSION TERRAIN A BATIR	2 602 800	1 582 620	- 1 020 180	-	1 502 620	1 502 620	-

Au crac de clôture le poste cession de terrain à bâtir s'élève à 1 582 620€, soit un écart de -39%, due à la non aboutissement de la TR2, qui aurait dû engendrer des ventes à hauteur de 1 020k€.

## 6.2 Subvention

La Convention n° 2160 de la Préfecture de la Réunion en date du 17/08/2005 portait attribution à la SEMADER d'une subvention au titre du FRAFU (réseaux secondaires) de 822 199 euros, soit 757 787 euros HT (-TVA en dedans).

Au 31/08/2023, le poste Subvention s'élève à 725 030 € HT.

SUBVENTION							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Subvention FRAFU	632 202	725 030	92 748	307 024	417 206	725 030	-

- Réalisation 2007-2023

417 206 € HT a été facturé sur cette période et se décompose de la façon suivante :

- Année 2007 : 279 053 € HT (acompte n°2 de l'arrêté n°2160 du 17/08/2005).
- Année 2009 : 138 153 € HT (solde de l'arrêté n°2160 du 17/08/2005).

Au bilan de clôture le poste subvention s'élève à 725 030€ HT, soit une augmentation de +15% par rapport au dernier bilan approuvé de 2006. Cette augmentation est due à un encaissement du solde de subvention supérieur au prévisionnel inscrit.

## 6.3 Participation du concédant

### 6.3.1 Participation du concédant

Au 31/08/2023, le poste participation au concédant s'élève à 200 000 €

Participation du CONCEDANT							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
Participation du Concédant	200 000	202 812	2 812	200 000	-	200 000	2 812

- Réalisation 2007-2023

Aucune facturation de participation n'a été effectuée sur cette période.

➤ Préviation post clôture

82 812 € HT de participation d'équilibre à la clôture.

Au bilan de clôture ce poste affiche un montant de 282 812 € HT soit une augmentation de 52 812 € HT par rapport au prévisionnel du dernier crac validé de 2006, cette augmentation est due à la prise en charge de la commune du quote part des dépenses non-subventionnables.

## 6.4 Cession de terrain au concédant

### 6.4.1 Retour de bien

Cession terrain au concédant							
LLTS	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Préviation poste clôture
<i>Cession terrain au concédant</i>	-	161 920	161 920	-	-	-	161 920

➤ Cession terrain au concédant :

Au 31/08/2023 le poste Cessions terrain au concédant s'élève à 0€ HT.

➤ Réalisation 2007-2023

Aucune réalisation sur cette période

➤ Prévisions post clôture

161 920 € de cessions de terrains au concédant, dont les parcelles cadastrées HA 436 et EV 476 valorisées à 161 920€ HT TVA en sus de 11 427€ soit un prix vente TTC de 173 347€, du lotissement Paulin qui n'a pu être vendue.

Ces parcelles ont été répertoriées et estimées par **France Domaine sur aout 2023**.

Le prix des cessions au bilan de l'opération tient compte de cette estimation + 10 % pour les terrains à bâtir.

Le poste cession de terrain au concédant s'élève à 161 920€ HT pour 173 347€ TTC

Détails des parcelles à céder :

réf cadastrale	Surface	Destination	Valeur des domaines au 07 aout 2023	valeur retrocédé+ 10 %	TVA	TTC
HA n° 436	05a 94ca	espace libre	118 800	130 680	9 222	139 902
EV n° 476	01a 42ca	espace libre	28 400	31 240	2 205	33 445
	926		147 200	161 920	11 427	173 347

### 6.4.2 Rétrocession des voiries

Cession terrain au concédant							
LLTS	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Préviation poste clôture
<i>Rétrocession voiries</i>	-	24	24	-	-	-	24

Le poste rétrocession des voiries s'élève au 31/08/2023 à 0 € HT.

➤ Réalisation 2007-2023

Aucune réalisation sur cette période

➤ Prévisions post-clôture

Il sera rétrocédé à la commune de Saint-Louis, un ensemble de voiries et parkings réalisé sur la tranche 1 et valorisé à 1€ pour chaque parcelle, **soit 24€** de rétrocession de voiries, espace vert et Talweg.

Détails des voiries :

réf cadastrale	Surface	Destination	Prix Valeur des domaines
HA n° 428	04a 31ca	voirie	1,00 €
HA n° 440	15a 41ca	voirie	1,00 €
EV n° 500	11a 44ca	espace libre	1,00 €
EV n° 549	02a 95ca	voirie	1,00 €
EV n° 551	29ca	poste transfo	1,00 €
EV n° 552	53ca	espace libre	1,00 €
EV n° 553	10ca	espace libre	1,00 €
EV n° 555	02a 28ca	voirie	1,00 €
EV n° 771	03a 71ca	voirie	1,00 €
EV n° 773	03a 60ca	voirie	1,00 €
EV n° 774	63ca	espace libre	1,00 €
EV n° 775	72ca	espace libre	1,00 €
EV n° 776	81ca	espace libre	1,00 €
EV n° 777	54ca	espace libre	1,00 €
EV n° 778	22ca	voirie	1,00 €
EV n° 781	32ca	espace libre	1,00 €
EV n° 786	01a 44ca	espace libre	1,00 €
EV n° 787	11ca	espace libre	1,00 €
EV n° 788	37ca	espace libre	1,00 €
EV n° 789	62ca	espace libre	1,00 €
EV n° 790	32ca	espace libre	1,00 €
EV n° 556	17ca	espace libre, si réunion des 2 parcelles EV556+EV 557-jardin	1,00 €
EV n° 557	04a 49ca		
EV n° 550	01a 90ca	espace libre-jardin d'agrement	1,00 €
EV 480 (p)		Talweg	1,00 €
<b>Total</b>	<b>71a20ca</b>		<b>24,00 €</b>

### 6.4.3 Récapitulatif des cessions de terrains aux concédants

Cession terrain au concédant							
LLTS	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
<i>Cession terrain au concédant</i>	-	161 920	161 920	-	-	-	161 920
<i>Retrocession des voiries</i>	-	24	24	-	-	-	24
<b>Total</b>	-	161 944	161 944	-	-	-	161 944

Au crac de clôture le poste cession de terrain au concédant s'élève à 161 944€, dont 161 920€ de cessions de terrains aux concédants et 24€ de rétrocessions des voiries.

### 6.4.4 Produit Financier

Au 31/08/2023 le poste frais financier s'élève à 9 731 €

PRODUITS FINANCIERS							
RECETTES HT (en Euros)	CRAC 2006	CRAC Clôture 2023	ECART	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2007-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	9 731	9 731	9 731	-	9 731	-

#### ➤ Réalisation 2007-2023

Aucun produit financier n'a été facturé sur cette période.

Ce poste non prévu au bilan 2006, affiche au nouveau bilan au 31/08/2023, un montant de 9 731€ HT, correspondant aux intérêts à court terme créditeurs qui sont calculés lorsque la trésorerie de l'opération est positive, soit entre 2004 et 2006.

