



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 NOVEMBRE 2025

DCM251127_051

**« RHI MANGUIERS DITE ZAC CRESSONNIERE II » A
SAINT-ANDRÉ – APPROBATION DU CRAC DE
CLOTURE 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-ANDRÉ 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 FENEILON Jean Claude, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTEES :

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

- *Vu le Code Général des collectivités territoriales,*

I. CONTEXTE

Il est rappelé à l'assemblée délibérante que la convention publique d'aménagement a été signée par la Commune de Saint-André le 30 septembre 2002 et reçue en Préfecture en date du 30 octobre 2002.

La fin du contrat a été fixé au 30 juin 2021.

Le CRAC de préclôture 2020 a été validé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021.

Des travaux complémentaires ont été nécessaires avant la clôture de la concession et à la remise des ouvrages à la collectivité.

Conformément à l'article 18 du traité de concession, le concessionnaire SIDR adresse à la collectivité le compte rendu d'activités de clôture au concédant (CRAC) ci-annexé et résumé comme suit :

II. PROGRAMME TRAVAUX RÉALISÉS

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

✓ **Travaux de VRD au sein du périmètre RHI 1 et 2 :**

- Réalisation des réseaux humides : EU/EP/AEP,
- Réalisation du réseau électrique Basse tension (BT) et Haute Tension (HT), éclairage public, et téléphone,
- Requalification de la voirie et revêtement,
- Espaces verts (plantation, arrosage).
-

✓ **Espaces publics et Mail « ZAC Cressonnière »/ « ZAC Les Manguiers » :**

Les aménagements des espaces publics et du mail sont décomposés en quatre interventions :

- la façade le long de la RN 2,
- le mail (*) qui s'appuie à la fois sur la ZAC Cressonnière et la ZAC RHI Les Manguiers,
- l'aménagement des espaces de proximité de la RHI,
- la liaison vers le stade.

✓ **VRD Primaires Tranche 2 :**

Réalisation des réseaux primaires Eaux usées (EU), Eaux pluviales (EP), Adduction d'eau potable (AEP), sur les secteurs suivants :

- Rue des Longanis Nord,
- Rue Rivière du Mât et rue des Flamboyants.

✓ **Travaux d'aménagement des espaces végétalisés :**

✓ **Travaux de viabilisation de 4 lots libres et création d'un parking :**

✓ **Travaux de remise en état avant la remise des ouvrages**

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 le 26 mai 2025, puis transmis à la CIREST pour signature.

III- PROGRAMMATION LOGEMENTS RÉALISÉE

La programmation logements de la RHI Manguiers est inchangée comme suit :

<i>Programmes logements, RHI 1</i>	<i>Actualisation CRAC 2018</i>	<i>Actualisation CRAC 2019 A VALIDER</i>	Variation
<i>Logements locatifs</i>	18	18	0
<i>Amirantes (LLS livraison fin 2014)</i>	18	18	
<i>Logements en accession</i>			0
<i>LES</i>			
<i>Logements maintenus</i>	19	27	8
<i>Améliorations et BE– Blocage suite à la suppression de l'AL Accession</i>	19	27	
TOTAL Logements RHI 1	37	45	8
<i>Programmes logements, RHI 2</i>	<i>Actualisation CRAC 2018</i>	<i>Actualisation CRAC 2019 A VALIDER</i>	Variation
<i>Logements locatifs</i>	130	136	6
<i>LLS</i>	36	36	0
<i>Corossol (maisons de ville,</i>	18	18	

<i>2010)</i>			
<i>Anthurium (semi-collectifs, 2010)</i>	18	18	
<u>LLTS (collectifs)</u>	94	100	6
<i>Banian (2012)</i>	58	58	
<i>Badamiers 1 (LBU 2015)</i>	24	24	
<i>Badamiers 2 (LBU 2016)</i>	12		
<i>Jujubes (LBU 2019)</i>		18	
<i>Logements en accession</i>	18		-18
<i>LES (Jujubes) – Blocage suite à la suppression de l'AL Accession</i>	18		
<i>Logements maintenus</i>	85	88	3
<i>Améliorations et BE– Blocage suite à la suppression de l'AL Accession</i>	85	88	
<i>Lots libres</i>		4	4
<i>Emprise ex Badamiers 2</i>		4	
<i>TOTAL Logements RHI 2</i>	233	228	-5
<i>TOTAL logements RHI 1 et 2</i>	270	273	3

<i>Equipements</i>	2	2	0
<i>Pôle d'équipement RHI 2 Pierre Roselli</i>	1	1	0
<i>CASE les Manguiers réhabilités</i>	1	1	0
<i>Places de stationnement RHI 2</i>	0	13	13

IV. BILAN FINANCIER DE CLÔTURE

4.1 Le bilan de clôture

L'arrêt des comptes a été prononcé au 31/10/2025 avec un montant consolidé de charges et de produits qui s'élève à 21 310 514,26 € HT -22 592 603,30 € TTC.

