



Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le

ID : 974-219740099-20251208-DCM251127_050-DE

S²LOW



Commune de SAINT-ANDRE

OPERATION ZAC CRESSONNIERE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE POUR LES EXERCICES 2021 à 2025 ET BILAN DE CLÔTURE AU 31/10/2025

ZAC CRESSONNIERE - COMMUNE DE SAINT-ANDRE
CRAC DE CLÔTURE - FICHE DE SYNTHÈSE
Nom de la société : **SOCIETE IMMOBILIERE DU DEPARTEMENT DE LA REUNION**Sigle de la société : **S.I.D.R.**Collectivité contractante : **Commune de SAINT-ANDRE**Désignation : **ZAC CRESSONNIERE**
Nature de la convention **Convention publique d'aménagement**

établie entre la société et la collectivité

	dates
délibération d'approbation de la collectivité	28 juin 2002
signature de la convention	30 septembre 2002
signature de l'avenant n°1	2 décembre 2004
signature de l'avenant n°2	15 mai 2006
signature de l'avenant n°3	12 décembre 2007
signature de l'avenant n°4	27 octobre 2009
signature de l'avenant n°5	18 juillet 2011
signature de l'avenant n°6	29 octobre 2012
signature de l'avenant n°7	5 février 2015
signature de l'avenant n°8	15 février 2016
signature de l'avenant n°9	6 décembre 2016
signature de l'avenant n°10	13 décembre 2017
signature de l'avenant n°11	11 avril 2019
signature de l'avenant n°12	27 décembre 2019
signature de l'avenant n°13	13 janvier 2021
signature de l'avenant n°14	27 décembre 2021
fin de validité de la convention	30 juin 2021
approbation du CRPO initial	3 octobre 2002
approbation du dernier CRPO	16 décembre 2021
examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	16 décembre 2021
remise du présent CRAC	nov.-25
approbation du présent CRAC	nov.-25
risque assuré par la collectivité	X
risque assuré par la société	

30050101 ZAC CRESSONNIERE - SAINT - ANDRE

	CRAC 2020 préclôture bilan approuvé	Réalisé au 31/12/2020	CRAC de clôture 2021 - 2025 Réalisé	CRAC de clôture Bilan de clôture	CRAC de clôture Bilan de clôture
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
Cessions	8 268 142	8 266 511	58 301	8 324 812	8 582 575
Participations communales	2 093 282	1 853 976	173 379	2 027 355	2 097 582
Autres participations	17 524	17 524		17 524	19 013
Subventions	1 496 018	1 496 018		1 496 018	1 623 179
Autres produits de gestion	0		1 263	1 263	1 263
TVA sur marge	-96 985	-96 985		-96 985	
TOTAL DES PRODUITS	11 777 981	11 537 043	232 943	11 769 986	12 323 613
Maîtrise des sols	3 104 078	3 097 998	-28 549	3 069 450	3 091 315
Mise en état des sols	442 751	442 751		442 751	479 694
Etudes et travaux d'infrastructures	6 439 421	5 811 773	695 564	6 507 337	7 060 259
Fonds de concours	52 930	52 930	3 721	56 651	56 651
Rémunération	581 979	493 045	90 718	583 763	583 763
Frais financiers	1 156 821	1 122 762	-12 728	1 110 034	1 110 034
Solde TVA					-58 104
TOTAL DES CHARGES	11 777 981	11 021 259	748 726	11 769 986	12 323 613

Fait à St Denis le

Pour la SIDR

Le Directeur du Développement,
de l'Aménagement et de la
Construction
François AROCA

Directeur Financier

Stéphane ANTOINE

Le Directeur Général

Laurent PINSEL

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE.....	4
1. POINT ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE.....	6
2. PROGRAMME LOGEMENTS REALISE	9
3. PLAN MASSE DE LA ZAC.....	9
4. PROGRAMME TRAVAUX REALISE ET REMISE DES OUVRAGES	10
5. POINT FONCIER	12
6. POINT SUR LA REMUNERATION	21
7. PLAN DE REPERAGE ZAC CRESSONNIERE	24
PARTIE II : EXERCICES 2021-2025.....	25
1. CHARGES POUR LES EXERCICES 2021-2025 : 748 726,32 € HT	25
2. PRODUITS POUR LES EXERCICES 2021-2025 : 232 942,61 € HT.....	31
PARTIE VII : BILAN DE CLÔTURE.....	33
CONCLUSION	36
1. RECAPITULATIF DES EXERCICES 2021 A 2025.....	36
2. ACTUALISATION DU CRPO DE CLOTURE	36
3. PARTICIPATION DEFINITIVE DE LA COLLECTIVITE.....	36
4. PROGRAMMATION LOGEMENTS REALISEE	38
5. PROGRAMMATION TRAVAUX ACHEVE ET REMISE DES OUVRAGES	38
6. SUPPRESSION DE LA ZAC	39
7. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	39
ANNEXES	41

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE

L'agglomération de Saint-André est, à la Réunion, une de celles qui connaît le développement démographique le plus notable.

La municipalité qui entend assurer pleinement la maîtrise de son développement urbain tant dans ses aspects spatiaux et financiers, que dans ses effets sociologiques et démographiques, souhaite poursuivre son extension à partir de secteurs d'habitat et d'équipements existants pour maintenir la cohérence du tissu bâti et participer au renforcement des équipements.

Dans ce contexte, la commune de Saint-André a décidé d'engager une démarche progressive conduisant à la restructuration du quartier de la Cressonnière, secteur proche du centre-ville. Dans cette perspective, la commune de Saint-André a fait procéder à des études préalables.

Suite aux conclusions de ces études, dans une logique opérationnelle, la commune de Saint-André a décidé de confier à la SIDR la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il convient de préciser que cette politique de restructuration du quartier repose sur deux dispositifs menés conjointement :

- la présente ZAC sur un foncier essentiellement classé en zone 1 NAUB composé en grande partie de champs de cannes,
- une opération de RHI sur le secteur des Manguiers en deux tranches.

Le terrain d'assiette de la ZAC, d'une surface d'environ 14 ha, est bordé :

- au nord par l'agglomération de Saint-André,
- à l'ouest par la RN 2,
- au sud par une petite zone résidentielle, puis par la rivière du Mât,
- à l'est par le quartier de la Cressonnière et l'opération Les Manguiers.

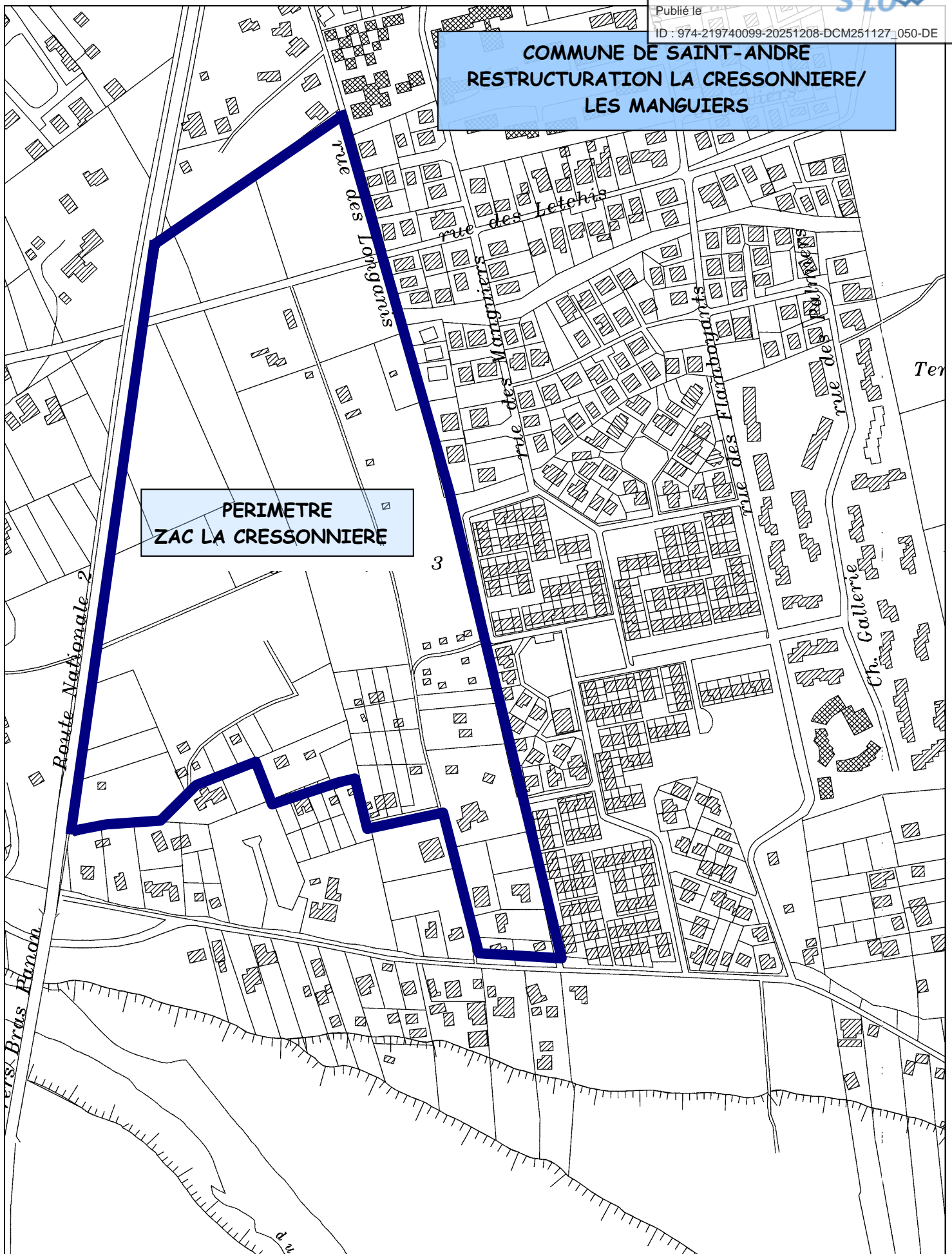
L'objectif de cette opération est de parvenir à un projet urbain cohérent, en greffe directe avec le quartier existant et le centre-ville.

La ZAC doit également s'attacher à produire un nombre suffisant de logements pour :

- répondre aux besoins de croissance de la commune,
- répondre aux demandes du quartier de la Cressonnière,
- répondre aux besoins de relogement des opérations de RHI Les Manguiers.

COMMUNE DE SAINT-ANDRE
**RESTRUCTURATION LA CRESSONNIERE/
LES MANGUIERS**

**PERIMETRE
ZAC LA CRESSONNIERE**



1. **POINT ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE**

↳ **Convention Publique d'Aménagement :**

Le dossier de réalisation de l'opération, le programme des équipements et des travaux ainsi que le bilan financier prévisionnel ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2002. Cette opération a donc été confiée à la SIDR par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement signée le 30 septembre 2002 pour une durée initiale de 6 ans.

↳ **Avenants à la CPA :**

- Le Conseil Municipal en date du 12 novembre 2004 a validé l'avenant n°1, signé le 2 décembre 2004, lequel présente (approbation du CRAC 2003) :
 - *un bilan actualisé à 9 059 312 € HT,*
 - *une participation communale fixée à 860 174 € TTC,*
 - *un nouveau programme logement,*
 - *un nouveau plan masse.*

Et proroge la durée de la CPA du 03 octobre 2008 au 03 octobre 2009

- Le Conseil Municipal en date du 10 mars 2006 a validé l'avenant n°2, signé le 15 mai 2006, lequel présente (approbation du CRAC 2004) :
 - *un bilan global maintenu à 9 059 312 € HT,*
 - *une participation communale en baisse fixée à 769 239 € TTC,*
 - *un nouveau programme logement,*
 - *un nouveau plan masse.*
- Le Conseil Municipal en date du 12 décembre 2007 a validé l'avenant n°3, signé le 12 décembre 2007, lequel présente (approbation du CRAC 2005/2006) :
 - *un bilan actualisé et porté à 10 740 591€ HT,*
 - *une participation communale fixée à 769 239 € TTC HORS FONCIER (465K€),*
 - *un nouveau programme.*
- Le Conseil Municipal en date du 2 octobre 2009, a validé l'avenant n°4, signé le 27 octobre 2009, lequel présente (approbation du CRAC 2007/2008) :
 - *un bilan inchangé au global à 10 740 591€ HT mais modifié dans sa répartition budgétaire,*
 - *une participation communale inchangée fixée à 769 239 € TTC hors foncier,*
 - *un programme inchangé*

Et proroge la durée de la CPA au 03 octobre 2011.

- Le Conseil Municipal en date du 27 juin 2011 a validé l'avenant n°5, signé le 18 juillet 2011, lequel présente (approbation du CRAC 2009) :
 - *un bilan actualisé et porté à 10 776 211€ HT,*
 - *une participation communale inchangée fixée à 769 239 € TTC hors foncier,*
 - *un programme inchangé.*

Et proroge la durée de la CPA au 03 octobre 2012.

- Le Conseil Municipal en date du 25 septembre 2012, a validé l'avenant n°6, signé le 29 octobre 2012, à la CPA lequel présente (approbation du CRAC 2010/2011) :
 - *un bilan inchangé au global à 10 776 211€ HT mais modifié dans sa répartition budgétaire*
 - *une participation communale inchangée fixée à 769 239 € TTC hors foncier*
 - *un programme inchangé*

Et proroge la durée de la CPA au 31 décembre 2014.

- Le Conseil Municipal en date du 18 novembre 2014, a validé l'avenant n°7, signé le 5 février 2015, à la CPA lequel présente (approbation du CRAC 2012/2013) :
 - *un bilan actualisé et porté à 11 137 701 K€ HT*
 - *une participation communale actualisée et portée à 957 579 € TTC hors foncier*
 - *un programme actualisé prévoyant :*
 - *le redécoupage des lots libres et le programme de travaux supplémentaires correspondant,*

- l'augmentation du prix de vente des lots libres à 250€/m²,
le nouveau plan masse prévoyant notamment :
 - 27 nouveaux lots libres + l'ancien lot 55 non découpé, soit 28 lots libres,
 - le logement témoin Ecologia,
 - 32 logements locatifs sociaux sur l'emprise ex-Ecologia,
 - 15 LLTS sur l'îlot 14 bis (opération Tamariniers, LBU 2014),
- les cessions internes pour les logements ex-Ecologia et les 15 LLTS Tamariniers,
- la modification du cahier des charges de cession de terrain rendue nécessaire suite à l'évolution de la programmation de la ZAC,
- la modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Et proroge la durée de la CPA au 31 décembre 2016.

- Le Conseil Municipal en date du 8 octobre 2015, a validé l'avenant n°8, signé le 15 février 2016, à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC 2014) :
 - le nouveau bilan de convention publique d'aménagement avec un montant inchangé à 11 137 701 € HT, et une répartition actualisée,
 - la participation communale inchangée à 957 579 € TTC hors foncier,
 - la programmation inchangée,

Et proroge la durée de la CPA au 31 décembre 2017.

- Le Conseil Municipal en date du 22 novembre 2016, a validé l'avenant n°9, signé le 6 décembre 2016, à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC 2015) :
 - le bilan de convention publique d'aménagement qui reste inchangé à 11 137 701 € HT,
 - la hausse de la participation communale à 1 460 237 € HT et le nouvel échancier des appels de fonds,
 - la programmation Logements de la ZAC actualisé à 446 logements,
 - la modification du CCCT de la ZAC,
 - la programmation Travaux de la ZAC inchangée,

Et proroge la durée de la CPA au 31 décembre 2019.

- Le Conseil Municipal en date du 13 décembre 2017, a validé l'avenant n°10, signé le 28 décembre 2018, à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC 2016) :
 - le nouveau bilan de convention publique d'aménagement qui passe de 11 137 701 € HT à 11 147 249 € HT,
 - la participation communale maintenue à 1 460 237 € HT,
 - la programmation Logements de la ZAC maintenue à 446 logements,
 - la programmation Travaux de la ZAC inchangée,
 - le délai de validité de la CPA maintenu jusqu'au 31 décembre 2019
- Le Conseil Municipal en date du 12 décembre 2018, a validé l'avenant n°11, signé le 11 avril 2019, à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC 2017) :
 - le nouveau bilan de convention publique d'aménagement maintenu à 11 147 249 € HT,
 - la participation communale qui passe de 1 460 237 € HT à 1 464 182 € HT et 1 539 200 € TTC, soit une augmentation de 3 945 € HT
 - la programmation Logements de la ZAC maintenue à 446 logements,
 - la programmation Travaux de la ZAC inchangée,
 - le délai de validité de la CPA maintenu jusqu'au 31 décembre 2019
- Le Conseil Municipal en date du 11 décembre 2019, a validé l'avenant n°12, signé le 27 décembre 2019, à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC 2018) :
 - le nouveau bilan de convention publique d'aménagement qui passe de 11 147 249 € HT à 11 618 152 € HT,
 - la participation communale qui passe de 1 464 182 € HT à 1 935 085 € HT et 2 010 103 € TTC, soit une augmentation de 470 902 € HT,
 - la programmation Logements de la ZAC maintenue à 446 logements,
 - la programmation Travaux de la ZAC qui intègre un parking de 21 places et la minéralisation des espaces verts en friche,
 - la rémunération complémentaire de l'aménageur SIDR,
 - le délai de validité de la CPA prolongé jusqu'au 31 décembre 2020

- Le Conseil Municipal en date du 18 décembre 2020, a validé l'avenant n°13, signé le 13 janvier 2021, à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC 2019) :
 - le nouveau bilan de convention publique d'aménagement maintenu à 11 618 152 € HT,
 - la participation communale inchangée à 1 935 085 € HT et 2 010 103 € TTC,
 - la baisse de la programmation Logements de la ZAC à 445 logements (-1 logement),
 - la programmation Travaux inchangée,
 - la rémunération complémentaire de l'aménageur SIDR,
 - le délai de validité de la CPA prolongé jusqu'au 30 juin 2021.
- Le Conseil Municipal en date du 16 décembre 2021, a validé l'avenant n°14 à la CPA, lequel présente (approbation du CRAC de préclôture 2020) :
 - le nouveau Compte Rendu Prévisionnel d'Opération (CRPO), valant bilan de pré-clôture, qui passe de 11 618 152 € HT, à 11 777 980 € HT (soit 12 328 838 € TTC),
 - le montant actualisé de la participation communale est porté à 2 093 282 € HT (soit 2 168 300 € TTC),
 - la programmation Logements de la ZAC inchangée à 445 logements,
 - la programmation Travaux actualisé,
 - la rémunération actualisée de l'aménageur SIDR,
 - l'expiration du délai de validité de la CPA le 30 juin 2021.