## 6.5 Synthèses des Recettes

RECETTES HT (en kEuros)	Dernier Bilan approuvé CRAC 2006	NOUVEAU BILAN 2023	ecart	Recettes au 31/12/2006	Recettes 2006-2023	Recettes réalisées au 31/08/2023	Prévision poste clôture
<i>Cession de charges foncières</i>	491 947	470 516	-21 431	408 100	62 416	470 516	0
<i>Cession terrains à bâtir</i>	2 602 800	1 582 620	-1 020 180	0	1 582 620	1 582 620	0
<i>Participation du concédant</i>	230 000	282 812	52 812	200 000	0	200 000	82 812
<i>Cession Terrain au concédant</i>	0	161 944	161 944	0	0	0	161 944
<i>Subvention</i>	632 282	725 030	92 748	307 824	417 206	725 030	0
<i>Produits financiers</i>	0	9 731	9 731	9 731	0	9 731	0
<b>Total Recettes</b>	<b>3 957 029</b>	<b>3 232 654</b>	<b>-724 376</b>	<b>925 655</b>	<b>2 062 242</b>	<b>2 987 898</b>	<b>244 756</b>

A la clôture de l'opération, le montant des recettes s'élève à 3 232 654€ HT, soit un écart de -724 376€ HT par rapport au dernier bilan validé.

Les recettes enregistrées depuis le dernier crac approuvé sont pour l'essentiel imputables aux cessions des 22 lots à bâtir et de la cession de la charge foncière pour la réalisation des 8 LES Paulin.

En vue de la clôture de l'opération, 244 756€ HT ont été provisionnées et concernent la cession du dernier lot non vendu du lotissement PAULIN à savoir le lot n°10 et des voiries et espaces verts, ainsi qu'à la participation à l'équilibre du bilan de l'opération.

## 7 FISCALITE

### 7.1 La vision globale de l'opération et les textes de référence

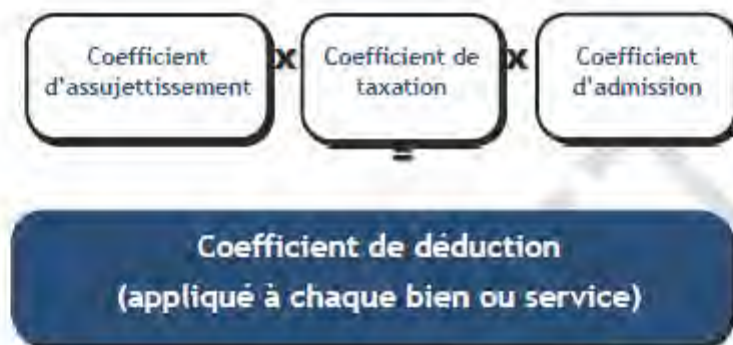
La récupération potentielle de la TVA déductible sur les dépenses dépend des activités exercées dans la concession d'aménagement et de l'importance des activités considérées comme économique

L'analyse du régime de TVA des concessions d'aménagement prend en compte les dispositions suivantes :

- Le régime des participations découlant de l'instruction de juin 2006
- L'instruction du 9 mai 2007 qui est applicable à compter de 2008 et qui revisite les règles en matière de droits à déduction
- La réforme de la TVA immobilière qui a pris effet au 11 mars 2010 commentés notamment dans l'instruction du 30 décembre 2010
- Et le courrier du Ministre des Finances du 19 décembre 2011 qui commente la réforme et apporte des précisions à la Fédération des EPL

#### 1.1.1 Les enjeux de la TVA déductible

- En ce qui concerne les droits à déduction, le principe général est que « la taxe sur la valeur ajoutée grevant un bien ou un service qu'un assujetti à cette taxe acquiert, importe ou se livre à lui-même est déductible à proportion de son coefficient de déduction ».
- Comment est calculé ce coefficient de déduction ? Il est déterminé de la façon suivante :



Si l'un des coefficients n'est pas égal à 1, alors une partie de la TVA n'est pas récupérable.

En reprenant chacun des 3 coefficients, nous pouvons les commenter de la manière suivante :

**Le coefficient d'assujettissement :** Il est égal, pour chaque bien ou service, à la proportion d'utilisation de ce bien ou service à des opérations imposables (c'est-à-dire dans le champ de la TVA). Il remplace la clé de répartition. Il peut, en pratique, être complexe à déterminer dans certaines opérations d'aménagement.

**Le coefficient de taxation :** Il est important de préciser que l'instruction précitée indique que les produits financiers accessoires et les subventions hors champ (comme les participations non affectées) n'ont pas à figurer au dénominateur et ne viennent donc pas influencer de façon défavorable le coefficient de taxation.

**Le coefficient d'admission :** il a vocation à traduire les règles d'exclusion de certaines dépenses comme par exemple l'achat d'essence.



En pratique, les situations qui peuvent faire chuter le coefficient de déduction et donc se traduire par une déperdition partielle des droits à déductions entraînant un surcoût pour l'opération sont les suivantes :

- Des cessions de terrains ou de bâtis à l'euro symbolique (en effet, ces mutations sont considérées comme étant hors champ d'application de la TVA ce qui peut entraîner un reversement d'une partie de la TVA récupérée en amont sur les travaux.).
- Des remises gratuites d'équipements si parallèlement d'importantes participations non affectées sont versées à l'opération.

Une disproportion importante entre les recettes soumises à TVA et les recettes situées hors champ pouvant entraîner une remise en cause d'une partie de la récupération de la TVA (et donc in fine un surcoût pour l'opération).

A titre de recoupement, dans le cadre de son courrier à la fédération des EPL du 19 décembre 2011, l'administration fiscale a eu l'occasion d'indiquer que sur les opérations où les recettes commerciales sont « faibles », la jurisprudence TERRABATIR de 1986 selon laquelle l'aménageur peut récupérer toute la TVA, ne peut pas à s'appliquer.

L'absence de recettes commerciales importantes et donc de collecte affaiblit le coefficient de déduction. En conséquence, un coefficient de déduction de 1 est difficile à maintenir et l'opération est exposée à une régularisation de TVA consistant, en pratique, à devoir reverser la TVA déductible récupérée.

## 7.2 Traitement retenu

La récupération potentielle de la TVA déductible sur les dépenses dépend des activités exercées dans la concession d'aménagement et de l'importance des activités considérées comme économique.

### Détermination coefficient de taxation

Ligne	Intitulé					Legende
200	Cessions charges foncières rémunérables	0,00	470 516	0	470 516	
200000	Cessions charges foncières rémunérables	2,10	<del>1 440</del>	<del>0</del>	<del>1 440</del>	B1
200LL5	LLS	2,10	<del>408 100</del>	<del>0</del>	<del>408 100</del>	B1
200LSG	LES Groupés	2,10	<del>60 976</del>	<del>0</del>	<del>60 976</del>	B1
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables	0,00	1 582 620	6 500	1 589 120	
205000	Cessions terrains à bâtir TF	0,00	<del>1 582 620</del>	<del>6 500</del>	<del>1 589 120</del>	B2
320	SUBVENTIONS	0,00	725 030	49 885	774 915	
320ETA	Etat	0,00	<del>725 030</del>	<del>49 885</del>	<del>774 915</del>	B2
330	PARTICIPATION DU CONCEDANT	0,00	282 812	17 000	299 812	
330000	Participation du Concédant	0,00	<del>282 812</del>	<del>17 000</del>	<del>299 812</del>	B2
355	CESSIONS DE TERRAIN AU CONCEDANT	0,00	161 944	13 765	175 709	
355000	Cessions de terrain au concédant	8,50	<del>161 944</del>	<del>13 765</del>	<del>175 709</del>	B2
390	Produits financiers	0,00	9 731	0	9 731	
390000	Produits financiers	0,00	<del>9 731</del>	<del>0</del>	<del>9 731</del>	A
<b>RECETTES</b>			<b>3 232 654</b>	<b>87 150</b>	<b>3 319 803</b>	