Le bilan de clôture consolidé s'établit donc à 21 310 514,26 € HT - 22 592 603,30 € TTC, soit une diminution de 768 539,19€ HT par rapport au dernier bilan approuvé dans le CRAC de préclôture 2020, lié principalement au règlement du contentieux EIFFAGE en faveur de l'opération.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT	Bilan de clôture	
			TVA	TTC S ² LO
Cessions	2 459 333,69	2 447 320,44	93 862,42	2 541 182,86
Participations communales	6 515 704,22	5 664 629,00	329 479,53	5 994 108,53
Autres Participations	822 352,07	822 352,07	69 899,93	892 252,00
Subventions	12 281 363,71	12 281 363,71	780 868,08	13 062 231,79
Produits de Gestion	299,76	94 849,04	7 979,08	102 828,12
Sous-total recettes	22 079 055,45	21 310 514,26	1 282 089,04	22 592 603,30
Foncier	-3 890 092,89	-3 931 116,96	-80 884,58	-4 012 001,54
Etudes et travaux	-14 374 091,53	-13 580 356,69	-1 185 341,35	-14 765 698,04
Autres frais	-754 802,88	-754 802,87	-16 287,12	-771 089,99
Rémunération	-2 122 485,39	-2 141 876,75		-2 141 876,75
Frais financiers	-937 581,76	-902 360,99		-902 360,99
TVA Payée			424,01	424,01
Sous-total dépenses	-22 079 055,45	-21 310 514,26	-1 282 089,04	-22 592 603,30

4.2 Contributions communales

Suivant le CRAC de clôture annexé, le montant consolidé des contributions communales est arrêté à 5 955 656,13 € HT - 6 309 872,88 € TTC, dont 291 027,13 € HT au titre des rétrocession des biens de retour et de reprise, soit une diminution de 562 778,09 € HT par rapport au CRAC de préclôture 2020.

Les contributions communales consolidées déjà réglées au 31/10/2025 s'élèvent à 6 468 202,80 € HT réparties comme suit :

Contributions communales consolidées En Euros	Bilan de clôture HT	Réglé HT au 31/10/2025		Ecart HT
5608/Cessions à l'Etat et aux Collectivités	291 027,13			-291 027,13
5610/Participation de la Collectivité au Foncier	1,00	1,00	1,00	
5611/Participation de la Collectivité au Déficit	1 548 781,09	1 548 781,09	1 548 781,09	
5613/Participation Collectivité Financement Equipements Publics	3 795 804,70	4 599 378,50	803 573,80	
5618/Participation de la Collectivité à la Mous	283 342,21	283 342,21	283 342,21	
5638/Autres Participations de la Collectivité	36 700,00	36 700,00	36 700,00	
Total	5 955 656,13	6 468 202,80	512 546,67	

Au vu du bilan de clôture, il est nécessaire d'établir un avoir au titre de la Participation communale aux équipements publics - LB 5613 : à hauteur de -803 573,80 € HT (871 877,49€ 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.

En parallèle, la rétrocession des biens de retour et de reprise à la Commune sera réalisée pour un montant de 291 027,13 € HT - 315 764,35 € TTC. Cette cession sera formalisée par un acte notarié.

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 des suffrages exprimés par :

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 :

1. le bilan de clôture, qui s'établit à 21 310 514,26€ HT - 22 592 603,30 € TTC,
2. le montant des contributions communales établi à 5 955 656,13 € HT 6 309 872,88 € TTC, dont 291 027,13 € HT de rétrocession de biens de reprise,
3. le versement à la Commune d'un avoir d'un montant de 803 573,80€ HT - 871 877,49€ TTC au titre de la Participation communale aux équipements publics,
4. la rétrocession des biens de retour et de reprise à la Commune pour un montant de 291 027,13 € HT et 315 764,35 € TTC,
5. le programme de construction et des équipements réalisés dans la RHI,
6. la remise des ouvrages, conformément au procès-verbal signé en mai 2025,
7. le quitus et la reddition définitive des comptes accordés à la SIDR,

Article 2 :

- D'acter la suppression de la ZAC ;

Article 3 :

- 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