PROCEDURE ZAC :

- Approbation du dossier de création de ZAC en Conseil Municipal du 29 octobre 2001.
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC en Conseil Municipal du 28 juin 2002.
- Dossier loi sur l'eau : régime de l'autorisation : arrêté n° 03-3527/SG/DRCTCV du 29 décembre 2003 relatif à l'autorisation, au titre du code de l'environnement, concernant la création de la ZAC CRESSONNIERE.
- Modification du dossier de réalisation de ZAC en Conseil Municipal du 18 novembre 2014.
- Modifications du Cahier des charges de cession de terrain validée en Conseil Municipal du 18 novembre 2014.

PROCEDURE DUP :

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique du n° 03-3045/SG/DR/1 du 1^{er} décembre 2003.
- Enquête publique du 06 janvier 2004 au 27 février 2004.
- Arrêté DUP et cessibilité ZAC CRESSONNIERE n° 04-1011/SG/DR/1 du 10 mai 2004.

DOSSIER FRAFU SECONDAIRE :

- Dossier réputé complet par le service instructeur (DDE) en date du 20 avril 2004.
- Validation du dossier en commission FRAFU du mois de juin 2004.
- Convention n° 3854 en date du 29 décembre 2005 portant attribution d'une subvention au titre du FRAFU secondaire, d'un montant de 2 028 985 €.
- Appel de fonds n°1 d'un montant de 1 496 018,00 € HT transmis au service instructeur au mois de mars 2007 et réglé en décembre 2009.
- A noter que la subvention est consommée à 80% et que les règles du FRAFU interdisent d'appeler le solde des 20% restant sans que les comptes de l'opération soient arrêtés (perception de toutes les recettes). Des démarches ont été entreprises en 2013 afin d'éviter la prescription quadriennale. Malgré tout, la Préfecture a indiqué par courrier en date du 15 janvier 2014 que l'opération était soldée par caducité.
- Subvention FRAFU soldée par caducité. Le solde ne sera pas versé.

2. PROGRAMME LOGEMENTS REALISE

Le programme de logement de la ZAC est inchangé dans le présent CRAC.

A ce jour, la totalité des logements a été livrée et l'ensemble des lots libres a été vendu.

Cf détail de la programmation dans le précédent CRAC

Montant des charges foncières locatives pour rappel :

- LLTS : 10 671€/logement
- LLS : 13 720€ / logement

Locatifs	
102 logts	LLTS Collectifs (Avocatsiers)
28 logts	LLTS Collectifs (Frangipaniers)
23 logts	LLTS Collectifs (Fleur jaune)
15 logts	LLTS Collectifs (Tamariniers Îlot 14 bis)
32 logts	LLTS Collectifs (ex-Ecologia à confirmer)
45 logts	LLS individuels (Mangoustans)
32 lgts	LLS collectifs (Talipot)
20 logts	LLS individuels (Latanier)
Total LLTS	200
Total LLS	97
Total Locatifs	297
Accession	
29 logts	LES (Cresson de Fontaine)
24 logts	LES (Fleurs de Cresson)
12 logts	LES (Pimpim)
18 logts	LES (Bilimbi)
9 logts	LES (les Jacques)
22 logts	PTZ
35 lots	Parcelles libres
Total LES	92
Total PTZ	22
Total Lots libres	34
Total Accession	148
TOTAL LOGEMENTS	445
Activités	
250 m ²	Surfaces commerciales Avocatsiers
1 lot 14	Activités

Devenir de l'îlot d'activité

L'activité de concassage initialement installée sur l'îlot 14 cédé a été délocalisée.

En 2018, la société NORSAINVEST a présenté à la commune un projet de construction de logements sur l'emprise libérée. La Commune a accordé un permis de construire.

3. PLAN MASSE DE LA ZAC

Les évolutions du plan masse et du programme des constructions ont fait l'objet de modifications du cahier des charges de cession de terrain et du dossier de réalisation de la ZAC.

Cf plan masse joint en annexe n°1 et détail de son évolution dans le précédent CRAC

4. **PROGRAMME TRAVAUX REALISE ET REMISE DES OUVRAGES**

La totalité des travaux prévus dans la ZAC Cressonnière a été réalisée.

Programme des Travaux	
Voiries/réseaux	Préparation des terrains
	Voiries de desserte
	Signalisation routière
	Alimentation en eau potable
	Assainissement collectif des eaux usées
	Assainissement des eaux pluviales avec exutoire
	Déboueurs/Déshuileurs
	Desserte téléphone en sous-terrain
	Eclairage public
	Traitement des accotements et trottoirs d'alignement
Espaces Publics	Place des Letchis. Situé au droit de l'opération "Les Avocats", elle dessert des commerces en pied d'immeuble. Surface environ 780 m2.

Cf détail des travaux dans les précédents CRAC

1/ Travaux de réaménagement des espaces végétalisés (Rappel cf détail dans le CRAC précédent) :

Dans le cadre des opérations RHI MANGUIERS et ZAC CRESSONNIERE, la Commune de Saint André a souhaité remplacer les espaces végétalisés en friche (non entretenus par les services communaux), par des espaces minéralisés, afin d'augmenter l'offre de stationnement et de réduire l'entretien des espaces végétalisés.

Le marché de MOE a été attribué en avril 2020. Les études ont été réalisées en concertation avec les services techniques et la cellule Embellissement de manière à minimiser la minéralisation des espaces verts et à lancer la consultation des entreprises en juillet 2020, pour un accord cadre à bons de commande, avec un montant maximum de 750 000€ HT.

L'accord cadre a été notifié le 16 décembre 2020 à l'entreprise FEN TP pour un montant initial de travaux de 282 340 € HT, la formule des bons de commande permettant de tenir compte des adaptations qui pourront être rendues nécessaires en cours de chantier, à la demande de la Commune.

La réception des travaux est intervenue le 31 août 2021.

2/ Travaux avant remise des ouvrages

Dans le cadre des opérations de clôture de la CPA (terme au 30 juin 2021), la Commune a validé dans le cadre 2020 la réalisation de travaux supplémentaires, en préalable à la remise des ouvrages déjà réalisés dans la ZAC Cressonnière.

Une mission d'AMO remise d'ouvrage a été confiée à ALTER Ingénierie dans le cadre de l'accord cadre à bon de commande M22-21219819.

Cette mission a consisté en :

- des visites de remise d'ouvrages,
- la définition et le chiffrage des travaux à réaliser,
- la consultation des entreprises,
- le suivi des différents travaux.

Les travaux ont été réalisés par l'entreprise BTP VRD dans le cadre des marchés M23.21223756 et M23.21223820, notifiés le 29/03/2023, au-delà du terme de la CPA et dans le cadre des opérations de clôture.

Ces travaux ont porté notamment sur :

- Hydrocurage des séparateurs et ouvrages EP
- Curage et nettoyage de regard EP existant
- Reprise de branchements Télécom ou Eaux usées
- Reprise de la signalisation verticale sur les principaux axes
- Reprise de marquage au sol
- Réalisation de ralentisseurs routiers
- Mise en place de corbeilles à papier
- Aménagement de la voie d'accès amont - Rue des Letchis
- Aménagement de stationnements latéral - Rue des Sensitives
- Réfection de la chaussée de la rue Ayapana

Ils ont été réceptionnés le 23/11/2023.

3/ Travaux sur réseaux d'eaux usées

Dans le cadre de la préparation de la remise des ouvrages, la CIREST a signalé le dysfonctionnement d'un tronçon du réseau EU rue des Longanis.

Un hydrocurage et relevé topographique complémentaire ont permis de proposer des travaux de réfection du réseau EU à l'intersection des rues Longanis et Letchis.

La commune et la CIREST ont validé la réalisation de ces travaux.

L'entreprise RUN RESEAUX OI a été missionnée dans le cadre d'une lettre de commande L24.21229990 mais n'a pas achevé les travaux d'étanchéité d'un des regards créés.

L'entreprise RAE a réalisé la fin des travaux qui ont été réceptionnés le 25/04/2025 (Rapport de contrôle d'étanchéité de SAS 974).

4/ Remise des ouvrages

Les ouvrages de la ZAC Cressonnière ont été réalisés en exécution des marchés suivants :

Nom de l'entreprise	Numéro du marché	Nature des travaux	Date de réception
GTOI	M04-242610	VRD	07/07/2005
SRE (CL)	M04-245811	BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
ENTCAROUPAYE	M05-303810	Réseau télécom	10/06/2005
GTOI	M06-311510	Travaux primaires VRD	05/04/2007
SRE (ELIBAT)	M06-324811	Travaux primaires BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
SIRUN	M08-89119	Travaux primaires VRD	05/05/2009
BUFFI SATP	M13-114644	VRD	01/07/2014
REEL	M13-113896	BT/Eclairage public	30/10/2014
PICO	M.20-140016	Parking	23/06/2020
FEN TP	M20-142968	Aménagement des espaces publics	31/08/2021
BTP VRD	M23-2122-3820	Remise en état des ouvrages avant remise à la Commune	23/11/2023
RUN RESEAUX OI	L24.21229990	Réhabilitation du réseau EU à l'intersection des rues Longanis et Letchis	25/04/2025 : rapport de contrôle d'étanchéité

Conformément à l'article 15 de la convention publique d'aménagement, la visite de remise d'ouvrage, a été faite le 29 octobre 2024 en présence de la Commune, la CIREST, la CISE et

La CIREST et la CISE ont formulé des remarques sur un tronçon du réseau EU à l'intersection de la rue des Longanis et de la rue des Letchis. Des travaux de réhabilitation de ce réseau ont été réalisés début 2025.

Le PV de remise des ouvrages correspondant a été signé par la Commune en mai 2025, puis transmis à la CIREST pour signature.

A ce procès-verbal de remise d'ouvrage est annexé :

- Annexe 1 : Compte rendu de la visite de remise des ouvrages en date du 29/10/2024
- Annexe 2 : Liste des plans de récolement des réseaux de la zone joints par lien de téléchargement

5. POINT FONCIER

Cf détail des dossiers Foncier dans le précédent CRAC

1/ Cession d'un délaissé à un riverain

La Commune a validé la cession d'un délaissé BE 2216, situé à l'angle de la rue Quatre Epices et rue des Sensitives, aux propriétaires de la parcelle 1383, M et Mme Desby.

Le découpage parcellaire a permis de créer la parcelle BE 2216, d'une surface de 177 m².

Dans le CRAC 2019, la Commune a validé la cession de la totalité de l'emprise à 10€/m² avec les contraintes suivantes :

- une servitude de réseaux à prévoir,
- interdiction de construire dans une bande de 4 m de part et d'autre de la servitude,
- aucune SDP n'est affectée à la parcelle (en contrepartie du prix), la construction sur l'emprise est interdite, mais la clôture et la couverture de l'emprise sont tolérées.
Le modèle de clôture devra conserver la visibilité routière.

Par ailleurs, il a été demandé à M. et Mme DESBY de s'engager par écrit sur les points suivants :

- l'emprise sera exclusivement réservée à un usage de stationnement de petits camions ;
- Les activités bruyantes qui seraient rendues nécessaires à l'entretien des véhicules, seront réalisées aux heures ouvrables communément admises de façon à ne pas gêner la tranquillité du voisinage ;
- la sécurité des véhicules devra être assurée afin d'éviter le vandalisme de type incendie ;
- ne pas demander la fermeture ou la modification des ouvertures Naco de leur voisine ;
- garantir un accès à leur voisine pour l'entretien de son mur ;
- Le mur existant appartient à leur voisine au droit de sa parcelle BE 1379.

Une convention de servitude de réseaux a été signée par la CIREST.

La signature de l'acte est intervenue le 07/08/2025.

2/ Annulation de l'échange de 2013 avec la SCI CAROUPAYE et Cession des parcelles BE 1581 et 1588

La SIDR a été sollicitée par la SCCV RIVIERE DU MAT pour lui vendre les deux parcelles BE 1584 et 1585, afin de réaliser une VEFA dans la ZAC Cressonnière, sur du foncier appartenant à la SCI CAROUPAYE (PC obtenu cf les échanges concernant l'avis demandé par la Commune à la SIDR).

Pour rappel, la SIDR et la SCI CAROUPAYE ont signé le 11-20 février 2013 un acte d'échange foncier sans soulte portant sur les parcelles suivantes (cf extrait de plan ci-dessous) :

- Parcelles cédées par la SIDR pour une surface totale de 386 m² réparties en :
 - o BE 1581 : 291 m²
 - o BE 1588 : 95 m²

- Parcelles cédées par la SCI CAROUPAYE pour une surface totale de 354 m² réparties en :

- o BE 1584 : 299 m²
- o BE 1585 : 55 m²

Ledit acte d'échange est intervenu sans soulte de part ni d'autre, les parties ayant évalué aux termes de l'acte chacun des biens échangés à la même somme de TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (32 270 euros).

Ledit acte a été plusieurs fois rejeté par la publicité foncière pour la raison suivante : "pour être publié le service de la publicité foncière est dans l'attente d'un procès-verbal des Services du Cadastre car les parcelles BE 1581 et 1584, bien qu'elles existent au niveau du Cadastre, n'apparaissent pas au niveau du fichier immobilier".

L'étude Thazard a procédé à un nouveau dépôt au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS.

Considérant que l'acte d'échange signé en 2013 entre la SIDR et la SCI CAROUPAYE avait fait l'objet d'un nouveau rejet par le Service de la Publicité Foncière de SAINT-DENIS au motif, notamment, qu'il existait un défaut de titre concernant la parcelle cadastrée section BE numéro 1581, la SIDR a sollicité l'autorisation de la Commune afin de :

- procéder à la résolution amiable dudit acte d'échange, afin de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement et restituer les parcelles BE 1581 et BE 1588 à la SIDR.
- ne vendre que la BE 1588 (95 m²) à la SCCV RIVIERE DU MAT au prix de cession de la ZAC, soit 250€ TTC /m², et 23 750 € TTC.

La Commune a autorisé la SIDR par délibération en date du 9 juillet 2024.

L'acte de résolution de l'échange a été signé le 11 juin 2024.

Par ailleurs, l'acte établi par Maître THAZARD en date du 15 juin 2023 contenant dépôt de procès-verbal de bornage a été pris en compte par le service de la publicité foncière, et publié. Il en résulte que la parcelle BE 1581 a été fichée au service de la publicité foncière comme propriété de la SIDR.

La Commune a autorisé la SIDR, par délibération en date du 30 octobre 2024 à signer la cession de la parcelle BE 1581 (291m²) à la SCCV RIVIERE DU MAT au prix de cession de la ZAC, soit 250€ TTC /m², et 72 750 € TTC.

Considérant que la CPA est expirée, la SIDR a été autorisée par le Conseil Municipal pour signer les actes évoqués ci-dessous (séance du 09/07/2024 pour la parcelle BE 1588 et séance du 30/10/2024 pour la parcelle BE 1581).

Les actes de cession ont été signés le 4 novembre 2024.