<u>formule de prorata de TVA</u>		HT	HT	%
<b>A</b>	<b>Ensemble des Recettes Hors champs de la TVA ( exonéré)</b>	<b>9 731</b>	<b>9 731</b>	<b>0%</b>
<b>B1</b>	<b>Recettes dans le champs de la TVA exonéré</b>	<b>470 516</b>		
<b>B2</b>	<b>Recettes dans le champs de la TVA Taxable</b>	<b>2 752 406</b>	<b>3 222 922</b>	<b>100%</b>
<b>C</b>	<b>A+B</b>	<b>3 232 654</b>		<b>100%</b>
<b>Impacte sur TVA récupérable sur DEPENSES</b>				
<b>montant de la TVA déductible réglé au titre des dépenses</b>		<b>116 786</b>		
<b>Application du prorata de TVA sur bilan prévisi</b>		<b>100%</b>	<b>116 426</b>	<b>Tva Déductible</b>
		<b>0%</b>	<b>358</b>	<b>Tva perdu</b>

Ligne	Intitulé	TVA	bilan 2023	TVA	TC
030	TRAVAUX SECONDAIRES		1 350 384	109 553,62	1 459 937
030000	Travaux secondaires rev prix	8,5	7 633	649	8 282
030BTE	BT CENERGI TrF+TrC		94 742	8 053	102 795
030VRD	VRD SBTPC TrF+TrC	8,5	1 248 009	100 852	1 348 860
060	TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS	8,5	178 647	9 615	188 262
060000	Travaux divers et imprevus		151 279	7 334	158 613
060EVE	Espaces verts	8,5	27 368	2 281	29 649
070	HONORAIRES	8,5	152 304	12 946	165 250
070000	HONORAIRES	8,5	0	0	0
070BET	Honoraires BET		3 676	312,46	3 988
070CSP	CSPS	8,5	5 279	449	5 728
070GEO	Honoraires Géomètre	8,5	28 611	2 432	31 043
070GTC	Géotechnicien	8,5	13 749	1 169	14 917
070MOE	Maîtrise d'oeuvre		81 340	6 914	88 253
070URB	Urbaniste paysagiste	8,5	19 630	1 670	21 300
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	8,5	15 471	1 296	16 767
090000	Autres dépenses rémunérables	8,5	2 799	226	3 024
090COM	Frais communication	8,5	3 983	303	4 286
090DIV	Frais divers	8,5	5 797	488	6 285
090REP	Frais de reprographie	8,5	3 292	280	3 572
100	REMUNERATION SOCIETE		309 124	-	309 124
100CLO	Rémunération proport.sur cloture	8,5	9 147	0	9 147
100COM	Rémunération de commercialisation	8,5	82 125	0	82 125
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	8,5	84 705	0	84 705
100FOR	Régul Extoume01/01/08 rem gestion	8,5	38 490	0	38 490
100REC	Rémunération proport. aux recettes		102 657	0	102 657
111	Foncier non rémunérables		919 445	1 099	920 544
111000	Foncier non rémunérables		904 000	0	904 000
111FAN	frais annexes acquis non rémunérab		15 445	1 099	16 544
112	MOUS		4 750	0	4 750
112000	MOUS		4 750	0	4 750
114	Recettes déductible des dépenses		-2 704	0	-2 704
114ERA	Entreprise Radié		-2 704	0	-2 704
130	FRAIS FINANCIERS	8,5	240 756	0	240 756
130000	Frais financiers		99 392	0	99 392
130EMP	Intérêts des emprunts	8,5	139 430	0	139 430
130ICT	Intérêts court terme	8,5	1 934	0	1 934
135	TVA PERDUE PRO RATA OPERAT		64 477	-15 724	48 753
135TVM	Tva sur marge	8,5	64 477	0	64 477
	<b>DEPENSES</b>		<b>3 232 654</b>	<b>118 786</b>	<b>3 351 440</b>

L'ensemble des recettes taxables ont fait l'objet d'une fiscalité conforme à sa nature, les terrains d'assiette des voiries et des espaces publics ont été cédé à l'euro symbolique et les parcelles de terrain non vendues ont fait l'objet d'une fiscalité conforme à sa nature, donc il n'y a pas de coefficient de TVA, appliqué à l'opération.

## 8 TRESORERIE

### Récapitulatif Financier

<b>Tresorerie au 31/08/2023</b>	-	<b>210 893</b>
<b>à décaisser</b>		
TF	-	<b>2 470</b>
<b>Prévisions de Dépenses</b>		
Fournisseurs	-	<b>20 430</b>
Frais Financier	-	<b>2 476</b>
Rem	-	<b>10 088</b>
TF	-	
CA3 -TVA à payer	-	<b>9 826</b>
<b>Total à régler</b>	-	<b>45 290</b>
<b>Prévisions de recettes</b>		
Participations du concédant		<b>82 812</b>
Cessions terrains aux concédant		<b>173 347</b>
Retrocession voiries		<b>24</b>
<b>Total à encaisser</b>		<b>256 183</b>
Compte encaissée		-
<b>Solde théorique trésorerie</b>		<b>0</b>

A l'approbation du CRAC de clôture, la ville devra verser la somme de **256 183 € TTC** à la SEMADER décomposé comme suite, 173 347 € TTC à la signature de l'acte de rétrocession des terrains valorisés, 24 € pour l'acte de rétrocession des voiries et enfin 82 812 € HT au titre de la participation d'équilibre.

Un échéancier pourra être convenu entre les parties en fonction de la date d'approbation du CRAC.

## 9 CONCLUSION

Au terme de la concession d'aménagement, sur les 94 projets initiaux (47 LLTS, 12 LES et 35 lots libres), 83 projets ont été réalisés (53 LLS, 8 LES, 22 lots libres) soit 88% d'objectifs atteints.

Il faut noter que la tranche 2 (tranche conditionnelle) du lotissement n'a pu être réalisée en raison de l'impossibilité d'acquérir la parcelle EV 15, ce qui représente 12 lots libres et 3 LES qui n'ont pu être réalisés.

Au 31/08/23, le bilan de l'opération est **de 3 232 654€ HT**, en dépenses et en recettes.

Au CRAC de clôture, la participation communale s'élève à **282 812€ HT**.

Au CRAC de clôture, les cessions terrains et de voiries au concédant s'élève à **161 944 € HT**.

Au solde final de l'opération, la ville est redevable d'une participation de :

- **82 812 € HT** au titre de l'équilibre de l'opération.
- **161 920 € HT**, tva sur la marge en sus de **11 427€** soit **173 347 € TTC** au titre de la rétrocession de terrain au concédant.
- **24 € HT** au titre de la rétrocession des voiries et du talweg.

## 10 PROPOSITION D'APPROBATION

Le présent CRAC devra être soumis au vote du Conseil municipal afin de délibérer sur les points auxquels il sera demandé :

- D'approuver le bilan de clôture de l'opération « CPA PAULIN » au 31/08/2023 au montant de **3 232 654€** HT en dépenses et en recettes,
- D'approuver le présent Compte-rendu Annuel de clôture d'opération pour l'exercice 2007-2023 présenté pour l'opération d'aménagement « CPA PAULIN »,
- D'approuver les prévisions de dépenses et recettes jusqu'au quitus,
- D'approuver le montant totale de la participation communale à l'opération qui s'établit à **244 756€** HT
- D'approuver le montant de la participation d'équilibre de **82 812 € HT€** en solde finale de l'opération.
- D'approuver la cession des lots HA 436 et EV 476, pour **161 920€ HT** TVA sur la marge en sus de **11 427 €** soit **173 347€ TTC**.
- D'approuver la rétrocession des voiries et espaces verts pour **24 € HT/TTC**.
- D'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

