



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

SÉANCE DU 27 NOVEMBRE 2025

DCM251127\_050

**OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC CRESSONNIERE  
1- APPROBATION DU CRAC DE CLÔTURE DE LA  
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
CONFIEE A LA SIDR**

Le Maire de Saint André certifie  
que le compte rendu de cette  
délibération a été affiché à la porte  
principale de la mairie :  
le 02 décembre 2025

Que la convocation a été faite le 21  
novembre 2025

Le nombre de membre en exercice  
étant de 45 :

Présents :	32
Représentés :	5
Absents :	8
Total des votes :	37

L'an deux mille vingt cinq, le vingt sept novembre le conseil municipal  
de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la  
présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur BEDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur  
RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Madame  
SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Monsieur PAPAYA  
Laurent, Monsieur NAZE Gilles, Madame MANGAR RAZEBASSIA  
Jimmye, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN  
Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame  
SABABADY Marie Josette, Madame CERVEAUX Adélaïde,  
Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte,  
Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles,  
Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie,  
Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE  
Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame  
PERMACAONDIN Isabelle, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie,  
Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame RAMIN Odile, Madame  
PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude,  
Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame  
LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

**ETAIENT REPRESENTES :**

Madame PAYET Catherine Anne, Madame GRONDIN Migline,  
Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN CARPIN Audrey,  
Monsieur SINAMA Sydney

**ETAIENT ABSENTS :**

Madame CEVAMY Primilla, Monsieur ASSICANON Jean Thierry,  
Monsieur MAILLOT Serge René, Madame PRAUD Elodie, Madame  
DIJOUX Sabrina, Monsieur MARTIN Jean-Paul, Monsieur  
SOUPRAMANIEN Stéphane, Madame NAUD CARPANIN Marie  
Hélène

**LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER**

**DCM251127\_050 - OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC  
APPROBATION DU CRAC DE CLÔTURE DE LA C  
D'AMENAGEMENT CONFIEE A LA SIDR**

- *Vu le Code Général des collectivités territoriales,*

**I. CONTEXTE**

Il est rappelé à l’assemblée que la collectivité a signé la CPA (Convention Publique d’Aménagement) le 30 septembre 2002 e et dont la fin du contrat est arrêté au 30 juin 2021.

Le CRAC (Compte Rendu Activité du Concessionnaire) de préclôture 2020 a été validé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021,

Conformément à l’article 18 de la CPA, le concessionnaire adresse à la collectivité le compte rendu d’activités au concédant (CRAC) de clôture, résumé comme suit :

**II. PROGRAMME DE TRAVAUX RÉALISÉS**

La totalité du programme des travaux prévus dans le cadre de la Convention Publique d’Aménagement a été réalisée.

Programme des Travaux	
<b>Voiries/réseaux</b>	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
<b>Espaces Publics</b>	Place des Letchis. Situé au droit de l'opération "Les Avocats", elle dessert des commerces en pied d'immeuble. <b>Surface environ 780 m2.</b>

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 SIDR.

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.

### III. PROGRAMMATION LOGEMENTS RÉALISÉE

La programmation logements de la ZAC Cressonnière est inchangée à 445 logements.

#### PROGRAMMATION DE LA ZAC CRESSONNIERE DANS LE CRAC 2020

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
<b>Total Locatifs</b>	<b>297</b>
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
<b>Total Accession</b>	<b>148</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>445</b>
Activités	
250 m <sup>2</sup>	Surfaces commerciales Banian
1 lot 14	Activités

## IV. BILAN FINANCIER DE CLÔTURE

### 3.1 Le 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 et 12 323 612,84 € TTC.

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

Désignation budgétaires En Euros	lignes	HT Budget préc.	HT	TVA	TTC
		Bilan de clôture			
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	
<b>Sous-total recettes</b>		<b>11 777 980,72</b>	<b>11 769 985,55</b>	<b>553 627,29</b>	<b>12 323 612,84</b>
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
<b>Sous-total dépenses</b>		<b>-11 777 980,72</b>	<b>-11 769 985,55</b>	<b>-553 627,29</b>	<b>-12 323 612,84</b>

### 3.2 Participation communale

Suivant le CRAC de clôture annexé, le montant des participations communales est arrêté à 2 027 354,67 € HT et 2 097 582,40 € TTC, soit une diminution de 65 928 € HT par rapport au CRAC de préclôture 2020.

La participation communale se détaille comme suit :

- LB 5610 : Participation de la collectivité au Foncier : 465 000,00 € HT (465 000,00€ 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 (soit 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.

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.