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-ANDRE

Section : BE
Feuille : 000 BE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 30/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Réunion
1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02.62.48.69.1 - fax 02.62.48.69.02
cdif.saint-denis-de-la-
reunion@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ZAC CRESSONNIERE - SUIVI DES ACQUISITIONS FONCIERES																			
SECTION	N°	SURPERRCIE (M²)	1er découpage	N° ADRESSE	2ème découpage	ADRESSE	IDENTITE PROPRIETAIRE	Emprise		Date d'acquisition	LB	N° Ecriture comptable S IDR	acquisition amiable hors DUP	acquisition amiable dans le cadre de la DUP	EXPROPRIATION	MONTANT HT ACQUISITION	MONTANT HT INDEMNITES ACCESSOIRES	OBSERVATIONS	
								N°	Superficie (m²)										
BD	1 257	828,00				Chemin Rivière du Mât les Hauts	Copropriété lotissement M°BAE	BD 1257	828	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X	34 662,98 €		ordonnance d'expropriation	
BD	1 323	3 057,00				Chemin Rivière du Mât les Hauts	M°BAE Ivrin Antoine	BD 1323	3 057	16/12/2003	5412	OD 0000 1368	X			43 483,00 €			
BE	210	15 950,00				Mille Roches - La Cressonnière	Consorts VIRAPIN	BE 210	15 950	09/12/2004	5412	OI 0000 618		X		309 792,00 €			
BE	354	1 234,00				Mille Roches - La Cressonnière	Consorts VIRAPIN	BE 354	1 234	09/12/2004	5412	OI 0000 618		X		56 297,00 €			
						Mille Roches - La Cressonnière	Consorts VIRAPIN											Indemnités versée au titre de l'abattage d'arbres fruitiers	
BE	244	2 500,00		91	BE 1452 - 1453 - 1454	Chemin Rivière du Mât les Hauts	Consorts LEBIHAN	BE 1319	495	18/04/2004	5412	OD 0000 1368		X	X	21 367,50 €		ordonnance d'expropriation partage	
BE	407	87,00				Mille Roches - La Cressonnière	NARAYANASSANY PONIN Antoinette	BE 407	87	24/12/2004	5412	OI 0000 618		X		2 321,00 €			
BE			BE 1071		BE 1374 - 1375 1376		NARAYANASSANY PONIN Antoinette, NAVIN Renée, NAVIN Fabrice, Navin Patrick, NAVIN Floret, NAVIN Elisabeth, NAVIN Claudia	BE 1071	1 877	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X					
BE			BE 1065					BE 1065	1 017	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X					
BE			BE 1066		BE 1342- 1343-1344-1345-1346-			BE 1066	1 004	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X					
BE	408	7 936,00				Mille Roches - La Cressonnière			BE 1067	984	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X		154 850,00 €		
BE			BE 1068						BE 1068	1 000	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X				
BE			BE 1069						BE 1069	1 094	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X				
BE			BE 1070		be1325-1322-1323-1324-1327-1328			BE 1070	960	19/08/2004	5412	OD 0000 1627		X		503 081,76 €			
BE	412	689,00				Mille Roches - La Cressonnière	KICHENIN Nadine	BE 412	689	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X	69 504,15 €	7 227,65 €		
BE	422	1 001,00						BE 422	1 001	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X				
BE	421	7 107,00				Mille Roches - La Cressonnière	KICHENIN Nadine	BE 421	7 107	30/04/1993	5412	OD 0000 1432	X			503 081,76 €			
BE	423	6 794,00							BE 423	6 794	30/04/1993	5412	OD 0000 1432	X					
BE	411	10 387,00	BE 2068						BE 411	10 387	30/04/1993	5412	OD 0000 1432	X					
BE	314	872,00					ETAT / DDE	BE 314	872	18/08/2004	5411	OD 0000 1368			X	36 446,52 €		ordonnance d'expropriation	
BE	413	339,00							BE 413	339	18/08/2004	5411	OD 0000 1368			X	4 101,90 €		indemnité versée auprès du notaire
BE	416	352,00				Mille Roches - La Cressonnière			BE 416	352	18/08/2004	5411	OD 0000 1368			X	4 259,20 €	2 187,28 €	
BE	417	56,00							BE 417	56	18/08/2004	5411	OD 0000 1368			X	677,60 €		ordonnance d'expropriation, attente accord de la DDE pour le versement de l'indemnité (soit 447,70 €)
BE	419	37,00						BE 419	37	18/08/2004	5411	OD 0000 1368			X				
BE	414	1 274,00				Mille Roches - La Cressonnière	ALLAMELE MARIAYE Christian	BE 414	1 274	24/08/2004	5412	OD 0000 1627		X		51 000,00 €			
BE	415	1 261,00				Mille Roches - La Cressonnière	ALLAMELE MARIAYE Jean Patrick	BE 415	1 261	24/08/2004	5412	OD 0000 1627		X		51 000,00 €			
BE	630	591,00					VENEROSY Alexandre	BE 630	591	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X				
BE	631	358,00							BE 631	358	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X			
BE	632	412,00				La Cressonnière			BE 632	412	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X	68 131,80 €	7 804,18 €	ordonnance d'expropriation
BE	633	445,00							BE 633	445	18/08/2004	5412	OD 0000 1368			X			
BE	947	925,00	BE 1441			Milles Roches - La Cressonnière	MUSSARD Pascal	BE 1441	130	13/04/2010	5412			X		10 400,00 €		Convention d'échange signée le 06/03/07 Echange contre parcelle BE 1436	
BE	949	921,00	BE 1604			La Cressonnière	BOYER Désiré	BE 1604	20	30/06/2008	5412			X		25 400,00 €			
BE	951	285,00				Mille Roches - La Cressonnière	BOYER / LEOCADIE Jeannine	BE 951	285			5412			X				

3/ Récapitulatif des cessions foncières arrêtées au 31/10/2025

LB	OPERATEUR	OPERATIONS	PRODUITS LOGEMENT	NOMBRE	MONTANT HT	DATE DE CESSIO
5603	SIDR	AVOCATIERS	LLTS + COMMER	102	1 125 942,00 €	01/12/03
5603	SIDR	FLEURS DE CRESSON	LES G	24	201 232,22 €	01/12/03
5603	SIDR	MANGOUSTAN	LLS	45	617 400,00 €	01/12/03
5603	SIDR	LATANIER	LLS	20	274 400,00 €	01/08/05
5603	SIDR	FRANGIPANIER	LLTS + COMMER	28	298 788,00 €	01/08/05
5606	SIDR	CRESSON DE FONTAINE	LES G	29	224 993,00 €	01/08/05
5603	SIDR	FLEUR JAUNE	LLTS + COMMER	23	245 433,00 €	01/07/06
5602	BOURBON BOIS	CERISIERS-MURIERS	PTZ	22	330 000,00 €	01/09/06
5606	SIDR	PIMPIN	LES G	12	96 000,00 €	01/12/06
5606	SIDR	BILIMBI	LES G	18	144 000,00 €	01/12/07
5606	SIDR	LES JACQUES	LES G	9	72 000,00 €	01/04/08
5603	SIDR	TALIPOT	LLS	32	439 040,00 €	01/07/08
5601	SIDR	ECHANGE SIDR / BOYER	Echange de parcelles		23 977,00 €	01/06/08
5601	SCI CAROUPAYE	LOT 14b Activités : Parcelles BE 1586 / BE 1587 / BE1590 / BE 1591 / BE 1592 / BE 1594 / BE 1596 / BE 1597 / BE 1589	activité économique	7 794 m²	422 416,00 €	05/11/09
5601	MUSSARD	BE 1436 vendue contre B	Echange de par	130	9 809,97 €	13/04/10
5601	SIDR	Echange SIDR/SCI CAROUPAYE BE 1581 et 1588 SIDR contre BE 1584 et 1585 SCI Caroupaye : ANNULE le 11/06/2024	Echange de parcelles		32 270,00 €	17/03/13
5606	SIDR	Logement témoin Ecologia	Logement	1	63 500,00 €	31/03/15
5603	SIDR	TAMARINIERS	LLTS	15	160 065,00 €	31/12/17
5603	SIDR	AYAPANA	LLTS	32	992 000,00 €	01/02/18
5608	COMMUNE SAINT-ANDRE	BE 2112/2113/2114/2115, Lots 123/124/125/126 (Dossier Camatchy/Toppé)	4 lots libres	1302	180 000,00 €	13/02/17
5601	SIDR	ANNULATION Echange SIDR/SCI CAROUPAYE BE 1581 et 1588 SIDR contre BE 1584 et 1585 SCI Caroupaye	Echange de parcelles		-32 270,00 €	11/06/24
5601	SCCV Riviere du Ma	BE 1581 et 1588 - Emprise de l'ancien concasseur SCI CAROUPAYE	LLTS	386	88 940,09 €	04/11/24
TOTAL					6 009 936,28 €	

LB	Lots libres						
	Nom	Référence cadastrale	Produit logement	Surface (m²)	Montant HT	Date de cession	
5601	TEVANE	BE 1534/1403/1399	1 lot libre	495	99 855,63 €	29/10/10	1ère commercialisation
	CHARLETTINE	BE 1506	1 lot libre	447	90 170,93 €	16/12/10	
	ALTON / BENOIT	BE 1402 / 1535	1 lot libre	419	84 532,53 €	18/03/11	
	MOUCHA	BE 1410 / 1416	1 lot libre	587	118 224,49 €	24/08/11	
	RINGUIN	BE 1400 / 1404	1 lot libre	505	101 882,88 €	12/06/12	
	GOULAMOUSSENNE	BE 2121, lot 115	1 lot libre	316	72 811,06 €	22/08/14	Seconde commercialisation
	BALAZI	BE 2123, lot 117	1 lot libre	313	72 119,82 €	22/08/14	
	ALLY	BE 2135, lot 104	1 lot libre	351	81 171,01 €	29/08/14	
	CARITCHY	BE 2126, lot 112	1 lot libre	255	58 681,75 €	30/09/14	
	GANNE	BE 2125, lot 113	1 lot libre	257	59 355,62 €	13/10/14	
	JAURES	BE 2120, lot 114	1 lot libre	311	71 658,99 €	23/10/14	
	SOUCRAMANIEN	BE 2127, lot 111	1 lot libre	256	59 357,13 €	18/11/14	
	DIDAT	BE 2139, lot 100	1 lot libre	272	63 086,69 €	23/01/15	
	ROBERT-BACARI	BE 2128, lot 110	1 lot libre	330	76 539,00 €	23/01/15	
	ROBERT	BE 2119, lot 119	1 lot libre	273	62 903,23 €	23/01/15	
	NICLIN	BE 2117, lot 121	1 lot libre	264	60 829,49 €	17/03/15	
	DALEAU-PERRIER	BE 2136, lot 103	1 lot libre	347	80 225,76 €	11/06/15	
	RAYMOND	BE 2122, lot 116	1 lot libre	314	72 350,23 €	16/02/16	
	MOUTAMA	BE 2118, lot 120	1 lot libre	264	60 829,49 €	04/03/16	
	MOUNOUSSAMY-CARPAYE	BE 2132, lot 107	1 lot libre	338	78 245,13 €	11 et 13/05/16	
	BOYER Nelson	BE 2134, lot 105	1 lot libre	292	67 571,57 €	22 et 24/08/16	
	FIRDA	BE 2124, lot 118	1 lot libre	403	93 211,68 €	24/11 et 24/12/16	
	BOYER Olivia	BE 2138, Lot 101	1 lot libre	276	63 594,47 €	19/04/17	
	BOYER Gilberte	BE 2137, Lot 102	1 lot libre	344	79 262,67 €	03/05/17	
	FETISOI	BE 2131, Lot 108	1 lot libre	342	78 801,84 €	29/06/17	
	ARAYE-PONTY	BE 2130, Lot 109	1 lot libre	334	76 958,53 €	10/08/17	
	RAMALINGOM	BE 2133, Lot 106	1 lot libre	293	67 511,52 €	31/10/17	
	MEDAR	BE 2116, Lot 122	1 lot libre	350	80 645,16 €	07/12/17	
	DESBY Josian	BE 1383, Lot 55	1 lot libre	520	83 870,97 €	02/07/18	
5600	DESBY Josian	BE 2216	délaissé	177	1 631,34 €	07/08/25	
Total Lots libres *				10245	2 217 890,61 €		
TOTAL LB 5600/5601/5602/5603/5606/5608					8 227 826,89 €		
* TVA sur marge déduite					96 985,25 €		

4/ Rétrocession

En application des dispositions liées à la remise des ouvrages définies par l’article 15 du cahier des charges du traité de concession, la visite de remise des ouvrages du 29 octobre 2024, a été actée par procès-verbal du 02 décembre 2024 (avec en annexe sous format informatique les plans de recollement).

Les emprises concernées par le transfert de propriété à l’euro symbolique, nécessitant la formalisation par acte authentique, sont les parcelles suivantes, pour une superficie cadastrale totale de 36 740 m² répartie comme suit :

- Équipements publics : 4 251 m²
- Voiries : 32 489 m².

Le montant total de l’ensemble des parcelles (hors frais à la charge de la Commune) s’élève à hauteur de UN euro symbolique.

Section n°	Numéro cadastral	Superficie, m²	Destination
BE	1442	427	Plateau vert
	2268	1822	Plateau vert
	1985	336	Espace culturel Pierre Roseli
	1987	211	Espace culturel Pierre Roseli
	1989	252	Espace culturel Pierre Roseli
	1991	183	Espace culturel Pierre Roseli
	1993	130	Espace culturel Pierre Roseli
	1995	399	Espace culturel Pierre Roseli
	1998	491	Espace culturel Pierre Roseli
Total Equipements publics		4251	

Section n°	Numéro cadastral	Superficie, m²	Destination
BE	407	87	voirie
BE	412	689	voirie
BE	422	1001	voirie
BE	872	322	voirie
BE	875	135	voirie
BE	877	270	voirie
BE	951	285	voirie
BE	1069	1094	voirie
BE	1325	281	voirie
BE	1331	15	voirie
BE	1338	849	voirie
BE	1347	29	voirie
BE	1352	393	voirie
BE	1441	130	voirie
BE	1445	48	voirie
BE	1457	388	voirie
BE	1484	3606	voirie
BE	1516	470	voirie
BE	1519	6	voirie
BE	1532	207	voirie
BE	1563	63	voirie
BE	1565	31	voirie
BE	1567	154	voirie
BE	1593	1142	voirie
BE	1598	1907	voirie
BE	1601	565	voirie
BE	1604	20	voirie
BE	1621	504	voirie
BE	1945	484	voirie
BE	1948	130	voirie
BE	1986	259	voirie
BE	1988	149	voirie
BE	1990	163	voirie
BE	1992	264	voirie
BE	1994	1258	voirie
BE	1997	76	voirie
BE	1999	201	voirie
BE	2129	306	voirie
BE	2250	41	voirie
BE	2252	91	voirie
BE	2255	1504	voirie
BE	2257	1046	voirie
BE	2259	237	voirie
BE	2261	5	voirie
BE	2262	64	voirie
BE	2264	408	voirie
BE	2266	31	voirie Poste transformateur
BE	2267	1056	voirie
BE	2269	1453	voirie
BE	2271	600	voirie
BE	2274	117	voirie
BE	2276	1	voirie
BE	2278	118	voirie
BE	2280	22	voirie
BE	2283	3800	voirie
BE	2284	1789	voirie
BE	2289	2125	voirie
Total Voirie		32489	

6. POINT SUR LA REMUNERATION

La SIDR perçoit plusieurs rémunérations au titre de ses missions d'aménageur. Ces rémunérations ont été définies dans l'article 21 du Traité de Concession.

LB 5501 : Rémunération forfaitaire

La convention d'aménagement prévoyait initialement une rémunération forfaitaire de l'aménageur de 6690,90 € HT par trimestre sur la base de 18 acomptes trimestriels soit 120 436 € facturé à fin 2006.

En lien avec la prolongation de CPA jusqu'en 2019, le CRAC 2015 a validé une rémunération complémentaire de 32 000 € répartie sur les années 2017 à 2019.

Dans le cadre de la prolongation de la CPA jusqu'au 31 décembre 2020, le CRAC 2018 a validé une rémunération forfaitaire supplémentaire de 15 080 €.

Le CRAC 2019, a validé une rémunération supplémentaire de 7 500 € dans le cadre de la prolongation de la CPA de 6 mois supplémentaires, jusqu'au 30 juin 2021.

Le montant total facturé durant la concession est de 175 016 €.

LB 5503 : Rémunération proportionnelle

La rémunération proportionnelle est de 2,5 % du montant des travaux et honoraires.

Le montant total facturé durant la concession est de 175 420 €.

LB 5504 : Rémunération de commercialisation

La rémunération de commercialisation s'élève à 4% du prix HT des cessions des terrains ou droits à construire (hors cession à elle-même et à la commune.

Le montant total facturé durant la concession est de 121 389 €.

LB 5505 : Rémunération de clôture

L'article 21 du TCA prévoit qu'« Au titre des frais et moyens à engager pour clôture l'opération, la SIDR percevra une « rémunération » d'un montant de 0,2% des travaux et honoraires. »
Le montant définitif de cette rémunération sera défini dans le cadre de la préparation du bilan de clôture.

Pour rappel, le CRAC 2015 a validé que le solde qui ne serait pas appelé pour les rémunérations proportionnelles, de commercialisation et du foncier soit basculée sur la LB 5505 pour compléter la rémunération de clôture.

Le montant total facturé durant la concession est de 65 743 €.

LB 5506 : Rémunération du foncier

L'article 21 du TCA prévoit les montants suivants :

Dossier d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> ° DUP : 2 287 € (forfait) ° Parcellaire : 610 € / unité foncière (UF)
Acquisition amiable	<ul style="list-style-type: none"> ° Prise possession anticipée : 335 € / UF ° Promesse de vente : 1 067 € / UF
Procédure d'expropriation	<ul style="list-style-type: none"> ° Arrêté DUP : 762 € (forfait) ° Arrêté de cessibilité : 305 € / UF ° Ordonnance d'expropriation : 488 € / UF ° Jugement de 1er instance : 976 € / UF ° Appel jugement : 610 € / UF ° Traité d'adhésion : 610 € / UF

Le CRAC 2015 a validé que le solde qui ne sera pas appelé soit basculé sur la LB 5505 pour compléter la rémunération de clôture. Cette régularisation est effectuée dans le présent CRAC 2020 lors de l'établissement du bilan de clôture.