## 11 ANNEXES

### 11.1 Annexe 1 : Cadre juridique, administratif et financier

#### Cadre juridique

##### - Convention Publique d'Aménagement :

- \* approuvée par DCM du 30/11/2001, reçue en sous-préfecture le 10/12/2001 ;
- \* signée le 19/12/2001 pour une durée de 8 ans, soit jusqu'au 19/12/2009 ;
- \* reçue en sous-préfecture le 19/12/2001 ;
- Délibération du Conseil Municipal n° 347 du 16/12/2004, reçue en Sous-Préfecture le 20/12/2004 approuve l'avenant n°1 ;
- Avenant n°1 à la CPA du 13/01/2005 reçue en Sous-Préfecture le 03/02/2005 dont l'objet est de définir l'échéancier de la participation communale et l'intégration d'une MOUS de 4 750 € HT ;
- Délibération du Conseil Municipal n° 163 du 22/06/2006, reçue en Sous-Préfecture le 05/07/2006 approuve l'avenant n°2 ;
- Avenant n°2 reçu en Sous-Préfecture le 20/03/2007 modifie l'article 21 de la convention publique d'aménagement ;

#### 11.1.1.1 Cadre administratif

- Délibération du Conseil Municipal n° 162 du 22/06/2006, reçue en Sous-Préfecture le 05/07/2006 approuve le cahier des charges de cessions des terrains ;
- **Permis de Lotir :**  
Obtenu par arrêté municipal en date du 20/06/2003  
Prorogation de l'autorisation de lotir délivrée le 06/01/2005 qui a fixé le début des travaux à la date limite du 20/12/2006 et son achèvement au plus tard le 20/06/2008.
- **Dossier de déclaration au titre de la " loi sur l'eau " :**  
Déposé le 15/04/ 2003 en Préfecture ; récépissé de déclaration obtenu le 27/01/2004.

#### 11.1.1.2 Cadre financier

- Le conseil municipal, par délibération n° 228 du 02/09/2004 reçue en Sous-Préfecture le 15/09/2004 a accordé sa garantie pour le remboursement à hauteur de 80% d'un emprunt de 1 550 000 € que la SEMADER contracté auprès de la CDC,
- Convention 2160 de la Préfecture de la Réunion en date du 17/08/2005 portant attribution à la SEMADER d'une subvention au titre du FRAFU (réseaux secondaires) de 822 199 euros, soit 757 787 euros HT (-TVA en dedans).

#### 11.1.1.3 LE DEVOIR D'INFORMATION : les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité

- Délibération du Conseil Municipal N° 446 du 04/12/2003 approuve le CRAC pour l'exercice 2002 ;
- Délibération du Conseil Municipal N° 347 du 16/12/2004 approuve le CRAC pour l'exercice 2003 ;

- Délibération du Conseil Municipal N° 164 du 22/06/2006 approuve le CRAC pour l'exercice 2004 ;
- Délibération du Conseil Municipal N° 277 du 04/10/2007 approuve le CRAC pour l'exercice 2005-2006.

PROJET





# 11.2 Annexe 2 : Devis DE00003691 du 01/08/2023 SARL AUSTRAL VIDANGE – Diagnostic réseau EU/EP

*TS12*

**SARL AUSTRAL VIDANGE**  
 98 Rue Albert Fréjaville  
 97430 LE TAMPON  
 Tél : 0262850250  
 Tél portable : 0092825416  
 Fax :  
 Site web : www.vidangeaustral.fr  
 Email : vidange.austral974@gmail.com



**SEMADER**  
 52 ROUTE DES SABLES - CS 21 008  
 97427 L'ETANG SALE

## Devis

N° devis	Date	Client	Date de validité	Marché concerné	N° de TVA intracom
DE00003691	01/08/2023	CL01182	31/08/2023		

Description	Unité	Quantité	Prix HT	Prix TTC	Remarque	Impact TTC	TVA %	Part
-------------	-------	----------	---------	----------	----------	------------	-------	------

### OPERATION PAULIN - Rivière Saint-Louis

Contact : Nathalie NARAN (062 71 49 41)

#### RESEAU EU

INSPECTION TELEVESEE au mL	1265,55 mL	2,87	2,90	3 382,58	3 670,10	8,50		
TEST ETANCHEITE au ml	1265,55 mL	2,58	2,80	3 265,94	3 543,54	8,50		
HYDROCOURAGE (Estimatif 4 journées de 7h = total 28h)	28,00 Heure	135,00	146,48	3 780,13	4 101,44	8,50		

#### RESEAU EP

INSPECTION TELEVESEE au mL	859,88 mL	2,67	2,90	2 565,58	2 783,85	8,50		
HYDROCOURAGE (Estimatif 3 journées de 7h)	21,00 Heure	135,00	146,48	2 935,10	3 076,08	8,50		

*Devis estimatif - la facture sera établie en fonction du nombre réel de ml inspecté et du temps réel passé sur site*

Devis global. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera reperçutée sur les prix.

Taux	Export HT	Montant TTC
8,50	15 829,33	1 345,48

Total TTC sans TVA	15 829,33
Total TVA	1 345,48
Total TTC	17 174,81
Montant HT	0,00
Total TTC	17 174,81 €

**SEMADER**  
 Filiale CDC Habitat  
 52 route des Sables  
 97427 L'ETANG SALE  
 SIREN 5238957000012 - APE 3700Z - RCS RCS SIREN 5238957000012  
 Tel 02 62 42 47 47 - [courrier@semader.fr](mailto:courrier@semader.fr)

Pour le client (signature précédée de la mention "bon pour accord")

*Signature*



N°d'opération :C1K01  
CPA PAULIN

Etat Récapitulatif détaillé des dépenses comptabilisées  
Du 01/01/2007 au 31/08/2023