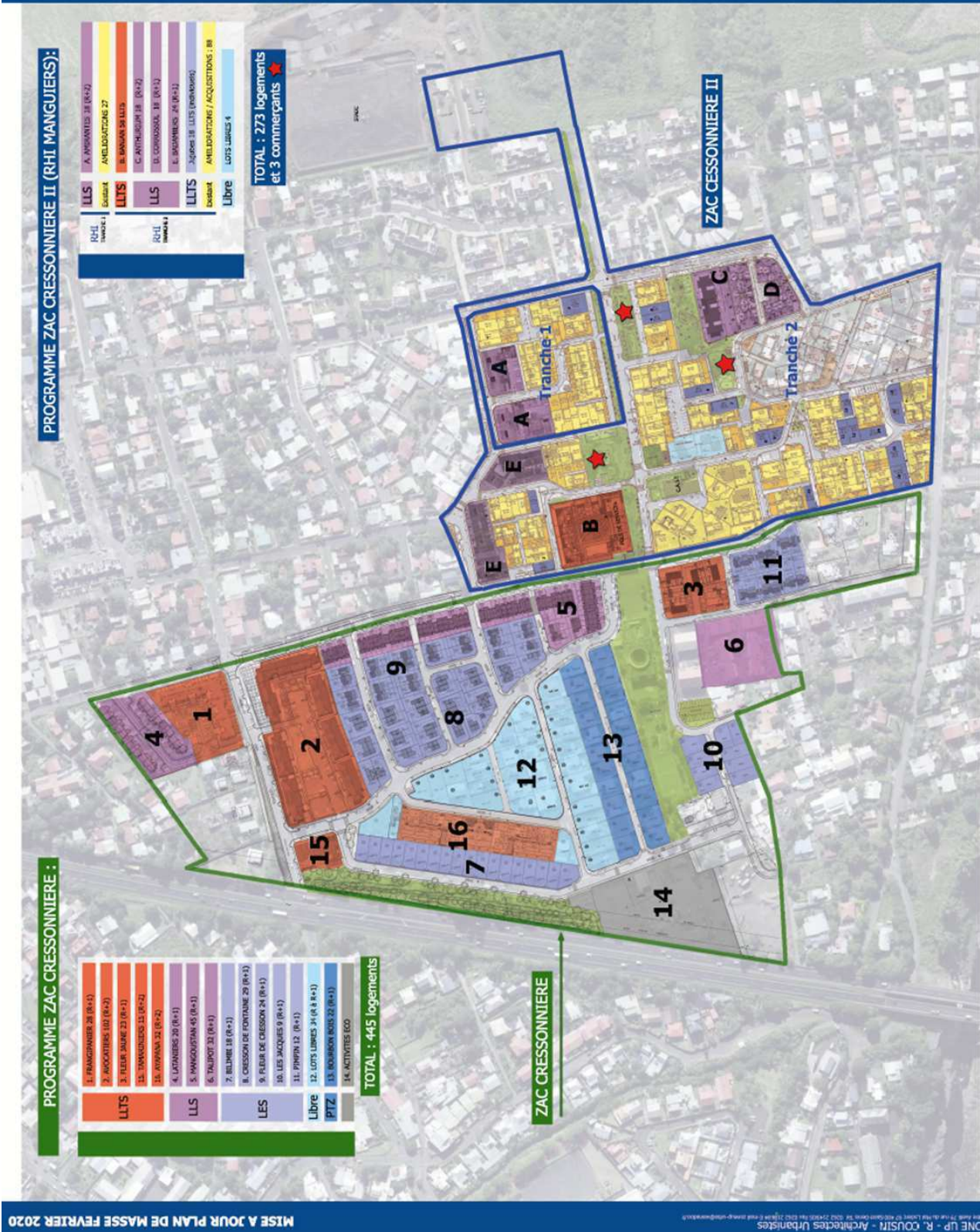
**Au vu du bilan de clôture, il est nécessaire d'établir un avoir communale aux équipements publics - LB 5613 : à hauteur de 5 TTC).**

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.

## **V. QUITUS**

Au vu des éléments ci-dessus et du CRAC de clôture présenté par la SIDR, le quitus et la reddition définitive des comptes sont accordés à la SIDR.





**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à la majorité**

**Pour : 28**

**Abstentions : 9** (VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE-TO Marie Lise, RAMIN Odile, PAYET BEN HAMIDA Viviane, FENELON Jean Claude, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, LATCHOUMY Rosange, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney)

**Article 1 :**

- D'approuver le CRAC de clôture et notamment les points suivants :

- o le bilan de clôture, qui s'établit à 11 769 985,55 € HT et 12 323 612,84€ TTC,
- o le montant de la participation communale établi à 2 027 354,67 € HT et 2 097 582,40 € TTC,
- o 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
- o le programme de construction et des équipements réalisés dans la ZAC,
- o la remise des ouvrages, conformément au procès-verbal signé en mai 2025,
- o le quitus et la reddition définitive des comptes accordés à la SIDR,
- o la suppression de la ZAC.

**Article 2 :**

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme  
Saint-André le

Le Maire  
Signé électroniquement par : Joe BEDIER  
Date de signature : 05/12/2025  
Qualité : Maire  
Joe BEDIER