Le montant total facturé durant la concession est de 46 195 €.

EVOLUTION DE LA ZAC CRESSONNIERE

- **Etat initial ZAC Cressonnière (1999)**



- **La ZAC Cressonnière : le mail en 2012**



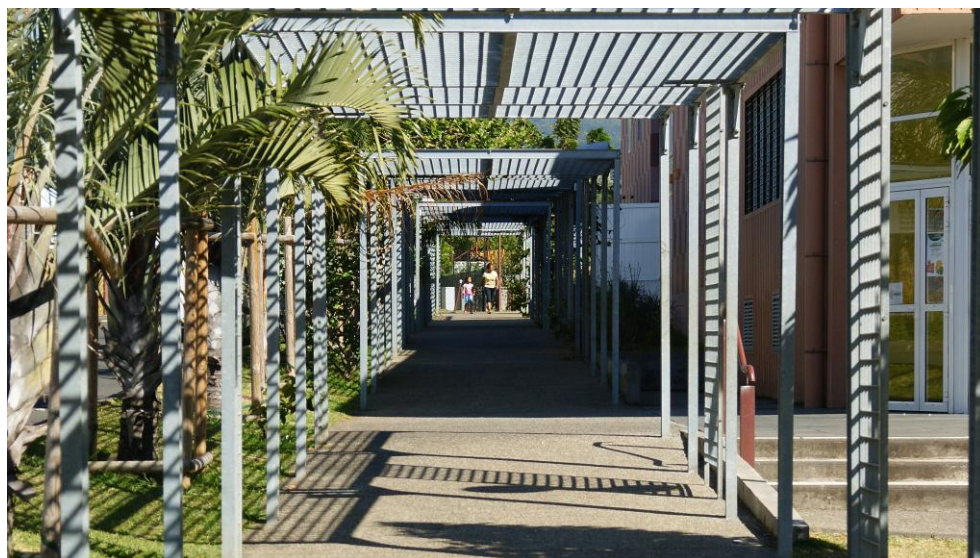


- **La ZAC Cressonnière : en 2021**

Accès piéton le long de Tamariniers



***Jardins aménagés rue des
sensitives***



***Pergola le long de l'espace
Pierre Roselli***

An aerial photograph of a residential neighborhood in Montreal, Quebec. The map shows a grid of streets with several red arrows indicating a specific route. The streets labeled include Rue des Longains, Rue Gabriel Vayaboury, Rue des Letchis, Rue des Quatre Epices, Rue Ayapana, Rue des Grenadines, Rue Ajoupa, Rue Bois de Rose, Rue des Pinpins, and Chemin Canal Moreau. A blue location pin is placed on Rue des Letchis, and another blue location pin is placed on Rue Bois de Rose. The area is densely packed with houses, many with red roofs. A red 'N2' sign is visible on the left side of the map. The text 'Espace culturel et éducatif Pierre Roselli' is overlaid on the map near the bottom center.

**Aire de stationnement
de 21 places**

PARTIE II : EXERCICES 2021-2025

1. CHARGES POUR LES EXERCICES 2021-2025 : 748 726,32 € HT

Les dépenses constatées pour les exercices 2021-2025 s'élèvent à 748 726,32 € HT répartis comme suit :

1.1. MAÎTRISE DES SOLS : lignes budgétaires : 5411 à 5416 (-28 548,85 € HT)

5412 : ACQUISITION DE TERRAINS PRIVES

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à - 32 270 € HT, et correspondent à l'annulation de l'échange avec la SCI CAROUPAYE signé en 2013.

N° Engagement	Raison sociale	Objet	Date exp.	Facturé HT Global	TVA	Facture TTC
A25.21236254	SAINTAMON NOTAIRES	ANNULATION Acquisition Dossier n°1234-Sci Caroupaye	27/10/2025	-32 270,00	0,00	-32 270,00

5416 : AUTRES FRAIS FONCIERS

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 3 721,15 € HT, répartis comme suit :

- 2023 : 766 € pour la taxe foncière 2022.
- 2024 : 953,21 € pour la taxe foncière 2023, et 974,94 € pour la taxe foncière 2024,
- 2025 : 1 027 € pour la taxe foncière 2025.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp.	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
F23.21224412	TRESORERIE DE SAIN ZAC Cress. TF 2022-Avis 2296402724013		02/01/2023	766,00	0,00	766,00	766,00
F24.21230952	TRESORERIE DE SAIN ZAC Cressonniere-TF 2023 Avis n°2396404299535		05/11/2024	953,21	0,00	953,21	953,21
F24.21230953	TRESORERIE DE SAIN ZAC Cressonniere TF 2024 Avis n°2496400296468		05/11/2024	974,94	0,00	974,94	974,94
F25.21236062	TRESORERIE DE SAIN ZAC Cresso : TF 2025 Avis n° 2596400529234		13/10/2025	1 027,00	0,00	1 027,00	1 027,00
		Total		3 721,15	0,00	3 721,15	3 721,15

1.2. MISE EN ETAT DES SOLS : lignes budgétaires : 5424 à 5426 (0 € HT)

5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 0 € HT et 1 262,51 € TTC et correspondent à la libération de la RG dans le cadre du solde du marché de JP ELAGAGE.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp.	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
M07.0372113	RIVIERE JP JP ELAGAGE CI	ZAC Cressonniere Tranche 1 Nettoyage	02/01/2024	0	0	1262,51	1262,51
		Total		0,00	0,00	1 262,51	1 262,51

1.3. ETUDES ET TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES : lignes budgétaires : 5441 à 5458 (695 563,63 € HT)

5441 : HONORAIRES MOE INFRASTRUCTURE

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 52 468,44 € HT et correspondent :

- au solde d'une lettre de commande au bureau d'étude CONCEPT pour l'alimentation de l'opération AYAPANA (non facturée jusqu'alors),
- à des prestations réalisées par ALTER INGENIERIE dans le cadre d'une mission de MOE pour :
 - o la création du parking à côté de l'espace Pierre Roselli, L19.137033,
 - o les travaux d'aménagement des espaces publics, M20.140696,
 - o l'accompagnement des travaux avant remise des ouvrages demandés par la Commune dans le cadre de l'accord cadre à bon de commande M22.21219819,
 - o la complétude des plans de récolement de la ZAC Cressonnière, L21.146077.

N° Engagement	Raison sociale	Objet	Date export comptab	Facture HT Global	TVA	Facture TTC	Réglé TTC
L17.131869	CONCEPT	ZAC Cressonniere-Proposition d'Honoraires-Alimentation Opération 'Ayapana'	26/04/2023	2 000,00	170,00	2 170,00	2 170,00
L19.137033	ALTER INGENIERIE	ZAC Cressonniere-Dev1 1,2018-02-Création Stationnement	01/07/2021	985,00	83,73	1 068,73	1 068,73
M20.140696	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere à St Andre-Mission MOE S/Tx Amenagt Ep	18/08/2021	6 847,30	582,02	7 429,32	7 429,32
M20.140696	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere à St Andre-Mission MOE S/Tx Amenagt Ep	05/10/2022	15 043,66	1 278,71	16 322,37	16 322,37
M20.140696	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere à St Andre-Mission MOE S/Tx Amenagt Ep	02/01/2023	1 077,48	91,59	1 169,07	1 169,07
L21.146077	ALTER INGENIERIE	Op-30050101-ZAC la Cressonniere-Devis n°20,02-A-Complétude des Plans de Recolement de la ZAC Cressonniere	01/02/2022	2 425,00	206,13	2 631,13	2 631,13
M22.21219819	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere-Cne St André Miss° d'Assistance à Maîtrise d'Oeuvre pour les Opérations de Remise d'Ouvrages	02/01/2023	4 455,00	378,68	4 833,68	4 833,68
M22.21219819	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere-Cne St André Miss° d'Assistance à Maîtrise d'Oeuvre pour les Opérations de Remise d'Ouvrages	18/04/2024	11 342,50	964,11	12 306,61	12 306,61
M22.21219819	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere-Cne St André Miss° d'Assistance à Maîtrise d'Oeuvre pour les Opérations de Remise d'Ouvrages	19/02/2025	6 652,50	565,46	7 217,96	7 217,96
M22.21219819	ALTER INGENIERIE	ZAC la Cressonniere-Cne St André Miss° d'Assistance à Maîtrise d'Oeuvre pour les Opérations de Remise d'Ouvrages	09/07/2025	1 640,00	139,40	1 779,40	1 779,40
L22.21223188	DIVERS	Fnp sur Factures Régliées 2022	31/12/2022	5 532,48	470,26	6 002,74	6 002,74
FL23.21223209	DIVERS	Extourne Fnp sur Factures Régliées 2022	01/01/2023	-5 532,48	-470,26	-6 002,74	-6 002,74
Total				52 468,44	4 459,83	56 928,27	56 928,27

5442 : HONORAIRES GEOMETRE INFRASTRUCTURE

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 19 330,04 € HT et correspondent à des prestations réalisées par :

- OIT pour la préparation du plan de rétrocession.
- GUID OI dans le cadre des remises d'ouvrage pour les réseaux EU de la rue des Longanis

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
L19.138884	OCEAN INDIEN TOPOC	Ac Geometre Lot 2-ZAC Cressonniere-Divers Trava	12/07/2021	1 040,00	88,40	1 128,40	1 128,40
L19.138884	OCEAN INDIEN TOPOC	Ac Geometre Lot 2-ZAC Cressonniere-Divers Trava	15/11/2021	324,00	27,54	351,54	351,54
L19.138884	OCEAN INDIEN TOPOC	Ac Geometre Lot 2-ZAC Cressonniere-Divers Trava	30/08/2022	850,00	72,25	922,25	922,25
L19.138884	OCEAN INDIEN TOPOC	Ac Geometre Lot 2-ZAC Cressonniere-Divers Trava	02/01/2023	1 410,00	119,85	1 529,85	1 529,85
L19.138884	OCEAN INDIEN TOPOC	Ac Geometre Lot 2-ZAC Cressonniere-Divers Trava	20/03/2023	11 410,00	969,85	12 379,85	12 379,85
L24.21228043	OCEAN INDIEN TOPOC	ZAC Cressonniere-Régularisation Prestation d'État	09/04/2024	2 500,00	212,50	2 712,50	2 712,50
L24.21228371	GUID OI	Marché Subséquent Acgeometres/Lot 2 : Réalisati	31/05/2024	959,04	81,52	1 040,56	1 040,56
FL22.2122320	DIVERS	Fnp sur Factures Régliées 2022	31/12/2022	1 410,00	119,85	1 529,85	1 529,85
FL23.2122322	DIVERS	Extourne Fnp sur Factures Régliées 2022	01/01/2023	-1 410,00	-119,85	-1 529,85	-1 529,85
L24.21230546	OCEAN INDIEN TOPOC	ZAC Cressonniere-Hors A/C Géomètre-Mise à Jou	07/01/2025	837,00	71,15	908,15	908,15
Total				19 330,04	1 643,06	20 973,10	20 973,10

5443 : CSPS Infrastructure

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 4 260 € HT et correspondent à des prestations réalisées par PREVENTECH dans le cadre :

- d'un marché de CSPS M19.137891 pour le suivi de la réalisation du parking près de l'espace Pierre Roselli,
- d'un marché de CSPS M20.141445 pour le suivi des travaux l'aménagement des espaces publics réalisés par BTP RDV avant remise des ouvrages,
- d'une lettre de commande L22.21221836 pour le suivi des travaux sur le réseau EU de la rue des Longanis, demandés par la CIREST et la Commune dans le cadre de la remise des ouvrages.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
M19.137891	PREVENTECH	ZAC Cressonnière St André-Marché de Coordonna	03/11/2021	160,00	13,60	173,60	173,60
M19.137891	PREVENTECH	ZAC Cressonnière St André-Marché de Coordonna	03/11/2021	150,00	12,75	162,75	162,75
M20.141445	PREVENTECH	ZAC Cressonnière à St André-Marché CSPS	04/05/2021	890,00	75,65	965,65	965,65
M20.141445	PREVENTECH	ZAC Cressonnière à St André-Marché CSPS	01/07/2021	613,75	52,17	665,92	665,92
M20.141445	PREVENTECH	ZAC Cressonnière à St André-Marché CSPS	01/07/2021	285,63	24,28	309,91	309,91
M20.141445	PREVENTECH	ZAC Cressonnière à St André-Marché CSPS	15/07/2021	190,06	16,16	206,22	206,22
M20.141445	PREVENTECH	ZAC Cressonnière à St André-Marché CSPS	03/11/2021	195,56	16,62	212,18	212,18
M20.141445	PREVENTECH	ZAC Cressonnière à St André-Marché CSPS	20/02/2023	100,00	8,50	108,50	108,50
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	20/03/2023	262,50	22,31	284,81	284,81
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	01/07/2023	175,00	14,88	189,88	189,88
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	01/07/2023	191,25	16,26	207,51	207,51
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	16/08/2023	191,25	16,26	207,51	207,51
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	16/08/2023	191,25	16,26	207,51	207,51
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	02/01/2024	263,75	22,42	286,17	286,17
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	13/02/2024	200,00	17,00	217,00	217,00
L22.21221836	PREVENTECH	ZAC Cressonniere-30050101-Mission CSPS Niveau	11/04/2024	200,00	17,00	217,00	217,00
Total				4 260,00	362,12	4 622,12	4 622,12

5445 : URBANISTE

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 4 615 € HT et correspondent à des prestations réalisées par Rodolphe COUSIN dans le cadre :

- d'une mission d'adaptation du plan masse et de modification du CCCT de la ZAC, en vue de la cession d'une emprise foncière à M. Desby, cf p.14.
- du suivi des Autorisation de Construire pour les parcelles BE 585, BE 1962/1965, et pour l'ancienne emprise de la SCI CAROUPAYE.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
L20.142608	COUSIN RODOLPHE	Opé 30050101-ZAC la Cressonniere-Proposition Méthodologique et Financière 'Adaptation du Plan et Modification du Ccct'	04/01/2021	1 125,00	95,63	1 220,63	1 220,63
L21.143841	COUSIN RODOLPHE	Opé 30050101-ZAC Cressonniere-Suivi des Autorisation de Construire-PC 9740921 A0003-Be 585 M. Clain	05/07/2021	230,00	19,55	249,55	249,55
L21.144531	COUSIN RODOLPHE	Opé 30050101-ZAC la Cressonniere-Avis Modificatifs Groupes d'Habitations Bdm Salazes-PC 97409 20 A0035	18/05/2021	460,00	39,10	499,10	499,10
L23.21224209	COUSIN RODOLPHE	Opé 30050101-ZAC Cressonniere-Suivi Permis de Construire n° PC 974 409 23 A0043 du 31/03/2023-Devis du 17/04/2023	19/07/2023	2 800,00	238,00	3 038,00	3 038,00
Total				4 615,00	392,28	5 007,28	5 007,28

5450 : TRAVAUX SECONDAIRES

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 600 744,29 € HT et correspondent :

- au solde du marché PICO M20.140016,
- aux prestations de l'entreprise FEN TP dans le cadre du marché M20.142968 pour les travaux d'aménagement des espaces publics,
- aux prestations de l'entreprise BTP VRD dans le cadre du marché M23.21223820 pour les travaux de remise en état avant remise des ouvrages,
- aux prestations de l'entreprise RUN RESEAUX OI dans le cadre de la lettre de commande L24.21229990 pour les travaux sur le réseau EU de la rue des Longanis, demandés par la CIREST et la Commune dans le cadre de la remise des ouvrages,
- aux prestations de l'entreprise RAE dans le cadre de la lettre de commande L24.21232047 pour les travaux sur le réseau EU de la rue des Longanis, suite à la défaillance de 2ROI.