Intitulé	N° de facture	Date Facture	FACTURES		
			Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
<b>1 DEPENSES</b>			<b>920 323.16</b>	<b>21 151.05</b>	<b>941 474.24</b>
<b>030 TRAVAUX SECONDAIRES</b>			<b>362 634.29</b>	<b>25 825.23</b>	<b>388 460.52</b>
<b>030000 Travaux secondaires</b>			<b>7 633.42</b>	<b>648.85</b>	<b>8 282.27</b>
018114 Devis raccod 42A rue Gonneau	Devis n° 9322508801	03/08/2013	916.42	77.90	994.32
010983 Raccordement EU AEP et FT	13/11/001	15/11/2013	6 717.00	570.95	7 287.95
<b>030BTE BT</b>			<b>94 741.65</b>	<b>8 053.05</b>	<b>102 794.70</b>
0001 1K01 - situation 1 CENERGI DEVELOPPEMENT SPIE REUNI	0001	30/11/2006	34 234.00	2 909.89	37 143.89
0002 1K01 - situation 2 CENERGI DEVELOPPEMENT SPIE REUNI	0002	26/12/2006	18 138.00	1 541.73	19 679.73
0003 1K01 - situation 3 CENERGI DEVELOPPEMENT SPIE REUNI	0003	05/02/2007	4 031.00	342.64	4 373.64
0004 1K01 - DGD- CENERGI DEVELOPPEMENT SPIE REUNI	0004	29/09/2009	38 338.65	3 258.79	41 597.44
<b>030VRD VRD</b>			<b>260 259.22</b>	<b>17 124.33</b>	<b>277 383.55</b>
0008 1K01 - situation 8 FERRERE Roland	0008	16/02/2007	3 984.55	338.69	4 323.24
0008 1K01 - situation 8 SBTPC	0008	16/02/2007	26 035.20	2 212.99	28 248.19
0009 1K01 - situation 9 - DF - SBTPC	0009	03/10/2007	173 168.75	9 721.65	182 890.40
0008 1K01 - situation 8 SODIN DALLAGES IND OI	0008	16/02/2007	7 220.62	613.75	7 834.37
0001 1K01 - situation 1 - MAREUIL JOSEPH DANY entreprise	0001	08/12/2009	49 850.10	4 237.25	54 087.35
<b>060 TRAVAUX DIVERS ET IMPREVUS</b>			<b>159 817.50</b>	<b>8 014.44</b>	<b>167 831.94</b>
<b>060000 Travaux divers et imprevus</b>			<b>132 450.00</b>	<b>5 733.25</b>	<b>138 183.25</b>
0001 1K01 - SM Constructions Fre 2007/144 - SM CONSTRUCTIONS	0001	24/09/2007	12 800.00	1 088.00	13 888.00
0001 1K01 - SM Constructions Fre 2007/141 - SM CONSTRUCTIONS	0001	20/09/2007	3 300.00	280.50	3 580.50
0001 1K01 - BEA FRE 6080 111 - BOURBON ESPACE AMENAGEMENT	0001	05/06/2008	580.00	49.30	629.30
0001 1K01 - BEA FRE 6080 117 - OSEO : 00 005 5	0001	18/06/2008	6 510.00	553.35	7 063.35
0001 1K01 - SM Constructions fre 2008 282 - SM CONSTRUCTIONS	0001	22/07/2008	1 950.00	165.75	2 115.75
0001 1K01 - FRE 6080133 BEA - BOURBON ESPACE AMENAGEMENT	0001	20/10/2008	3 650.00	310.25	3 960.25
0001 1K01 - Fre 6080137 BEA - OSEO : 00 005 58 5745 48	0001	03/11/2008	26 500.00	2 252.50	28 752.50
0001 1K01 - Sm Construction Fre 2009481 - SM CONSTRUCTIONS	0001	03/06/2009	7 800.00	663.00	8 463.00
0001 1K01 - Fre 2009629 participat bx 53 LLS Pauline - SEMADER	0001	23/11/2009	50 000.00		50 000.00
0001 1K01 - Fre 2009628 clôtures Pauline - SEMADER	0001	23/11/2009	15 000.00		15 000.00
0001 1K01 - Fre 2010/772 SMC - SM CONSTRUCTIONS	0001	25/11/2010	1 410.00	119.85	1 529.85
0001 1K01 - CEGELEC FRE 7023029 - CEGELEC	0001	07/07/2011	2 950.00	250.75	3 200.75
<b>060EVE Espaces verts</b>			<b>27 367.50</b>	<b>2 281.19</b>	<b>29 648.69</b>
048432 Nettoy. PAULIN - MAZAMBRON	FA00000147	30/11/2020	3 880.00	329.80	4 209.80
048968 Elagage	F27	07/01/2021	530.00		530.00
052967 Nettoy. parcelles EV 551- 553	F2022-140-02	08/02/2022	405.00	34.42	439.42
0001 1K01 - facture 1 JNS PASSION JARDIN	0001	02/11/2009	1 975.00	167.88	2 142.88
0002 1K01 - facture 2 JNS PASSION JARDIN	0002	29/09/2010	1 975.00	167.88	2 142.88
0001 1K01 - facture 1 JNS PASSION JARDIN	0001	22/11/2010	2 050.00	174.25	2 224.25
0001 1K01 - facture 1 JNS PASSION JARDIN	0001	17/01/2012	2 050.00	174.25	2 224.25





N° d'opération :C1K01

**CPA PAULIN**

## Etat Récapitulatif détaillé des dépenses comptabilisées

Du 01/01/2007 au 31/08/2023

Intitulé	N° de facture	Date Facture	FACTURES		
			Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
0001 1K01 - Cantagrill Fre V87587 NATIVEL Ant	0001	25/06/2009	55.91	3.90	59.81
<b>90COM Frais communication</b>			<b>3 582.55</b>	<b>302.95</b>	<b>3 885.50</b>
0001 1K01 - ROUSTANJEE FRE réf. 229 - ROUSTANJEE Jean Max	0001	02/04/2007	235.00	19.97	254.97
0001 1K01 - ROUSTANJEE FRE 572 - ROUSTANJEE Jean Max	0001	29/07/2007	215.00	18.27	233.27
0001 1K01 - JIR Fre 43982 - LE JOURNAL DE L'ILE	0001	02/06/2009	563.56	47.90	611.46
0001 1K01 - SCP ORTOLA Fre 1454 - SCP ORTOLA-	0001	03/06/2009	278.07	22.86	300.93
0001 1K01 - SCP ORTOLA FRE 1479 - SCP ORTOLA-	0001	17/06/2009	231.64	18.91	250.55
0001 1K01 - Le Quotidien fre PA/241501 - LE QUOTIDIEN	0001	27/05/2009	1 163.28	98.88	1 262.16
0001 1K01 - Temoignages Fre 20901773 - TEMOIGNAGES	0001	12/06/2009	896.00	76.16	972.16
<b>90DIV Frais divers</b>			<b>2 769.26</b>	<b>231.16</b>	<b>3 000.42</b>
0001 1K01 - 1K01 - Fact 571 ROUSTANGEE Jean Max - ROUSTANJEE Jean	0001	29/07/2007	215.00	18.27	233.27
0001 1K01 - Roustanjee Fre 324 - ROUSTANJEE Jean Max	0001	30/04/2009	532.00	45.22	577.22
0001 1K01 - SCP CANTAGRILL Dossier V87586 Can	0001	10/07/2009	63.51	1.18	64.69
0001 1K01 - Facture 00053916 78 du 15nov10 - VEOLIA EAU - CGE	0001	03/12/2010	1 958.75	166.49	2 125.24
<b>90EXP Frais de reprographie</b>			<b>941.09</b>	<b>79.99</b>	<b>1 021.08</b>
0001 1K01 - EQUINOXE FRE FC344345 - EQUINOXE	0001	03/04/2007	27.30	2.32	29.62
0001 1K01 - Fct 6937 du 30/06/07 Sud Diazo - SUD DIAZO SARL	0001	07/08/2007	167.30	14.22	181.52
0001 1K01 - SUD DIAZO Fre FC 7042 - SUD DIAZO SARL	0001	31/07/2007	264.84	22.51	287.35
0001 1K01 - Sud Diazo Fre FC 9169 - SUD DIAZO SARL	0001	06/04/2009	443.43	37.69	481.12
0001 1K01 - EQUINOXE reprographie - EQUINOXE	0001	30/01/2012	38.22	3.25	41.47
<b>000 REMUNERATION SOCIETE</b>			<b>157 667.03</b>		<b>157 667.03</b>
<b>100COM Rémunération de commercialisation</b>			<b>47 744.64</b>		<b>47 744.64</b>
0001 1K01 - FRE 08/277 - SEMADER	0001	17/04/2008	29 910.40		29 910.40
0002 1K01 REM FAE 2007 SEMADER	0002	31/12/2007	29 910.40		29 910.40
0003 1K01 EXTOURNE FAE 2007 SEMADER	0003	02/01/2008	-29 910.40		-29 910.40
0001 1K01 - fre 09/605 - SEMADER	0001	17/11/2009	-1 088.80		-1 088.80
0001 1K01 - FRE 09/761 REM COMMERCIALISATION - SEMADER	0001	22/12/2009	2 439.04		2 439.04
0001 1K01 - FRE 09/760 REM COMMERCIALISATION - SEMADER	0001	22/12/2009	16 324.00		16 324.00
0001 1K01 -Fre 2011/049 - SEMADER	0001	08/02/2011	160.00		160.00
<b>100DEP Rémunération proport. aux dépenses</b>			<b>27 670.59</b>		<b>27 670.59</b>
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	84.93		84.93
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	78.98		78.98
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	199.23		199.23
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	2 086.54		2 086.54
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	361.03		361.03
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	-9.96		-9.96
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	-18.05		-18.05
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	28/02/2007	-784.78		-784.78