N° Engageme	Raison sociale	Objet	Date export comptable	Facturé HT Global	TVA	TTC	Réglé TTC
M20.140016	PICOOI	ZAC Cressonniere à St André-Réalisat ^{park}	18/08/2021	531,32	45,16	547,66	547,66
M20.140016	PICOOI	ZAC Cressonniere à St André-Réalisat ^{park}	25/01/2022	0,00	0,00	3 227,96	3 227,96
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	25/05/2021	63 854,75	7 815,22	66 682,02	66 682,02
M20.142968	SOLTECH	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	25/05/2021	11 004,00	0,00	11 004,00	11 004,00
M20.142968	BTOI BATIMENT TV	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	25/05/2021	17 085,00	0,00	17 085,00	17 085,00
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	01/07/2021	96 664,02	9 053,96	99 939,42	99 939,42
M20.142968	SOLTECH	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	01/07/2021	3 178,20	0,00	3 178,20	3 178,20
M20.142968	BTOI BATIMENT TV	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	01/07/2021	6 675,00	0,00	6 675,00	6 675,00
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	09/08/2021	62 997,81	5 995,37	65 166,73	65 166,73
M20.142968	LA MARE ESPACES	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	09/08/2021	4 430,92	0,00	4 430,92	4 430,92
M20.142968	ELAG'A LI	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	09/08/2021	3 105,00	0,00	3 105,00	3 105,00
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	04/10/2021	13 006,49	1 147,40	13 421,58	13 421,58
M20.142968	LA MARE ESPACES	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	04/10/2021	492,32	0,00	492,32	492,32
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	11/01/2022	110 500,64	9 392,55	113 898,53	113 898,53
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	29/08/2023	3 438,35	292,26	3 544,08	3 544,08
M20.142968	FEN - TP LJ	ZAC Cressonniere-Accord Cadre Travaux A	29/08/2023	0,00	0,00	21 506,46	21 506,46
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	01/07/2023	14 750,57	1 253,80	15 204,15	15 204,15
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	05/07/2023	46 120,91	6 776,70	48 572,48	48 572,48
M23.21223820	B.T.O.I - ENROBES	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	05/07/2023	33 605,00	0,00	33 605,00	33 605,00
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	16/08/2023	20 670,92	1 757,03	21 306,55	21 306,55
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	11/10/2023	10 258,91	872,01	10 574,38	10 574,38
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	11/10/2023	8 647,55	1 501,67	8 890,96	8 890,96
M23.21223820	B.T.O.I - ENROBES	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	11/10/2023	9 019,20	0,00	9 019,20	9 019,20
M23.21223820	ANZEMBERG	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	11/10/2023	5 526,96	469,79	5 996,75	5 996,75
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	25/10/2023	20 882,59	1 775,02	21 524,73	21 524,73
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	31/01/2024	14 176,97	1 205,04	14 612,91	14 612,91
M23.21223820	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Travaux de Remise en É	24/04/2024	3 076,59	261,51	3 171,19	3 171,19
L24.21229990	RUN RESEAUX OI (ZAC Cressonniere-Réhabilitation du Réseau	16/07/2025	2 344,00	199,24	2 543,24	2 543,24
L24.21231298	BATIMENT TRAVAI	ZAC Cressonniere-Mise à la Côte d'un Tam	15/01/2025	4 600,00	391,00	4 991,00	4 991,00
L24.21232047	RUN AMENAGEMENT	ZAC Cressonniere-Reprise Étanchéité Rega	03/03/2025	2 525,00	214,63	2 739,63	2 739,63
L24.21232047	RUN AMENAGEMENT	ZAC Cressonniere-Reprise Étanchéité Rega	02/07/2025	7 300,00	620,50	7 920,50	7 920,50
L25.21236490	ELECTRICITE DE F	Devis 9318624101 L21.147313	31/10/2025	275,30	5,78	281,08	281,08
Total				600 744,29	51 045,64	644 858,63	644 858,63

5451 : TRAVAUX TERTIAIRE

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 9,95 € HT et correspondent au solde du marché M07.0366810 de FREBAT CONSTRUCTION.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
M07.0366810	FREBAT CONSTRUCTI	12 les 'Pim Pim' Commune de Saint André VRD	28/02/2024	9,95	0,85	10,26	10,26
M07.0366810	FREBAT CONSTRUCTI	12 les 'Pim Pim' Commune de Saint André VRD	28/02/2024	0,00	0,00	4 066,44	4 066,44
Total				9,95	0,85	4 076,70	4 076,70

5458 : AUTRES FRAIS DIVERS

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 14 135,91 € HT et correspondent :

- à la publication dans la presse de l'Avis d'appel public à la concurrence pour le marché de remise en état avant remise des ouvrages
- aux interventions de VIDANGE SERVICE sur le réseau EU à l'intersection de la rue des letchis et des Longanis,
- à la réfection du marquage au sol par l'entreprise MARKALI sur tout le périmètre de la ZAC.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
L22.21222583	JOURNAL DE L'ILE DE	ZAC Cressonniere-30050101-Aapc-Consultation Travaux Avant Remise d'Ouvrage	18/01/2023	592,87	50,39	643,26	643,26
L23.21225662	AUSTRAL VIDANGE	ZAC Cressonniere-Contrôle Réseau Eu Rue des Longanis Entre Parcelles Bd 374 & 264	02/01/2024	1 269,30	107,89	1 377,19	1 377,19
L23.21225662	AUSTRAL VIDANGE	ZAC Cressonniere-Contrôle Réseau Eu Rue des Longanis Entre Parcelles Bd 374 & 264	13/02/2024	972,94	82,70	1 055,64	1 055,64
L23.21225967	MARKALI	ZAC Cressonniere-Travaux de Marquage au Sol Avant Remise d'Ouvrage (Rues : Longanis, Letchis, Quatre Epices, Sensitives, Ajoupa et Jamboses)	03/01/2024	11 300,80	960,57	12 261,37	12 261,37
Total				14 135,91	1 201,55	15 337,46	15 337,46

1.4 FONDS DE CONCOURS : ligne budgétaire 5492 (3 721,01 € HT)

5492-AUTRES FONDS DE CONCOURS

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 3 721,01 € HT et correspondent au transfert à la ZAC Cressonnière, du déficit du mandat d'études La Cressonnière n° 30010101-ex 9338, qui correspond notamment aux factures de la MOE Rodolphe COUSIN transmises en février et septembre 2004.

Pour rappel, le mandat d'études La Cressonnière a bénéficié d'un financement des partenaires suivants : Etat, CDC, SHLMR, Commune, avec un préfinancement porté par la ZAC Cressonnière, au titre des études préalables complémentaires réalisées pour le dossier de réalisation de la ZAC.

L'avenant n°2 au mandat prévoyait notamment que la Commune s'engage à reporter ce préfinancement dans les bilans de dépenses de l'opération de ZAC la Cressonnière, au titre de ces études préalables complémentaires.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
F25.21235528	CNE ST ANDRE	Transft Cout Etude 3005 vers Mandat 30010101	01/07/2025	3721,01	0	3721,01	3721,01
Total				3 721,01	0,00	3 721,01	3 721,01

1.4. FRAIS DE GESTION : lignes budgétaires : 5501 à 5508 (77 990,53 € HT)

Pour rappel, les frais de gestion comprennent les rémunérations de l'aménageur (calculées conformément à l'article 21 de la CPA) et les frais financiers.

1.4.1. LES REMUNERATIONS (90 718,24 €)

5501 : REMUNERATION FORFAITAIRE AMENAGEUR

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 7 500 € HT et correspondent à une rémunération forfaitaire, conformément aux dispositions validées dans le CRAC 2019.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
M21.144742	SIDR	Rémunération Forfaitaire Globale 2021-1er Sem 20	30/06/2021	7 500,00	0,00	7 500,00	7 500,00
Total				7 500,00	0,00	7 500,00	7 500,00

5503 : REMUNERATION PROPORTIONNELLE

Les frais constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 17 475,24 € HT et correspondent à la rémunération proportionnelle facturée (2,5 % des travaux et honoraires).

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
M20.142663	SIDR	Rémunération Proportionnelle 2021	30/06/2021	2 360,47	0,00	2 360,47	2 360,47
M20.142663	SIDR	Rémunération Proportionnelle 2021	31/12/2021	5 052,56	0,00	5 052,56	5 052,56
M22.21220484	SIDR	Rémunération Proportionnelle 1er Sem 2022	30/06/2022	2 823,00	0,00	2 823,00	2 823,00
M25.21236054	SIDR	Rémunération Proportionnelle 09.2025	30/09/2025	7 239,21	0,00	7 239,21	7 239,21
Total				17 475,24	0,00	17 475,24	17 475,24

5505 : Rémunération de Clôture

La rémunération de clôture a été ajustée dans le CRAC 2017. Elle est facturée sur 2025 au titre de la clôture de l'opération.

N° Engagement	Raison sociale	Objet	Date expo	Facturé HT Global	TVA	Facture TTC	Réglé TTC
M25.21236056	SIDR	Rémunération Clôture Cpa	31/10/2025	65 743,00	0,00	65 743,00	65 743,00

1.4.2. LES FRAIS FINANCIERS (- 12 727,71 €)

5507 : FRAIS DE PORTAGE FINANCIER

Les produits financiers générés par l'excédent de trésorerie de l'opération pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 12 730,27 € (Recette pour l'opération).

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
M08.86540	FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	30/06/2021	-3 326,00	0,00	-3 326,00	-3 326,00
M08.86540	FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	30/06/2022	-2 509,36	0,00	-2 509,36	-2 509,36
M08.86540	FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	31/12/2022	-1 815,03	0,00	-1 815,03	-1 815,03
M08.86540	FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	30/06/2023	-2 389,54	0,00	-2 389,54	-2 389,54
M08.86540	FRAIS PORTAGE	Frais Portage & Financier	31/12/2023	-1 038,35	0,00	-1 038,35	-1 038,35
L21.147492	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 2ème Semestre 2021	31/12/2021	-1 369,41	0,00	-1 369,41	-1 369,41
L24.21228894	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 1er Semestre 2024	30/06/2024	-777,41	0,00	-777,41	-777,41
L24.21228935	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 1er Semestre 2024	30/06/2024	-745,02	0,00	-745,02	-745,02
L24.21228959	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 1er Semestre 2024	30/06/2024	777,41	0,00	777,41	777,41
FL24.2123229	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 2024	31/12/2024	-1 381,23	0,00	-1 381,23	-1 381,23
L24.21232315	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 1er Semestre 2024	31/12/2024	745,02	0,00	745,02	745,02
L25.21234553	FRAIS PORTAGE	Frais Portage 1er Semestre 2025	30/06/2025	1 098,65	0,00	1 098,65	1 098,65
		Total		-12 730,27	0,00	-12 730,27	-12 730,27

5508 : FRAIS FINANCIERS/OCT

Afin d'assurer le portage financier de l'opération, il a été renouvelé un financement court terme temporaire (OCT) échu depuis le 30/11/2020, et qui a généré un reliquat de frais à hauteur de 2.56 € comptabilisé en 2021.

N° Engage	Raison sociale	Objet	Date exp	Facturé HT	TVA	Facture T	Réglé TTC
F20.140634	CAISSE DES DEPOTS	Intérêts/Frais/Commissions Oct	02/01/2021	2,56	0,00	2,56	2,56
		Total		2,56	0,00	2,56	2,56

Pour la période 2021 à 2025, le montant total des dépenses s'élève à 748 726,32 € HT.

Au 31/10/2025, le montant total cumulé des dépenses est de 11 769 985,55 € HT.

2. PRODUITS POUR LES EXERCICES 2021-2025 : 232 942,61 € HT

Les recettes constatées pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 232 942,61 € HT.

2.1. CESSIONS : lignes budgétaires : 5600 à 5608

5600 : CESSIONS AUX OCCUPANTS

Les produits constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 1 631,34 € HT et correspondent à la cession de l'emprise de délaissé référencée BE 2216, à la famille DESBY.
 Cf détails p. 14

Raison sociale	Objet	Date expo	Recette HT	TVA	Recette TTC
SELARL GUILLAUME	Cession Délaissé Be 2216-M et Mme Desby	00/00/00	1 631,34	138,66	1 770,00
	TOTAL		1 631,34	138,66	1 770,00

5601 : CESSIONS DE LOTS A BATIR

Les produits constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 56 670,09 € HT et correspondent à :

- l'annulation de l'échange avec la SCI CAROUPAYE signé en 2013 (- 32 270 € HT)
- la cession des emprises référencées BE 1581 et 1588, à la SCCV Rivière du Mât pour la réalisation d'une opération de logements.

Ces emprises correspondaient à la parcelle cédée à la SCI Caroupaye pour l'installation de l'ancien concasseur et avaient fait l'objet d'un échange qui a été annulé en 2024.
 Cf détails p. 15

Raison sociale	Objet	Date expo	Recette HT	TVA	Recette TTC
SAINTAMON NOTAIRE	ANNULATION Cession Dossier n°1234 Échange Avec la Sci Caroupaye	27/10/2025	-32 270,00	0,00	-32 270,00
SAINTAMON NOTAIRE	Cession Be 1581, 291 M² (Emprise Terrain Sci Caroupaye) à la Sccv Riviere du Mat	31/10/2024	67 050,69	5 699,31	72 750,00
SAINTAMON NOTAIRE	Cession Be 1588, 95 M² (Emprise Terrain Sci Caroupaye) à la Sccv Riviere du Mat	31/10/2024	21 889,40	1 860,60	23 750,00
	Total		56 670,09	7 559,91	64 230,00

2.2. PARTICIPATIONS : lignes budgétaires : 5610 à 5624

5611 : PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU DEFICIT

Conformément au CRAC 2020, une participation communale au déficit a été appelée :

- en mai 2021 à hauteur de 76 146 €,
- en janvier 2022 à hauteur de 150 000 €.

Raison sociale	Objet	Date expo	Recette HT	TVA	Recette TTC
CNE ST ANDRE	Participations au Déficit n° 4	26/05/2021	76 146,00	0,00	76 146,00
CNE ST ANDRE	Participations au Déficit n° 5	02/01/2022	150 000,00	0,00	150 000,00
	TOTAL		226 146,00	0,00	226 146,00

5611 : PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le montant de la participation communale aux équipements est arrêté à 667 290,67 € HT. Au 31/10/2025, les sommes perçues au titre de cette participation s'élèvent à 720 058,00 € HT. Le présent CRAC de clôture prévoit donc le remboursement à la Commune d'un montant de -52 767,33 € HT (avoir).

2.3. AUTRES PRODUITS DE GESTION : ligne budgétaire : 5642

5642 : AUTRES PRODUITS DE GESTION

Les produits constatés sur cette ligne budgétaire pour les exercices 2021 à 2025 s'élèvent à 1 262,51 € HT et correspondent à la retenue de garantie qui a été conservée, dans le cadre du solde du marché M07.0372113, du fait du statut de la société JP ELAGAGE qui est radiée du RCS.

Raison sociale	Objet	Date exp.	Recette HT	TVA	Recette TTC
RIVIERE JP JP ELAGA	Solde RG Entreprise Radiée du Rcs-Eng M07.0372113	31/03/2024	1 262,51	0,00	1 262,51
	TOTAL		1 262,51	0,00	1 262,51

Pour la période 2021 à 2025, le montant total des recettes s'élève à 232 942,61 HT.

Au 31/10/2025, le montant total cumulé des recettes est de 11 769 985,55 € HT.

PARTIE VII : BILAN DE CLÔTURE

L'arrêt des comptes a été prononcé au 31/10/2025 avec un montant de charges et de produits qui s'élève à 11 769 985,55 € HT, soit 12 323 612,84 € TTC.

Le bilan de clôture s'établit donc à 11 769 985,55 € HT, soit 12 323 612,84 € TTC, soit une diminution de 7 995,17 € HT par rapport au dernier bilan approuvé dans le CRAC de préclôture 2020.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT	TVA Bilan de clôture	TTC
Cessions	8 268 142,06	8 324 812,14	257 763,31	8 582 575,45
Participations communales	2 093 282,43	2 027 354,67	70 227,73	2 097 582,40
Autres Participations	17 523,76	17 523,76	1 489,52	19 013,28
Subvention Frafu	1 496 017,70	1 496 017,70	127 161,50	1 623 179,20
Autres Produits de Gestion		1 262,51		1 262,51
TVA/Marge sur Produits	-96 985,23	-96 985,23	96 985,23	
Sous-total recettes	11 777 980,72	11 769 985,55	553 627,29	12 323 612,84
Maîtrise des sols	-3 104 078,16	-3 069 449,56	-21 865,29	-3 091 314,85
Mise en état des sols	-442 750,82	-442 750,82	-36 943,48	-479 694,30
Etudes et travaux d'infrastructure	-6 439 421,46	-6 507 336,51	-552 922,12	-7 060 258,63
Fonds de Concours	-52 930,00	-56 651,01		-56 651,01
Rémunération	-581 979,28	-583 763,44		-583 763,44
Frais financiers	-1 156 821,00	-1 110 034,21		-1 110 034,21
TVA Payée			58 103,60	58 103,60
Sous-total dépenses	-11 777 980,72	-11 769 985,55	-553 627,29	-12 323 612,84

Cf bilan de clôture détaillé joint ci-dessous

Le coût de revient des équipements publics s'élève à 11 769 985,55 € HT, soit 12 323 612,84€ TTC, financé comme suit :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Bilan de clôture		
Cessions	8 324 812,14	257 763,31	8 582 575,45
Participations communales	2 027 354,67	70 227,73	2 097 582,40
Autres Participations	17 523,76	1 489,52	19 013,28
Subvention Frafu	1 496 017,70	127 161,50	1 623 179,20
Autres Produits de Gestion	1 262,51		1 262,51
TVA/Marge sur Produits	-96 985,23	96 985,23	
Sous-total recettes	11 769 985,55	553 627,29	12 323 612,84