N°d'opération :C1K01  
**CPA PAULIN**

**Etat Récapitulatif détaillé des dépenses comptabilisées**

Du 01/01/2007 au 31/08/2023

Intitulé	N° de facture	Date Facture	FACTURES		
			Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
0001 1K01 - REM FS AUTO Janvier - 1K01	0001	31/01/2007	26.36		26.36
0001 1K01 - REM FS AUTO Janvier - 1K01	0001	31/01/2007	1 711.70		1 711.70
0001 1K01 - REM FS AUTO Janvier - 1K01	0001	31/01/2007	906.90		906.90
0001 1K01 - REM FS AUTO Janvier - 1K01	0001	31/01/2007	201.55		201.55
0001 1K01 - REM FS AUTO Mars - 1K01	0001	31/03/2007	378.50		378.50
0001 1K01 - REM FS AUTO Avril - 1K01	0001	30/04/2007	13.12		13.12
0001 1K01 - REM FS AUTO Avril - 1K01	0001	30/04/2007	13.27		13.27
0001 1K01 - REM FS AUTO Juin - 1K01	0001	30/06/2007	8.37		8.37
0001 1K01 - REM FS AUTO Avril - 1K01	0001	30/04/2007	16.17		16.17
0001 1K01 - REM FS AUTO Juillet - 1K01	0001	31/07/2007	34.74		34.74
0001 1K01 - REM FS AUTO Août - 1K01	0001	31/08/2007	18.47		18.47
0001 1K01 - REM FS AUTO Septembre - 1K01	0001	30/09/2007	805.00		805.00
0001 1K01 - REM FS AUTO Octobre - 1K01	0001	31/10/2007	60.95		60.95
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	29/02/2008	9.50		9.50
0001 1K01 - REM FS AUTO Mars - 1K01	0001	31/03/2008	26.25		26.25
0001 1K01 - REM FS AUTO Janvier - 1K01	0001	31/01/2008	8 658.44		8 658.44
0001 1K01 - REM FS AUTO Mars - 1K01	0001	31/03/2008	60.00		60.00
0001 1K01 - REM FS AUTO Juin - 1K01	0001	30/06/2008	29.00		29.00
0001 1K01 - REM FS AUTO Juillet - 1K01	0001	31/07/2008	325.50		325.50
0001 1K01 - REM FS AUTO Août - 1K01	0001	31/08/2008	97.50		97.50
0001 1K01 - REM FS AUTO Octobre - 1K01	0001	31/10/2008	182.50		182.50
0001 1K01 - REM FS AUTO Novembre - 1K01	0001	30/11/2008	1 325.00		1 325.00
0001 1K01 - REM FS AUTO Mai - 1K01	0001	31/05/2009	48.77		48.77
0001 1K01 - REM FS AUTO Juin - 1K01	0001	30/06/2009	28.18		28.18
0001 1K01 - REM FS AUTO Juillet - 1K01	0001	31/07/2009	435.00		435.00
0001 1K01 - REM FS AUTO Août - 1K01	0001	31/08/2009	3.18		3.18
0001 1K01 - REM FS AUTO Octobre - 1K01	0001	31/10/2009	1 916.93		1 916.93
0001 1K01 - REM FS AUTO Novembre - 1K01	0001	30/11/2009	142.25		142.25
0001 1K01 - REM FS AUTO Décembre - 1K01	0001	31/12/2009	5 879.26		5 879.26
0001 1K01 - REM FS AUTO Octobre - 1K01	0001	31/10/2010	98.75		98.75
0001 1K01 - REM FS AUTO Décembre - 1K01	0001	31/12/2010	270.94		270.94
0001 1K01 - REM FS AUTO Juin - 1K01	0001	30/06/2011	51.50		51.50
0001 1K01 - REM FS AUTO Août - 1K01	0001	31/08/2011	147.50		147.50
048645 C 1K01 - REM FS AUTO décembre 2020	C 1K01 - REM FS AUTO	31/12/2020	194.00		194.00
049554 C 1K01 - REM FS AUTO mars 2021	C 1K01 - REM FS AUTO	31/03/2021	253.00		253.00
050632 C 1K01 - REM FS AUTO	2021/272	30/06/2021	-135.21		-135.21
052458 C 1K01 - REM FS AUTO décembre 2021	C 1K01 - REM FS AUTO	31/12/2021	212.62		212.62
053214 C 1K01 - REM FS AUTO mars 2022	C 1K01 - REM FS AUTO	31/03/2022	20.25		20.25



N°d'opération :C1K01  
CPA PAULIN

Etat Récapitulatif détaillé des dépenses comptabilisées  
Du 01/01/2007 au 31/08/2023

Intitulé	FACTURES				
	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
0001 1K01 - REM FS AUTO Février - 1K01	0001	29/02/2012	104.41		104.41
000753 C1K01 - REM FS AUTO aout 2012	C1K01 - REM FS AUTO	30/09/2012	100.80		100.80
003027 C1K01 - REM FS AUTO janvier 2013		31/01/2013	102.50		102.50
003043 C1K01 - REM FS AUTO	C1K01 - REM FS AUTO	31/01/2013	-102.50		-102.50
003045 C1K01 - REM FS AUTO	C1K01 - REM FS AUTO	31/01/2013	102.50		102.50
003587 C1K01 - REM FS AUTO février 2013	C1K01 - REM FS AUTO	28/02/2013	102.50		102.50
004245 C1K01 - REM FS AUTO avril 2013	C1K01 - REM FS AUTO	30/04/2013	55.00		55.00
009577 C1K01 - REM FS AUTO décembre 2013	C1K01 - REM FS AUTO	31/12/2013	102.50		102.50
010934 C1K01 - REM FS AUTO février 2014	C1K01 - REM FS AUTO	28/02/2014	102.50		102.50
011554 C1K01 - REM FS AUTO mars 2014	C1K01 - REM FS AUTO	31/03/2014	418.85		418.85
017407 C1K01 - REM FS AUTO décembre 2014	C1K01 - REM FS AUTO	31/12/2014	102.50		102.50
017922 C1K01 - REM FS AUTO	regule rém C1K01 - REM	31/12/2014	1 196.96		1 196.96
017946 C1K01 - REM FS AUTO	Annule regule déc2014	31/12/2014	-1 196.96		-1 196.96
019447 C1K01 - REM FS AUTO	C1K01 - REM FS AUTO	31/03/2015	5.40		5.40
<b>100REC Rémunération proporL aux recettes</b>			<b>82 251.80</b>		<b>82 251.80</b>
0001 1K01 Fact 08/702 REM sur Recette SEMADER	0001	17/11/2008	43 891.00		43 891.00
0001 1K01- Fact 08/703 REM Rec SEMADER	0001	17/11/2008	28 305.00		28 305.00
0001 1K01 - fre 09/606 - SEMADER	0001	17/11/2009	6 807.00		6 807.00
0001 1K01 - FRE 09/762 REM RECETTE - SEMADER	0001	22/12/2009	3 048.80		3 048.80
0001 1K01 - fre 2011/0050 - SEMADER	0001	08/02/2011	200.00		200.00
<b>111 Foncier non rémunérables</b>			<b>7 221.78</b>	<b>161.88</b>	<b>7 383.66</b>
<b>111000 Foncier non rémunérables</b>			<b>4 000.00</b>		<b>4 000.00</b>
0001 1K01 - Echange avec soulte IDMONT - NOTA	0001	09/09/2008	4 000.00		4 000.00
<b>111FAN frais annexes acquis non rémunérab</b>			<b>3 221.78</b>	<b>161.88</b>	<b>3 383.66</b>
0001 1K01 - Prévion de taxe n° 12011 - NOTA	0001	16/05/2008	1 397.45	102.55	1 500.00
0002 1K01 FA - 02-002928 7/0 0002 NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULIN	0002	30/11/2009	-465.11	-2.15	-467.26
0001 1K01 - Frais acquis échange Semader/Idmo	0001	09/09/2008	938.52	61.48	1 000.00
0002 1K01 FA - Excédent frais échange Idmont Charles André	0002	11/02/2009	-184.40		-184.40
0001 1K01 - Indemnité comm. enq FICE (Leveneur) - Fonds indemnisa	0001	13/10/2009	1 223.12		1 223.12
0001 1K01 - Indemnité comm. enq suppléant (FICE) - Fonds indemnisa	0001	13/10/2009	312.20		312.20
<b>114 Recettes déductible des dépenses</b>			<b>-2 704.37</b>		<b>-2 704.37</b>
<b>114ERA Entreprise Radié</b>			<b>-2 704.37</b>		<b>-2 704.37</b>
010106 Mise à jr Mareuil E' fermée	Mise à jour Mareuil	31/12/2013	-2 704.37		-2 704.37
<b>130 FRAIS FINANCIERS</b>			<b>137 206.78</b>		<b>137 206.78</b>
<b>130000 Frais financiers</b>			<b>88 479.54</b>		<b>88 479.54</b>
002264 Intérêts au 31/12/2012 AMENAGEMENT		31/12/2012	1 703.56		1 703.56
010004 Intérêts au 31/12/2013 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO 2013	31/12/2013	1 595.09		1 595.09
010297 Intérêts au 31/12/2013 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO 2013	31/12/2013	618.06		618.06



N°d'opération :C1K01  
CPA PAULIN

Etat Récapitulatif détaillé des dépenses comptabilisées  
Du 01/01/2007 au 31/08/2023

Intitulé	N° de facture	Date Facture	FACTURES		
			Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
017275 Intérêts au 31/12/2014 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO 2014	31/12/2014	4 574.94		4 574.94
025690 Intérêts au 31/12/2015 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO	31/12/2015	3 340.84		3 340.84
0001 1K01- INT AUTO Décembre	0001	31/12/2007	29 449.86		29 449.86
0001 1K01- INT AUTO Août	0001	31/08/2008	10 653.55		10 653.55
0001 1K01- INT AUTO Décembre	0001	31/12/2008	389.44		389.44
0001 1K01- INT AUTO Décembre	0001	31/12/2008	3 375.65		3 375.65
0001 1K01- INT AUTO Août	0001	31/08/2009	2 176.30		2 176.30
0001 1K01- INT AUTO Décembre	0001	31/12/2009	419.11		419.11
0001 1K01- INT AUTO Décembre	0001	31/12/2010	1 789.48		1 789.48
0001 1K01- INT AUTO Juin	0001	30/06/2011	626.05		626.05
0001 1K01- INT AUTO Décembre	0001	31/12/2011	1 152.91		1 152.91
032647 Intérêts au 31/12/2016 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO	31/12/2016	3 239.31		3 239.31
038340 Intérêts au 31/12/2017 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2017	3 153.30		3 153.30
038353 Intérêts au 31/12/2017 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2017	47.21		47.21
043041 Intérêts au 31/12/2018 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2018	3 640.62		3 640.62
046100 Intérêts au 31/12/2019 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2019	4 038.62		4 038.62
048778 Intérêts au 31/12/2020 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2020	4 408.98		4 408.98
051342 Intérêts au 30/06/2021 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	30/06/2021	2 206.95		2 206.95
052511 Intérêts au 31/12/2021 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2021	1 008.59		1 008.59
053899 Intérêts au 31/12/2021 AMENAGEMENT	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2021	-904.31		-904.31
055941 Intérêts au 30/11/2022 AMEGT CLOTURE	C1K01 - INT AUTO à	30/11/2022	2 546.39		2 546.39
056207 Intérêts au 31/12/2022 AMEGT CLOTURE	C1K01 - INT AUTO à	31/12/2022	359.13		359.13
057659 Intérêts au 31/05/2023 AMEGT CLOTURE	C1K01 - INT AUTO à	31/05/2023	2 469.91		2 469.91
<b>130EMP Intérêts des emprunts</b>			<b>48 727.24</b>		<b>48 727.24</b>
0003 1K01 ECHEANCE NO 3 PRET CDC NO 1038270	0003	01/11/2007	31 573.94		31 573.94
0004 1K01 ECHEANCE NO 4 PRET CDC NO 1038270	0004	01/11/2008	17 153.30		17 153.30
<b>135 TVA PERDUE PRO RATA OPERAT</b>			<b>64 477.00</b>	<b>-15 723.69</b>	<b>48 753.31</b>
<b>135TVM Tva sur marge</b>			<b>64 477.00</b>		<b>64 477.00</b>
0001 1K01 - TVA SUR MARGE 2007 - TRESOR PUBLIC TVA	0001	31/12/2007	35 593.00		35 593.00
0001 1K01 - TVA SUR MARGE 2008 - SEMADER	0001	31/12/2008	22 384.00		22 384.00
0001 1K01 CE - Lot 5 EV 490 FONTAINE Olivier Léon Alain	0001	29/07/2009	-4 728.00		-4 728.00
0001 1K01 CE - Lot 15 EV 479&482 à 491m² BEAUDEMOULIN	0001	09/10/2009	-1 772.00		-1 772.00
0001 1K01 - TVA SUR MARGE 2009 - TVA sur marge	0001	31/12/2009	6 500.00		6 500.00
0001 1K01 - Régule tva sur marge 2009 - TVA sur marge	0001	31/12/2009	6 500.00		6 500.00
0001 1K01 - regularisation TVA sur marge cess	0001	13/12/2011	15 499.00		15 499.00
0002 1K01 TM - annulation TVA sur marge	0002	13/12/2011	-15 499.00		-15 499.00
<b>RECETTES</b>			<b>2 052 242.24</b>	<b>30 219.00</b>	<b>2 092 461.77</b>
<b>200 Cessions charges foncières rémunérables</b>			<b>62 416.00</b>		<b>62 416.00</b>