Cf fiche financière jointe ci-dessous

Désignation lignes budgétaires En Euros	Dernier Bilan validé HT CRAC 2020	Bilan de clôture HT	Ecart, HT	Commentaires
A : 5600/Cessions aux Occupants	1 631,34	1 631,34	0,00	
A : 5601/Cession de Lots A Batir	2 801 717,48	2 858 387,56	56 670,08	Hausse du budget suite aux cessions des BE 1581 et 1588 à la SCCV Rivière du Mât, et à l'annulation de l'échange signé en 2013 avec la SCI CAROUPAYE
A : 5602/Cess.ch.fonc.op.externes(t.r)	330 000,00	330 000,00	0,00	
A : 5603/Affe.ch.fonciere Interne (t.r)	4 354 300,22	4 354 300,22	0,00	
A : 5606/Affectation Interne Ch.fonc (t.n)	600 493,02	600 493,02	0,00	
A : 5608/Cession à l'Etat et aux Collectivités	180 000,00	180 000,00	0,00	
A : 5610/Particip.collectivite Foncier	465 000,00	465 000,00	0,00	
A : 5611/Partic.collectivite Au Deficit	904 639,43	895 064,00	-9 575,43	Budget actualisé à la baisse dans le cadre de l'établissement de la fiche financière du coût des équipements publics
A : 5613/Part.collec.financ.equip. Publ	723 643,00	667 290,67	-56 352,33	Budget actualisé à la baisse dans le cadre de l'établissement de la fiche financière du coût des équipements publics
A : 5614/Autres participations	17 523,76	17 523,76	0,00	
A : 5634/Subvention Frafu	1 496 017,70	1 496 017,70	0,00	
A : 5642/Autres produits de gestion	0,00	1 262,51	1 262,51	Conservation d'une retenue de garantie non versée (société liquidée)
A : 5643/Tva / Marge sur produits	-96 985,23	-96 985,23	0,00	TVA sur marge pour les lots libres vendus au 31.12.2016
Total produits	11 777 980,72	11 769 985,55	-7 995,17	
B : 5411/Terrain de la Collectivité	-510 485,22	-510 485,22	0,00	
B : 5412/Acquisition de Terrains Privés	-2 425 967,60	-2 393 697,60	32 270,00	Baisse du budget suite à l'annulation de l'échange avec la SCI Caroupaye
B : 5413/Frais de Notaire	-63 742,70	-58 742,70	5 000,00	Baisse de la provisions pour les frais de rétrocession : à régler par la Commune
B : 5414/Indemnité Compl Maitrise Sols	-56 339,39	-56 339,39	0,00	
B : 5415/Hon.geomet./maitrise des Sols	-10 343,24	-10 343,24	0,00	
B : 5416/Autres Frais Fonciers	-37 200,01	-39 841,41	-2 641,40	Hausse du budget en fonction des taxes foncières réglées
B : 5424/Libera.terr.(demol.evacuation)	-252 607,00	-252 607,00	0,00	
B : 5426/Autres Frais Mise En Etat Sol	-190 143,82	-190 143,82	0,00	
B : 5441/Honoraires MOE Infrastructure	-365 000,00	-388 393,09	-23 393,09	Hausse du budget notamment pour les prestations complémentaires confiées à l'AMO remise des ouvrages, pour des missions demandées par la Commune et par la CIREST et la CISE sur le réseau EU rue des Longanis.
B : 5442/Hono.geomet./etude Infrast.pub	-134 600,00	-142 479,46	-7 879,46	Hausse du budget en fonction des dépenses effectuées, notamment pour la rétrocession
B : 5443/Csps/travaux Infrastructur.pub	-40 885,00	-42 559,72	-1 674,72	Hausse du budget pour le suivi des travaux de remise d'ouvrage
B : 5444/Pilotage Travaux d'Infrast.pub	-45 166,42	-45 166,42	0,00	
B : 5445/Urbaniste	-90 000,00	-90 915,52	-915,52	Hausse du budget pour les avis sur PC supplémentaires demandés (notamment celui de la SCCV Rivière du Mât sur le terrain d'activités CAROUPAYE)
B : 5447/Etudes Sols/travaux d'Infrastr	-1 448,27	-1 448,27	0,00	
B : 5448/Autres Bureaux d'Etudes	-34 100,00	-34 100,00	0,00	
B : 5449/Travaux Primaires	-2 315 691,12	-2 315 691,12	0,00	
B : 5450/Travaux Secondaires	-3 100 000,00	-3 135 766,81	-35 766,81	Hausse du budget notamment pour les travaux supplémentaires demandés par la Commune et la CIREST : aménagement des espaces verts et travaux préalables à la remise des ouvrages,
B : 5451/Travaux Tertiaires	-168 793,50	-168 803,45	-9,95	
B : 5453/Frais de Commercialisation	-9 483,20	-9 483,20	0,00	
B : 5454/Imprévu	-73 000,00	-62 432,85	10 567,15	Solde du budget au réalisé
B : 5456/Concessionnaires	-21 474,45	-21 474,45	0,00	
B : 5458/Autres Frais Divers	-39 779,50	-48 622,15	-8 842,65	Hausse du budget pour les travaux supplémentaires demandés par la Commune (marquage au sol) et la CIREST et la CISE (hydraulique et inspection caméra du réseau EU rue des Longanis)
B : 5492/Autres Fonds de Concours	-52 930,00	-56 651,01	-3 721,01	Transfert du coût des études dans le cadre du mandat d'études La Cressonnière n° 30010101- ex 9338
B : 5501/Remunerat.forfaitair.amenageur	-175 016,00	-175 016,00	0,00	
B : 5503/Remuneration Proportionel(d/r)	-173 636,00	-175 420,16	-1 784,16	Hausse du budget en fonction de l'évolution des dépenses rémunérables (2,5%)
B : 5504/Remunerat.de Commercialisation	-121 389,28	-121 389,28	0,00	
B : 5505/Remuneration de Cloture	-65 743,00	-65 743,00	0,00	
B : 5506/Remuneration du Foncier	-46 195,00	-46 195,00	0,00	
B : 5507/Frais de Portage Financier	-171 821,00	-125 926,15	45 894,85	Baisse du budget en fonction des besoins
B : 5508/Frais Financier/oct	-985 000,00	-984 108,06	891,94	Baisse du budget en fonction des besoins
B : 5521/Tva Non Recuperable (prorata)	0,00	0,00	0,00	
Total charges	-11 777 980,72	-11 769 985,55	7 995,17	

FICHE FINANCIERE RELATIVE AU COÛT DE REVIENT DES EQUIPEMENTS REALISES DANS LE CADRE DE LA ZAC CRESSONNIERE

Nom du concédant :	Commune de Saint-André
Nom du titulaire du contrat :	Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR)
Date du contrat :	30/09/2002
Opération :	ZAC CRESSONNIERE n°30050101
Cadre juridique :	Convention Publique d'Aménagement établie en application des dispositions de l'article L,1615-11 du CGCT
Procédure d'Urbanisme :	ZAC
Nature de l'équipement :	Travaux : Réseau Eaux Pluviales, Basse Tension, Eclairage Public, Adduction d'Eau Potable, Eaux Usées, Télécommunication Voiries Espaces verts
Date de mise en service de l'équipement (réception des travaux) :	dates multiples: le dernier 25/04/2025 (rapport de contrôle étanchéité réseaux EU - travaux de RAE)
Date de remise de l'équipement à la Collectivité :	29/10/2024 (Visite de remise d'ouvrage)

PRIX DE REVIENT DE L'EQUIPEMENT

			MONTANT TOTAL HT	TAUX RETENU	TOTAL HT	EXCLUS HT
	5411	Terrains de la Collectivité	510 485,22	100%	510 485,22	
	5412	Acquisition de Terrains Privés	2 393 697,60	100%	2 393 697,60	
	5413	Frais de Notaire	58 742,70	100%	58 742,70	
	5414	Indemnité complémentaire	56 339,39	100%	56 339,39	
	5415	Honoraire Géomètre	10 343,24	100%	10 343,24	
	5416	Autres Frais Fonciers	39 841,41	100%	39 841,41	
	5424	Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	252 607,00	100%	252 607,00	
	5426	Autres frais de mise en état des sols	190 143,82	100%	190 143,82	
		sous-total foncier	3 512 200,38		3 512 200,38	0
	5441	Honoraires MOE Infrastructure	388 393,09	100%	388 393,09	
	5442	Honoraires Géomètre Infrastructure	142 479,46	100%	142 479,46	
	5443	CSPS Infrastructure	42 559,72	100%	42 559,72	
	5444	OPC - Infrastructure	45 166,42	100%	45 166,42	
	5445	Urbaniste	90 915,52	100%	90 915,52	
	5447	Etude de sols	1 448,27	100%	1 448,27	
	5448	Autres BET Infrastructure	34 100,00	100%	34 100,00	
	5449	Travaux Primaires	2 315 691,12	100%	2 315 691,12	
	5450	Travaux Secondaires	3 135 766,81	100%	3 135 766,81	
	5451	Travaux Tertiaires	168 803,45	100%	168 803,45	
	5453	Frais de commercialisation	9 483,20	100%	9 483,20	
	5456	Autres concessionnaires	21 474,45	100%	21 474,45	
	5454	Imprévus	62 432,85	100%	62 432,85	
	5458	Autres Frais Divers	48 622,15	100%	48 622,15	
		sous-total travaux	6 507 336,51		6 507 336,51	0
	5492	Autres Fonds de Concours	56 651,01	100%	56 651,01	
		sous-total frais financiers	56 651,01		56 651,01	0
Rémunération	5501	Rémunération Forfaitaire	175 016,00	100%	175 016,00	
	5503	Rémunération Proportionnelle	175 420,16	100%	175 420,16	
	5504	Rémunération de Commercialisation	121 389,28	100%	121 389,28	
	5505	Rémunération de cloture	65 743,00	100%	65 743,00	
	5506	Rémunération du Foncier	46 195,00	100%	46 195,00	
		sous-total frais généraux	583 763,44		583 763,44	0
Frais financiers :	5507	Frais de Portage Financier	125 926,15	100%	125 926,15	
	5508	Frais Financiers sur Oct	984 108,06	100%	984 108,06	
		sous-total frais financiers	1 110 034,21		1 110 034,21	0
		TOTAL des charges	11 769 985,55		11 769 985,55	0

FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT

Cessions foncières	5600	Cessions aux Occupants	1 631,34	100%	1 631,34	
	5601	Cessions de Lots à Bâtir	2 858 387,56	100%	2 858 387,56	
	5602	Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	330 000,00	100%	330 000,00	
	5603	Affectation interne de charges foncière (Locatif Tr	4 354 300,22	100%	4 354 300,22	
	5606	Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	600 493,02	100%	600 493,02	
	5608	Cession à l'état et aux collectivités	180 000,00	100%	180 000,00	
		sous-total cessions foncières	8 324 812,14		8 324 812,14	0
Participation du Concédant	5611	Participation au déficit	895 064,00	100%	895 064,00	
	5610	Participation de la collectivité au Foncier	465 000,00	100%	465 000,00	
	5613	Participation Collectivité Financement Equipements Publics	667 290,67	100%	667 290,67	
		sous-total Participation du concédant	2 027 354,67		2 027 354,67	0
	5614	Autres participations	17 523,76	100%	17 523,76	
		sous-total Autres participations	17 523,76		17 523,76	0
	5634	Subvention FRAFU	1 496 017,70	100%	1 496 017,70	
		sous-total Subventions	1 496 017,70		1 496 017,70	0
	5642	Autres Produits de Gestion	1 262,51	100%	1 262,51	
	5643	TVA / Marge Produits	-96 985,23	100%	-96 985,23	
		sous-total TVA / MARGE Produits	-95 722,72		-95 722,72	0
		TOTAL des produits	11 769 985,55		11 769 985,55	0

CONCLUSION

1. RECAPITULATIF DES EXERCICES 2021 A 2025

Réalisé au 31/10/2025, € HT	Charges	Produits
2021	306 741,31	76 146,00
2022	134 260,39	150 000,00
2023	188 173,19	0
2024	46 818,76	90 202,60
2025	72 732,67	-30 638,66
TOTAL	748 726,32	285 709,94

2. ACTUALISATION DU CRPO DE CLOTURE

Le CRPO est actualisé à la baisse et passe de 11 769 985,55 € HT, soit 12 323 612,84 € TTC, soit une diminution de 7 995,17 € HT par rapport au dernier bilan approuvé dans le CRAC de préclôture 2020 :

Désignation lignes budgétaire	Budget HT	Budget HT	Ecart	Commentaires
En Euros	CRAC 2020 validé	Bilan de clôture		
Cessions	8 268 142,06	8 324 812,14	56 670,08	Variation du budget suite aux cessions des BE 1581 et 1588 à la SCCV Rivière du Mât, et à l'annulation de l'échange signé en 2013 avec la SCI CAROUPAYE
Participations	2 110 806,19	2 044 878,43	-65 927,76	Budget actualisé à la baisse dans le cadre de l'établissement de la fiche financière du coût des équipements publics
Subventions	1 496 017,70	1 496 017,70	0	
Produits de Gestion	0,00	1 262,51	1 262,51	Conservation d'une retenue de garantie non versée (société liquidée)
TVA sur marge	-96 985,23	-96 985,23	0	TVA sur marge pour les lots libres vendus au 31.12.2016
Sous-total produits	11 777 980,72	11 769 985,55	-7 995,17	
Maîtrise des sols	-3 104 078,16	-3 069 449,56	34 628,60	Baisse des dépenses pour l'acquisition des terrains privés (suite à l'annulation de l'échange avec la SCI Caroupaye), les frais de rétrocession et hausse des
Mise en état des sols	-442 750,82	-442 750,82	0	
Etudes et travaux d'infrastructure	-6 439 421,46	-6 507 336,51	-67 915,05	Hausse budget MOE (+23 K€), géomètre (+8 K€), des travaux secondaires (+35 K€), des Autres frais divers (+9 K€) Baisse du budget Imprévu (-11 K€)
Fonds de concours	-52 930,00	-56 651,01	-3 721,01	Transfert du coût des études dans le cadre du mandat d'études La Cressonnière n° 30010101- ex 9338
Frais de gestion	-1 738 800,28	-1 693 797,65	45 002,63	Hausse du budget Rémunération proportionnelle (+2K€) et baisse des frais financiers (-47K€)
Solde TVA			0	
Sous-total charges	-11 777 980,72	-11 769 985,55	7 995,17	

3. PARTICIPATION DEFINITIVE DE LA COLLECTIVITE

Dans le cadre de l'établissement du bilan de clôture, le montant des participations communales a été actualisé et passe de 2 093 282,43 € HT à 2 027 354,67 € HT (2 097 582,40 € TTC), soit une diminution de 65 927,76 € HT par rapport au bilan de pré-clôture.

La participation communale se détaille comme suit :

- LB 5610 : Participation de la collectivité au Foncier : **465 000,00 € HT** (465 000 € TTC),
- LB 5611 : Participation de la collectivité au déficit : **895 064,00 € HT** (908 572,03 € TTC),
- LB 5613 : Participation Collectivité Financement Equipements Publics : **667 290,67 € HT** (724 010,37 € TTC).

A noter que la participation aux équipement public a été actualisée dans le cadre du calcul du coût de l'équipement.

PARTICIPATION COMMUNALE ACTUALISEE

LB	PARTICIPATIONS COMMUNALES	CRPO VALIDE CRAC 2020			CRAC CLÔTURE			Ecart
		HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	
5610	PARTICIP.COLLECTIVITE FONCIER	465 000,00 €	- €	465 000,00 €	465 000,00 €	- €	465 000,00 €	- €
5611	PARTIC.COLLECTIVITE AU DEFICIT	904 639,43 €	13 508,00 €	918 147,43 €	895 064,00 €	13 508,03 €	908 572,03 €	- 9 575,43 €
5613	PART.COLLEC.FINANC.EQUIP. PUBL	723 643,00 €	61 509,66 €	785 152,66 €	667 290,67 €	56 719,70 €	724 010,37 €	- 56 352,33 €
TOTAL DES PRODUITS		2 093 282,43 €	75 017,66 €	2 168 300,09 €	2 027 354,67 €	70 227,73 €	2 097 582,40 €	- 65 927,76 €

Soit une participation communale actualisée à la baisse à 1 562 354,67 € HT
 (soit 1 632 582,40 € TTC) hors foncier.

Les participations de la collectivité déjà appelées s'élèvent à 2 080 122,00 € HT répartis comme suit :

- LB 5610 : Participation de la collectivité au Foncier : **465 000,00 € HT**,
- LB 5611 : Participation de la collectivité au déficit : **895 064,00 € HT**,
- LB 5613 : Participation Collectivité Financement Equipements Publics : **720 058,00 € HT**.

LB	PARTICIPATIONS COMMUNALES	CRAC CLÔTURE	Régulé HT au 31/10/2025	Ecart
		HT		
5610	PARTICIP.COLLECTIVITE FONCIER	465 000,00 €	465 000,00 €	- €
5611	PARTIC.COLLECTIVITE AU DEFICIT	895 064,00 €	895 064,00 €	- €
5613	PART.COLLEC.FINANC.EQUIP. PUBL	667 290,67 €	720 058,00 €	-52 767,33 €
TOTAL DES PRODUITS		2 027 354,67 €	2 080 122,00 €	-52 767,33 €

Au vu du nouveau bilan financier, un avoir au titre de la Participation communale aux équipements publics - LB 5613 a été établi à hauteur de -52 767,33 € HT (57 252,55 € TTC).

A noter que le montant de la participation communale aux équipements a été finalisé, après le versement de la totalité des recettes attendues, la validation du coût définitif de l'équipement et de la fiche financière, ainsi que la remise des ouvrages à la collectivité, parallèlement à la cession des emprises d'assiette à la Commune.

4. **PROGRAMMATION LOGEMENTS REALISEE**

La totalité de la programmation logements prévue dans la ZAC Cressonnière a été réalisée et a permis la construction de 445 logements.

PROGRAMMATION LOGEMENTS REALISEE DANS LA ZAC CRESSONNIERE

Locatifs	
102 logts	LLTS Collectifs (Avocatsiers)
28 logts	LLTS Collectifs (Frangipaniers)
23 logts	LLTS Collectifs (Fleur jaune)
15 logts	LLTS Collectifs (Tamariniers Îlot 14 bis)
32 logts	LLTS Collectifs (ex-Ecologia à confirmer)
45 logts	LLS individuels (Mangoustans)
32 lgts	LLS collectifs (Talipot)
20 logts	LLS individuels (Latanier)
Total LLTS	200
Total LLS	97
Total Locatifs	297
Accession	
29 logts	LES (Cresson de Fontaine)
24 logts	LES (Fleurs de Cresson)
12 logts	LES (Pimpim)
18 logts	LES (Bilimbi)
9 logts	LES (les Jacques)
22 logts	PTZ
35 lots	Parcelles libres
Total LES	92
Total PTZ	22
Total Lots libres	34
Total Accession	148
TOTAL LOGEMENTS	445
Activités	
250 m ²	Surfaces commerciales Banian
1 lot 14	Activités

5. **PROGRAMMATION TRAVAUX ACHEVE ET REMISE DES OUVRAGES**

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement est entièrement réalisé.

La visite de remise des ouvrages a été effectuée le 29 octobre 2024 en présence de la Commune et de la CIREST.

Les PV de remise d'ouvrage ont été transmis à la Commune et à la CIREST par courrier en date du 2 décembre 2024. Cf documents joints en annexe.

Le PV de remise d'ouvrage a été signé par la Commune en mai 2025. Cf document joint en annexe

Programme des équipements publics modifié en 2014 dans le dossier de réalisation de la ZAC	
Infrastructure	Nature des équipements
Voiries/réseaux	Préparation des terrains
	Voiries de desserte
	Signalisation routière
	Alimentation en eau potable
	Assainissement collectif des eaux usées
	Assainissement des eaux pluviales avec exutoire
	Déboueurs/Déshuileurs
	Desserte téléphone en sous-terrain
	Eclairage public
Espaces Publics	Place des Letchis. Situé au droit de l'opération "Les Avocats" (Ilot B), elle dessert des commerces ne pied d'immeuble. Surface environ 780 m².
	Le mail (îlot J). Vaste zone de promenade, reliant le quartier des Manguiers à la ZAC qui accueille d'Est en Ouest : la place du marché forain, la plate-forme de services (ces équipements sont hors ZAC), la place des Longanis, la salle polyvalente et la maison des associations, le parc de loisir regroupant une aire de jeux pour enfants et terrain de plein air polyvalent. Surface totale environ 13 000 m² dont 9 000m² ZAC
	Aménagement de la façade de la RN 2 Surface environ 9 100 m²
	Traitement des accotements et trottoirs d'alignement

6. SUPPRESSION DE LA ZAC

Comme indiqué ci-dessus, le programme de la ZAC a été entièrement réalisé :

- Programme de construction : 445 logements ont été réalisés conformément au dossier des ZAC modifié en 2014.
- Programme des équipements publics : la totalité des voiries, réseaux divers et espaces publics a été réalisés conformément au dossier des ZAC modifié en 2014.
- Modalités de financement : l'évolution du compte de résultat prévisionnel de la ZAC a été validée par les différents Comptes Rendus annuels à la Collectivité (CRAC). Le bilan de clôture est présenté au présent CRAC pour validation par la Commune.

Dès lors, la Commune peut valider la suppression de la ZAC.

7. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Conformément au CRAC de préclôture 2020 et à l'avenant n014 à la CPA, la rémunération globale de l'aménageur est arrêtée au montant de 583 763,44 € HT :

Désignation lignes budgétaires, En Euros	Bilan de clôture HT
LB 5501/Rémunération forfaitaire	175 016,00
LB 5503/Rémunération Proportionnelle	175 420,16
LB 5504/Rémunération de Commercialisation	121 389,28
LB 5505/Rémunération de Clôture	65 743,00
LB 5506/Rémunération du Foncier	46 195,00
TOTAL Rémunérations	583 763,44

En conséquence :

La collectivité doit se positionner sur la validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour les exercices 2021 à 2025, ainsi que sur le bilan de clôture, et notamment les points suivants :

- d'approuver le CRAC de clôture et notamment les points suivants :
- le bilan de clôture, qui s'établit à 11 769 985,55 € HT et 12 323 612,84€ TTC,
- le montant de la participation communale établi à 2 027 354,67 € HT et 2 097 582,40 € TTC, dont 465 000,00€ HT au titre de la participation communale au Foncier,
- le versement à la Commune d'un avoir d'un montant de 52 767,33 € HT et 57 252,55 € TTC au titre de la Participation communale aux équipements publics
- le programme de construction et des équipements réalisés dans la ZAC,
- la remise des ouvrages, conformément au procès-verbal signé en mai 2025,
- le quitus et la reddition définitive des comptes accordés à la SIDR,
- la suppression de la ZAC.

CRPO actualisé CPA « ZAC CRESSONNIERE » à approuver (Compte de Résultat Prévisionnel de l'Opération)

	CRAC 2020 préclôture bilan approuvé	CRAC de clôture Bilan de clôture	CRAC de clôture Bilan de clôture	Variation CRAC de clôture /CRAC 2020
	€ HT	€ HT	€ TTC	€ HT
Cessions	8 268 142	8 324 812	8 582 575	56 670
Participations communales	2 093 282	2 027 355	2 097 582	-65 928
Autres participations	17 524	17 524	19 013	
Subventions	1 496 018	1 496 018	1 623 179	0
Autres produits de gestion	0	1 263	1 263	
TVA sur marge	-96 985	-96 985		
TOTAL DES PRODUITS	11 777 981	11 769 986	12 323 613	-7 995
Maîtrise des sols	3 104 078	3 069 450	3 091 315	-34 629
Mise en état des sols	442 751	442 751	479 694	0
Etudes et travaux d'infrastructures	6 439 421	6 507 337	7 060 259	67 915
Fonds de concours	52 930	56 651	56 651	3 721
Rémunération	581 979	583 763	583 763	
Frais financiers	1 156 821	1 110 034	1 110 034	-46 787
Solde TVA			-58 104	0
TOTAL DES CHARGES	11 777 981	11 769 986	12 323 613	-7 995

ANNEXES

- **ANNEXE 1 : PLAN MASSE DE L'OPERATION ZAC CRESSONNIERE**
- **ANNEXE 2 : BILAN DE CLOTURE HT ET TTC**
- **ANNEXE 3 : COURRIER EN DATE DU 2 DECEMBRE 2024 A L'ATTENTION DE LA COMMUNE POUR LA REMISE DES OUVRAGES ET PV DE REMISE D'OUVRAGE SIGNE PAR LA COMMUNE**

PROGRAMME ZAC CRESSONNIERE :

LLTS	1. FRANGINIER 28 (R+1)
	2. AVOCATIERS 102 (R+2)
	3. FLEUR JAUNE 23 (R+1)
LLS	15. TAMALINIERS 15 (R+2)
	16. AYAPANA 32 (R+2)
	4. LATANIER 20 (R+1)
LES	5. MANGOUSTAN 45 (R+1)
	6. TALIPOT 32 (R+1)
	7. BILIMBI 18 (R+1)
	8. CRESSON DE FONTAINE 29 (R+1)
	9. FLEUR DE CRESSON 24 (R+1)
	10. LES JACQUES 9 (R+1)
	11. PIMPIN 12 (R+1)
Libre	12. LOTS LIBRES 34 (R à R+1)
PTZ	13. BOURBON BOIS 22 (R+1)
	14. ACTIVITES ECO

TOTAL : 445 logements

ZAC CRESSONNIERE

PROGRAMME ZAC CRESSONNIERE II (RHI MANGUIERS):

RHI TRANCHE I	LLS	A. AMBRANTES 18 (R+2)
	Existant	AMELIORATIONS 27
RHI TRANCHE II	LLTS	B. BANIAN 58 LLTS
	LLS	C. ANTHURUS 18 (R+2)
		D. CORROUSOL 18 (R+1)
	LLTS	E. BANGALIER 24 (R+1)
	Existant	Jacques 18 LLTS (individuels)
	Libre	AMELIORATIONS / ACQUISITIONS : 88
		LOTS LIBRES 4

TOTAL : 273 logements
et 3 commerçants ★

ZAC CRESSONNIERE II

Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le

ID : 974-219740099-20251208-DCM251127_050-DE

Commune de Saint André - SDR

Plan des ZAC Cressonnière I et II (RHI Manguiers)

ANNEXE 2 : BILAN DE CLOTURE HT ET TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Bilan de clôture HT	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025
A : 30050101/5600-Cessions aux Occupants	1 631,34		1 631,34						1 631,34
A : 30050101/5601-Cessions de Lots a Batir	2 801 717,48	56 670,08	2 858 387,56	2 801 717,47				88 940,09	-32 270,00
A : 30050101/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	330 000,00		330 000,00	330 000,00					
A : 30050101/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	4 354 300,22		4 354 300,22	4 354 300,22					
A : 30050101/5606-Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn	600 493,02		600 493,02	600 493,02					
A : 30050101/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités	180 000,00		180 000,00	180 000,00					
A : 30050101/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	465 000,00		465 000,00	465 000,00					
A : 30050101/5611-Participation de la Collectivité au Déficit	904 639,43	-9 575,43	895 064,00	668 918,00	76 146,00	150 000,00			
A : 30050101/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Pub	723 643,00	-56 352,33	667 290,67	720 058,00					-52 767,33
A : 30050101/5614-Autres Participations	17 523,76		17 523,76	17 523,76					
A : 30050101/5634-Subvention Frafu	1 496 017,70		1 496 017,70	1 496 017,70					
A : 30050101/5642-Autres Produits de Gestion		1 262,51	1 262,51					1 262,51	
A : 30050101/5643-TVA / Marge sur Produits	-96 985,23		-96 985,23	-96 985,23					
Sous-total produits	11 777 980,72	-7 995,17	11 769 985,55	11 537 042,94	76 146,00	150 000,00		90 202,60	-83 405,99
B : 30050101/5507-Frais de Portage Financier	-171 821,00	45 894,85	-125 926,15	-138 656,42	4 695,41	4 324,39	3 427,89	1 381,23	-1 098,65
B : 30050101/5508-Frais Financiers sur Oct	-985 000,00	891,94	-984 108,06	-984 105,50	-2,56				
B : 30050101/5411-Terrains de la Collectivité	-510 485,22		-510 485,22	-510 485,22					
B : 30050101/5412-Acquisition de Terrains Privés	-2 425 967,60	32 270,00	-2 393 697,60	-2 425 967,60					32 270,00
B : 30050101/5413-Frais de Notaire	-63 742,70	5 000,00	-58 742,70	-58 742,70					
B : 30050101/5414-Indemnités Complémentaires	-56 339,39		-56 339,39	-56 339,39					
B : 30050101/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-10 343,24		-10 343,24	-10 343,24					
B : 30050101/5416-Autres Frais Fonciers	-37 200,01	-2 641,40	-39 841,41	-36 120,26			-766,00	-1 928,15	-1 027,00
B : 30050101/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-252 607,00		-252 607,00	-252 607,00					
B : 30050101/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-190 143,82		-190 143,82	-190 143,82					
B : 30050101/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-365 000,00	-23 393,09	-388 393,09	-335 924,65	-7 832,30	-23 001,14	-2 000,00	-11 342,50	-8 292,50
B : 30050101/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-134 600,00	-7 879,46	-142 479,46	-123 149,42	-1 364,00	-2 260,00	-11 410,00	-3 459,04	-837,00
B : 30050101/5443-CSPS Infrastructure	-40 885,00	-1 674,72	-42 559,72	-38 299,72	-2 485,00		-1 111,25	-663,75	
B : 30050101/5444-OPC Infrastructure	-45 166,42		-45 166,42	-45 166,42					
B : 30050101/5445-Urbaniste	-90 000,00	-915,52	-90 915,52	-86 300,52	-1 815,00		-2 800,00		
B : 30050101/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-1 448,27		-1 448,27	-1 448,27					
B : 30050101/5448-Autres BET Infrastructure	-34 100,00		-34 100,00	-34 100,00					
B : 30050101/5449-Travaux Primaires	-2 315 691,12		-2 315 691,12	-2 315 691,12					
B : 30050101/5450-Travaux Secondaires	-3 100 000,00	-35 766,81	-3 135 766,81	-2 535 022,52	-283 024,83	-110 500,64	-172 920,96	-17 253,56	-17 044,30
B : 30050101/5451-Travaux Tertiaires	-168 793,50	-9,95	-168 803,45	-168 793,50				-9,95	
B : 30050101/5453-Frais de Commercialisation	-9 483,20		-9 483,20	-9 483,20					
B : 30050101/5454-Imprévus	-73 000,00	10 567,15	-62 432,85	-62 432,85					
B : 30050101/5456-Autres Concessionnaires	-21 474,45		-21 474,45	-21 474,45					
B : 30050101/5458-Autres Frais Divers	-39 779,50	-8 842,65	-48 622,15	-34 486,24			-592,87	-13 543,04	
B : 30050101/5492-Autres Fonds de Concours	-52 930,00	-3 721,01	-56 651,01	-52 930,00					-3 721,01
B : 30050101/5501-Rémunération Forfaitaire	-175 016,00		-175 016,00	-167 516,00	-7 500,00				
B : 30050101/5503-Rémunération Proportionnelle	-173 636,00	-1 784,16	-175 420,16	-157 944,92	-7 413,03	-2 823,00			-7 239,21
B : 30050101/5504-Rémunération de Commercialisation	-121 389,28		-121 389,28	-121 389,28					
B : 30050101/5505-Rémunération de Clôture	-65 743,00		-65 743,00						-65 743,00
B : 30050101/5506-Rémunération du Foncier	-46 195,00		-46 195,00	-46 195,00					
Sous-total charges	-11 777 980,72	7 995,17	-11 769 985,55	-11 021 259,23	-306 741,31	-134 260,39	-188 173,19	-46 818,76	-72 732,67
Résultat				515 783,71	285 188,40	300 928,01	112 754,82	156 138,66	0,00