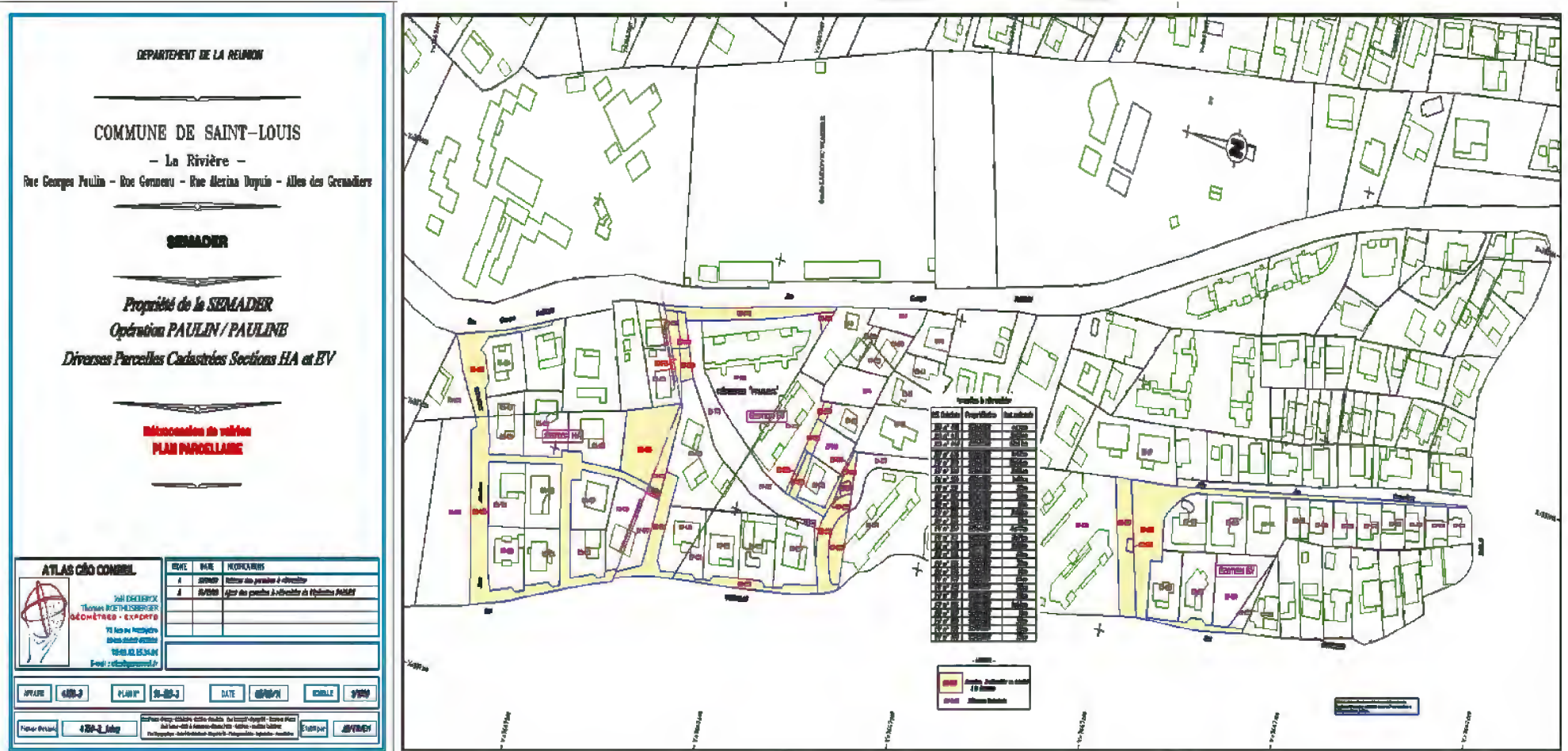
N°d'opération :C1K01  
**CPA PAULIN**

Etat Récapitulatif détaillé des dépenses comptabilisées  
 Du 01/01/2007 au 31/08/2023

Intitulé	FACTURES				
	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
<b>200000 Cessions charges foncières rémunérables</b>			1 440.00		1 440.00
0001 1K01 - Soulte au profit IDMONT - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULIN	0001	09/09/2008	1 440.00		1 440.00
<b>200LSG LES Groupés</b>			60 976.00		60 976.00
0001 1K01 - 8 LES PAULIN 1ère tranche - SEMADER	0001	01/02/2005	60 976.00		60 976.00
<b>205 Cessions terrains à bâtir rémunérables</b>			1 582 620.00	6 500.00	1 589 120.00
<b>205000 Cessions terrains à bâtir rémunérables</b>			1 582 620.00	6 500.00	1 589 120.00
0001 Lot 1 Paulin 1 HA 424 DORIS J.	0001	19/10/2006	76 000.00		76 000.00
0001 Lot 3 Paulin 1 HA 426/429 TROULLIER/BOCQUET	0001	05/11/2007	70 240.00		70 240.00
0001 Lot 4 Paulin 1 HA 427/430 SENNY-PALANY	0001	13/12/2007	56 600.00		56 600.00
0001 Lot 5 Paulin 1 HA 431 COMORASSAMY	0001	30/11/2007	49 900.00		49 900.00
0001 1K01 - Lot 2 RINGUIN / GASTRIN - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULIN	0001	01/10/2007	88 800.00		88 800.00
0001 1K01 - Lot 9 METZGER - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULIN	0001	01/10/2007	95 360.00		95 360.00
0001 1K01 - Lot 6 SOULLIER / MARCIAU - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULI	0001	01/10/2007	77 440.00		77 440.00
0001 1K01 - Lot 16 BEUGNIES ETANG SALE - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOU	0001	01/10/2007	79 040.00		79 040.00
0001 1K01 - Lot 17 Paulin 1 - IDMONT - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULI	0001	29/10/2007	90 240.00		90 240.00
0001 1K01 - Lot 6 Paulin 2 - DAHMANI - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOULI	0001	05/11/2007	72 800.00		72 800.00
0001 1K01 - Lot 1 Paulin 2 HOARAU/BERGIER - NOTAIRES BASTI-BEAUDE	0001	16/10/2007	43 800.00		43 800.00
0001 1K01 - Lot 11 Paulin 1 HA 437 RIVIERE Jasmine - NOTAIRES BAS	0001	30/10/2007	77 600.00		77 600.00
0001 1K01 - Lot 3 EV488 Paulin 2 EMMA - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOUL	0001	05/02/2008	77 120.00		77 120.00
0001 1K01 - Lot 7 HA 433 Paulin 1 TAMERLO - NOTAIRES BASTI-BEAUDE	0001	05/02/2008	75 680.00		75 680.00
0001 1K01 - Lot 13 HA439 EV477 RAPEAU - NOTAIRES BASTI-BEAUDEMOUL	0001	05/02/2008	71 900.00		71 900.00
0001 1K01 - Lot 8 HA 434 Paulin 1 HOARAU Sonia - NOTAIRES BASTI-B	0001	18/02/2008	41 400.00		41 400.00
0001 1K01 - Lot 4 EV489 Paulin 2 AH VOLIN - NOTAIRES BASTI-BEAUDEM	0001	21/02/2008	79 360.00		79 360.00
0001 1K01 - Lot 12 HA438 Paulin 1 LEININGER BERRICHON - NOTAIRES B	0001	04/04/2008	53 760.00		53 760.00
0001 1K01 - Lot 2 EV487 Paulin 2 GERARD PAYET - NOTAIRES BASTI-BE	0001	04/04/2008	73 280.00		73 280.00
0001 1K01 - Lot 14 EV478 EV481 Paulin 1 RAINE FAURET - NOTAIRES B	0001	04/04/2008	92 160.00		92 160.00
0001 1K01 CE - Lot 5 EV 490 FONTAINE Olivier Léon Alain	0001	29/07/2009	91 040.00	4 728.00	95 768.00
0001 1K01 CE - Lot 15 EV 479&482 à 491m² BEAUDEMOULIN	0001	09/10/2009	49 100.00	1 772.00	50 872.00
<b>320 SUBVENTIONS</b>			417 206.24	23 719.53	440 925.77
<b>320ETA Etat</b>			417 206.24	23 719.53	440 925.77
0001 1K01 - DDE FRE 2007/012 Acompte 2 - DDE	0001	02/02/2007	279 053.35	23 719.53	302 772.88
0001 1K01 - SOLDE FRAFU FRE 09/759 - DDE	0001	22/12/2009	138 152.89		138 152.89
<b>3 AMORTISSEMENT</b>			799 340.16		799 340.16
<b>440 Remboursement Emprunts</b>			799 340.16		799 340.16
<b>440RNB Remboursement Emprunts autres</b>			799 340.16		799 340.16
0003 1K01 ECHEANCE NO 3 PRET CDC NO 1038270	0003	01/11/2007	390 928.21		390 928.21
0004 1K01 ECHEANCE NO 4 PRET CDC NO 1038270	0004	01/11/2008	408 411.95		408 411.95



## 11.5 Plan de rétrocession



SEMADER