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Bilan de clôture	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A : 30050101/5600-Cessions aux Occupants	1 631,34	1 631,34	138,66	1 770,00						1 770,00	
A : 30050101/5601-Cessions de Lots a Batir	2 801 717,48	2 858 387,56	92 912,44	2 951 300,00	2 887 070,00				96 500,00	-32 270,00	
A : 30050101/5602-Cessions Externes de Charges Foncières (Taux Réduit)	330 000,00	330 000,00	6 930,00	336 930,00	336 930,00						
A : 30050101/5603-Affectation Interne de Charges Foncières / Locatif (Tr)	4 354 300,22	4 354 300,22	91 440,30	4 445 740,52	4 445 740,52						
A : 30050101/5606-Affectation Interne de Charges Foncières / Accession (Tn)	600 493,02	600 493,02	51 041,91	651 534,93	651 534,93						
A : 30050101/5608-Cessions a l'Etat et aux Collectivités	180 000,00	180 000,00	15 300,00	195 300,00	195 300,00						
A : 30050101/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	465 000,00	465 000,00		465 000,00	465 000,00						
A : 30050101/5611-Participation de la Collectivité au Déficit	904 639,43	895 064,00	13 508,03	908 572,03	282 426,03	476 146,00	150 000,00				
A : 30050101/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	723 643,00	667 290,67	56 719,70	724 010,37	781 262,92						-57 252,55
A : 30050101/5614-Autres Participations	17 523,76	17 523,76	1 489,52	19 013,28	19 013,28						
A : 30050101/5634-Subvention Frafu	1 496 017,70	1 496 017,70	127 161,50	1 623 179,20	1 623 179,20						
A : 30050101/5642-Autres Produits de Gestion		1 262,51		1 262,51					1 262,51		
A : 30050101/5643-TVA / Marge sur Produits	-96 985,23	-96 985,23	96 985,23								
Sous-total recettes	11 777 980,72	11 769 985,55	553 627,29	12 323 612,84	11 687 456,88	476 146,00	150 000,00		97 762,51	-30 500,00	-57 252,55
B : 30050101/5507-Frais de Portage Financier	-171 821,00	-125 926,15		-125 926,15	-140 744,99	5 414,57	3 878,77	4 204,57	2 419,58	-1 098,65	
B : 30050101/5508-Frais Financiers sur Oct	-985 000,00	-984 108,06		-984 108,06	-984 105,50	-2,56					
B : 30050101/5411-Terrains de la Collectivité	-510 485,22	-510 485,22		-510 485,22	-510 485,22						
B : 30050101/5412-Acquisition de Terrains Privés	-2 425 967,60	-2 393 697,60	-20 642,56	-2 414 340,16	-2 446 610,16					32 270,00	
B : 30050101/5413-Frais de Notaire	-63 742,70	-58 742,70	-783,30	-59 526,00	-57 708,30					-1 817,70	
B : 30050101/5414-Indemnités Complémentaires	-56 339,39	-56 339,39		-56 339,39	-56 339,39						
B : 30050101/5415-Honoraires Géomètre Maîtrise des Sols	-10 343,24	-10 343,24		-10 343,24	-10 343,24						
B : 30050101/5416-Autres Frais Fonciers	-37 200,01	-39 841,41	-439,43	-40 280,84	-36 559,69			-766,00	-1 928,15	-1 027,00	
B : 30050101/5424-Libération des Terrains-Démolition-Evacuation	-252 607,00	-252 607,00	-21 403,60	-274 010,60	-274 010,60						
B : 30050101/5426-Autres Frais de Mise en Etat des Sols	-190 143,82	-190 143,82	-15 539,88	-205 683,70	-204 421,19				-1 262,51		
B : 30050101/5441-Honoraires MOE Infrastructure	-365 000,00	-388 393,09	-33 013,43	-421 406,52	-364 478,25	-8 498,05	-24 956,25	-2 170,00	-12 306,61	-8 997,36	
B : 30050101/5442-Honoraires Géomètre Infrastructure	-134 600,00	-142 479,46	-12 110,82	-154 590,28	-133 617,18	-1 479,94	-3 981,95	-10 850,00	-3 753,06	-908,15	
B : 30050101/5443-CSPS Infrastructure	-40 885,00	-42 559,72	-3 617,57	-46 177,29	-41 555,17	-2 696,23		-1 491,89	-434,00		
B : 30050101/5444-OPC Infrastructure	-45 166,42	-45 166,42	-3 839,12	-49 005,54	-49 005,54						
B : 30050101/5445-Urbaniste	-90 000,00	-90 915,52	-7 727,81	-98 643,33	-93 636,05	-1 969,28		-3 038,00			
B : 30050101/5447-Etudes de Sols Infrastructure	-1 448,27	-1 448,27	-123,10	-1 571,37	-1 571,37						
B : 30050101/5448-Autres BET Infrastructure	-34 100,00	-34 100,00	-2 898,50	-36 998,50	-36 998,50						
B : 30050101/5449-Travaux Primaires	-2 315 691,12	-2 315 691,12	-196 833,77	-2 512 524,89	-2 512 524,89						
B : 30050101/5450-Travaux Secondaires	-3 100 000,00	-3 135 766,81	-266 983,73	-3 402 750,54	-2 747 761,47	-291 727,85	-117 126,49	-199 744,74	-17 784,10	-28 605,89	
B : 30050101/5451-Travaux Tertiaires	-168 793,50	-168 803,45	-14 348,30	-183 151,75	-179 075,05				-4 076,70		
B : 30050101/5453-Frais de Commercialisation	-9 483,20	-9 483,20	-806,07	-10 289,27	-10 289,27						
B : 30050101/5454-Imprévus	-73 000,00	-62 432,85	-5 403,16	-67 836,01	-67 836,01						
B : 30050101/5456-Autres Concessionnaires	-21 474,45	-21 474,45	-1 409,45	-22 883,90	-22 883,90						
B : 30050101/5458-Autres Frais Divers	-39 779,50	-48 622,15	-3 807,29	-52 429,44	-37 091,98			-2 020,45	-13 317,01		
B : 30050101/5492-Autres Fonds de Concours	-52 930,00	-56 651,01		-56 651,01	-52 930,00					-3 721,01	
B : 30050101/5501-Rémunération Forfaitaire	-175 016,00	-175 016,00		-175 016,00	-167 516,00	-7 500,00					
B : 30050101/5503-Rémunération Proportionnelle	-173 636,00	-175 420,16		-175 420,16	-157 944,92	-7 413,03	-2 823,00			-7 239,21	
B : 30050101/5504-Rémunération de Commercialisation	-121 389,28	-121 389,28		-121 389,28	-121 389,28						
B : 30050101/5505-Rémunération de Clôture	-65 743,00	-65 743,00		-65 743,00						-65 743,00	
B : 30050101/5506-Rémunération du Foncier	-46 195,00	-46 195,00		-46 195,00	-46 195,00						
B : 30050101/5522-TVA Payée			58 103,60	58 103,60							
Sous-total dépenses	-11 777 980,72	-11 769 985,55	-553 627,29	-12 323 612,84	-11 565 628,11	-315 872,37	-145 008,92	-215 876,51	-52 442,56	-86 887,97	
C : 30050101/5667-Encaissements Oct				12 221 773,19	12 179 110,32	2,56		42 660,31			
D : 30050101/4090-Avances & Acomptes Versés sur Commande						-281,08				281,08	
D : 30050101/5522-TVA Payée											
D : 30050101/5657-Remboursements Oct				-12 221 773,19	-12 221 773,19						
D : 30050101/TVA-Solde TVA sur Règlements				58 103,60	1 184,24	22 612,83	12 481,55	16 868,02	-3 282,26	2 250,50	5 988,72
Sous-total trésorerie transitoire				58 103,60	-41 478,63	22 334,31	12 481,55	59 528,33	-3 282,26	2 531,58	5 988,72
Trésorerie brute					80 350,14	262 958,08	280 430,71	124 082,53	166 120,22	51 263,83	0,00

ANNEXE 3 :
COURRIER EN DATE DU 2 DECEMBRE 2024 A L'ATTENTION DE LA COMMUNE POUR LA
REMISE DES OUVRAGES ET PV DE REMISE D'OUVRAGE SIGNE PAR LA COMMUNE



Direction Développement, de l'Aménagement
 et de la Construction
 Service Aménagement

Le Port, le 02 décembre 2024

DDAC – SA

MAIRIE DE SAINT-ANDRE
 Avenue Ile de France
 BP 505
 97440 SAINT ANDRE

Référence : DDAC-service aménagement/FAR/Iha-2024 12 02
 Affaire suivie par : Mélanie AÏSSAOUI - melanie_aissaoui@sidr.fr
 Chargée d'opérations - 0692 70 03 15
 RAR : 2C 174 862 2008 6
 Objet : ZAC Cressonnière n°30050101 et RHI
 Manguiers n°30030301
 Signature des PV de remise d'ouvrage

A l'attention de Monsieur PANON

Monsieur le Maire,

Dans le cadre des traités de concession conclus avec votre Commune pour la RHI Manguiers et la ZAC Cressonnière, la SDR a géré la réalisation des travaux d'aménagement répertoriés ci-dessous :

Nom de l'entreprise	Numéro du marché	Nature des travaux	Date de réception
RHI 1 Manguiers n°30030101			
CARQUPAYE	M04-230810	VRD	10 juin 2005
SRE (CL)	M04-242411	BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
EIFPAGE (RHI 1)	M11-105434	VRD	19/03/2014 (courrier SDR du 30/06/2014)
REEL (RHI 1)	M11-105439	BT/Eclairage public	31/07/2014
Espaces publics Mail Cressonnière n°30030201			
SIRUN	M08-90168	VRD	23/09/2011
SRE (CL)	M08-90169	BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
EVE	M08-90170	Plantations	29/04/2011
CENERGI (LJ)	M12-110739	BT/Eclairage public	OPR le 20/05/2013
GTOI	M12-108201	VRD	01/06/2014
REEL	M12-108207	BT/Eclairage public	30/10/2014
EQUILIBRE	M12-108208	Jeux	06/06/2014
LMEV	M12-108209	Plantations	01/06/2014

RHI 2 Manguiers n°30030201			
PICO	M09-95959	VRD (Anthurium/Corossol)	23/04/2010
SRE	M09-95970	BT/Eclairage public (Anthurium/Corossol)	23/04/2010
SIRUN	M10-100375	VRD préparatoires Banian	02/02/2011 sans réserve
EIFPAGE (RHI 2)	M11-105436	VRD au nord du mail de la Cressonnière	19/03/2014 (courrier SIDR du 30/06/2014)
GTOI	M14-119780	VRD au sud du mail de la Cressonnière	20/12/2015
REEL (RHI 2)	M11-105441	BT/Eclairage public	18/12/2015
LMEV	M15-123186	Plantations	08/12/2015
PICO	M20-140013	Parking et viabilisation Lots libres	23/06/2020
FEN TP	M20-142967	Aménagement des espaces publics	31/08/2021
BTP VRD	M23.21223756	Remise en état des ouvrages avant remise à la Commune	23/11/2023
VRD primaires tranche 2 n°30030401			
SPTPC	M08-85958	VRD	17/11/2008

Nom de l'entreprise	Numéro du marché	Nature des travaux	Date de réception
ZAC Cressonnière n°30050101			
GTOI	M04-242610	VRD	07/07/2005
SRE (CL)	M04-245811	BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
ENTCAROUPAYE	M05-303810	Réseau télécom	10/06/2005
GTOI	M06-311510	Travaux primaires VRD	05/04/2007
SRE (ELIBAT)	M06-324811	Travaux primaires BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
SIRUN	M08-89119	Travaux primaires VRD	05/05/2009
BUFFI SATP	M13-114644	VRD	01/07/2014
REEL	M13-113896	BT/Eclairage public	30/10/2014
PICO	M.20-140016	Parking	23/06/2020
FEN TP	M20-142968	Aménagement des espaces publics	31/08/2021
BTP VRD	M23-2122-3820	Remise en état des ouvrages avant remise à la Commune	23/11/2023
RUN RESEAUX OI	L24.21229990	Réhabilitation du réseau EU à l'intersection des rues Longanis et Letchis	EN COURS

Ces différents marchés de travaux ont fait l'objet de réceptions successives au fur et à mesure de l'avancement du projet et les ouvrages sont depuis lors exploités et entretenus par les gestionnaires de réseaux et la collectivité. L'ensemble des voies, placettes et espaces verts est par ailleurs ouvert à la circulation publique.

La fin des traités de concession étant intervenue le 30 juin 2021, en application des dispositions de l'article 15 du Cahier des Charges de la Concession Publique d'Aménagement, il est nécessaire de procéder formellement à la remise des ouvrages exécutés à la collectivité.

La visite de remise des ouvrages a eu lieu le 29 octobre dernier, sur les deux périmètres.

Aussi, nous vous transmettons ci-joint :

- les procès-verbaux de remise d'ouvrage pour validation et signature,
- les projets de délibération à présenter au conseil municipal.

Les plans de récolement de l'ensemble des réseaux pour les deux opérations sont à nouveau accessibles au téléchargement à partir du lien suivant : <https://sidr.transfert-fichiers.net/dl2132246962>

Nous vous saurions gré de nous faire part de vos remarques éventuelles et de présenter ces dossiers à la validation d'un prochain conseil municipal.

Nos équipes restent à votre disposition si nécessaire.

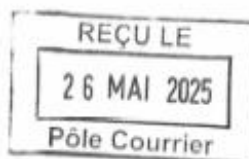
Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

François ARQCA,
Directeur du Développement, de l'Aménagement
et de la Construction



PJ :

- PV de remise des ouvrages pour la RHI Manguiers, collection de plans de récolement et projet de délibération correspondant
- PV de remise des ouvrages pour la ZAC Cressonnière, collection de plans de récolement et projet de délibération correspondant



OPERATION ZAC CRESSONNIERE

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

PROCES VERBAL DE REMISE D'OUVRAGE

La Ville de Saint-André, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Joé BEDIER agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Saint André en date du 20 juillet 2020 et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité », « la Commune ».

Et,

La SDR, Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) Société Anonyme d'Economie Mixte (SEM) créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946 au capital de 125 000 000 euros - RCS St Denis n°74 b 118 - SIRET : 310 863 592 00013 - 12, rue Félix Guyon – CS 71090- 97404 Saint Denis Cedex

Représenté par le Directeur Général, en exercice, dûment habilité et désigné dans ce qui suit par les mots « la société », ou la SDR.

EXPOSENT

Dans le cadre de la ZAC CRESSONNIERE, dont l'aménagement a été concédé par la Ville de SAINT-ANDRE à la SDR, la SDR a fait réaliser des travaux de Voirie et Réseaux Divers, tels qu'ils sont définis par les plans dont il sera question ci-après.

Ces ouvrages ont été réalisés en exécution des marchés suivants :

Nom de l'entreprise	Numéro du marché	Nature des travaux	Date de réception
ZAC Cressonnière n°30050101			
GTOI	M04-242610	VRD	07/07/2005
SRE (CL)	M04-245811	BT/Eclairage public	Entreprise liquidée
ENTCAROUPAYE	M05-303810	Réseau télécom	10/06/2005
GTOI	M06-311510	Travaux primaires VRD	05/04/2007
SRE (ELIBAT)	M06-324811	Travaux primaires BT/Eclairage public	Entreprise liquidée

SIRUN	M08-89119	Travaux primaires VRD	05/05/2009
BUFFI SATP	M13-114644	VRD	01/07/2014
REEL	M13-113896	BT/Eclairage public	30/10/2014
PICO	M.20-140016	Parking	23/06/2020
FEN TP	M20-142968	Aménagement des espaces publics	31/08/2021
BTP VRD	M23-2122-3820	Remise en état des ouvrages avant remise à la Commune	23/11/2023
RUN RESEAUX OI	L24.21229990	Réhabilitation du réseau EU à l'intersection des rues Longanis et Letchis	EN COURS

Conformément à l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 20 novembre 2001, la visite de remise d'ouvrage, a été faite le 29 octobre 2024 en présence de :

- Pour la Ville de SAINT-ANDRE :
 - o M. GOURAMA, élu
 - o M. POINAMA, Services techniques,
 - o M. AMOURDOM, Services techniques,
- Pour la Communauté Intercommunale Réunion EST – CIREST (au début de la visite) :
 - o M ANDAMAYE : Service assainissement (au début de la visite)
 - o M. Jean-Bernard CONSTANTE : Service assainissement
- Pour la CISE, le concessionnaire du service public AEP et Eaux Usées :
 - o M. RUBENS : absent
- Pour la SIDR, concessionnaire chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement ZAC RHI Manguiers :
 - o Mme Mélanie AÏSSAOUI chargée d'opérations,
 - o M. Pascal BRUNET, du bureau d'études de MOE, ALTER INGENIERIE

DECIDENT

Article 1. Remise d'ouvrage

Conformément à l'article 15 de la convention publique d'aménagement du 20 novembre 2001, la SIDR remet à la Ville de SAINT-ANDRE et à la CIREST, l'ouvrage ci- après dénommé :

- ➡ des travaux de Voirie et Réseaux Divers exposés ci-dessus

Les susnommés constatent à l'unanimité et sans réserve la conformité des ouvrages aux plans transmis par le concédant de l'opération d'aménagement, et leur bon état d'entretien.

En conséquence, la Commune de SAINT-ANDRE et la CIREST déclarent en accepter la remise.

Article 2. Responsabilité

A dater de la présente remise :

1°) La remise des ouvrages par la SIDR à la Ville de SAINT-ANDRE est constatée ; la Ville de SAINT-ANDRE en assurera leur garde et en sera seule responsable.

2°) La Ville de SAINT-ANDRE remet à son tour lesdits ouvrages à la CIREST, dans le cadre du transfert de la compétence Eaux et Assainissement à l'intercommunalité.

3°) La Ville de SAINT-ANDRE et les concessionnaires assurent l'entretien et la gestion des ouvrages remis, sous réserve des obligations résultant pour les entrepreneurs ayant réalisé les ouvrages, des clauses de garantie contenues dans leur marché, et de leur responsabilité.

Il est précisé que les ouvrages ont été réalisés sur une emprise SIDR et qu'un transfert de propriété des terrains d'assiette est nécessaire.

Article 3. Observations

L'ouvrage, cité à l'article 1 du présent procès-verbal, est remis avec les observations jointes en annexe 1.

Article 4. Pièces contractuelles remises :

A ce procès-verbal de remise d'ouvrage est annexé :

- Annexe 1 : Compte rendu de la visite de remise des ouvrages en date du 29/10/2024
- Annexe 2 : Plans de récolement des réseaux de la zone joints par lien de téléchargement et sur clé USB

Fait à Saint-André en trois exemplaires, le

Pour la SIDR,	Pour la Ville de SAINT-ANDRE,	Pour la CIREST,
 François AROCA Directeur du développement de l'Aménagement et de la Construction	 Pour la Maire et par délégation Le 1er Adjoint Jean-Marc PEQUIN	

ANNEXE 1 : Compte-rendu de la visite de remise des ouvrages du 29/10/2024



ZAC CRESSONNIERE

**Visite de Remise d'ouvrages des réseaux et aménagements
le 29/10/2024**

OBJET

Visite pour la remise des ouvrages de la ZAC CRESSONNIERE et de la RHI MANGUIERS, dans la commune de Saint André.

PRESENTS

- M Gourama : Adjoint du quartier – Mairie de Saint André
- M Amoudom : Services techniques de la mairie de Saint André
- M Poiniama : Services techniques de la mairie de Saint André
- M Andamaye : Service assainissement – CIREST
- M Constante : Service assainissement – CIREST
- Mme Aissaoui : SIDR
- M Brunet : BET ALTER ingénierie

OBSERVATIONS

- 1 – ZAC Cressonnière : M Amoudom transmettra à la SIDR les observations de la commune sur le marquage vertical (Il semble que quelques panneaux aient été vandalisés...)
- 2 – Déposer les poteaux télécom rue des Longanis (ZAC Cressonnière)
- 3 – ZAC Cressonnière : La CIREST se rapprochera de son exploitant pour établir ses éventuelles remarques

CR rédigé par P. BRUNET – ALTER i

Signature
Date

ZAC Cressonnière/RHI Manguiers

Remise des ouvrages 29/10/2024

Page 1