



SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2020

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

DCM20201218/050

Opération d'aménagement ZAC CRESSONNIERE 1 -  
Approbation du CRAC 2019 et de l'avenant n°13 à la convention  
publique d'aménagement confiée à 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 22 décembre 2020.

Que la convocation a été faite le 11 décembre 2020.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	36
Représentés :	4
Absents :	5
Total des votes :	40

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

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. BEDIER Joé, PEQUIN Jean-Marc, DIJOUX Sabrina, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, GRONDIN Jimmy, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, SABABADY Marie Josette, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic

**ETAIENT REPRESENTES :**

MM. RAMIN Jean Yannick, VIRAPOULLE Jean-Paul, NAUD CARPANIN Marie-Hélène, TIPAKA Nadia

**ETAIENT ABSENTS :**

MM. PAYET Catherine Anne, LARIVIERE Marie, MAILLOT Serge René, BENOIT Sabrina, SAID Moussa



Le Maire

Joé BEDIER

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

## **DCM20201218/050 -Opération d'aménagement ZAC CRESSONNIERE 1 - Approbation du CRAC 2019 et de l'avenant n°13 à la convention publique d'aménagement confiée à la SIDR.**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Il est rappelé à l'assemblée délibérante que la Commune de Saint-André a confié à la SIDR la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée « ZAC CRESSONNIERE » dans le cadre d'une Convention Publique d'aménagement signée le 30 Septembre 2002.

Conformément à l'article 18 de la CPA, le concessionnaire adresse à la collectivité le compte rendu d'activités au concédant (CRAC) pour l'exercice 2019, résumé comme suit :

### **I- Avancement au 31/12/2019 :**

L'année 2019 a permis :

- De finaliser les travaux de raccordement de l'opération Ayapanas par le SIDELEC,
- De préparer les travaux d'aménagement d'une aire de stationnement (consultation du MOE, et du CSPS, réalisation des plans, consultation de l'entreprise, attribution du marché)
- De préparer le plan de rétrocession.

Au 31/12/2019 :

- Les dépenses cumulées de l'opération s'élèvent à 10 939 856 euros HT.
- Les recettes cumulées de l'opération s'élèvent à 11 137 046 euros HT.

### **II- Prévisionnel 2020 et suivantes**

En 2020 et suivantes, il est notamment prévu de :

- Finaliser les dernières acquisitions foncières,
- Réaliser les travaux supplémentaires demandés par la commune :
  - o Création d'un parking de 21 places au Sud de la ZAC (à l'angle de la rue Bois de Rose, face au terrain multisports),
  - o Aménagement des espaces végétalisés en friche, afin d'augmenter l'offre de stationnement et de réduire l'entretien des espaces résiduels (demande spécifique et expresse de la Commune).
- Finaliser les travaux de géomètre nécessaires à la fin de la ZAC (plan de rétrocession, etc.),
- Procéder à la remise des ouvrages et leur rétrocession à la Collectivité,
- Préparer la clôture de la ZAC.

### **III- Programme travaux inchangé**

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement est inchangé et prévoit la réalisation de travaux supplémentaires :

- La création d'un parking de 21 places au Sud de la ZAC, à l'angle de la rue Bois de Rose, face au terrain multisports ;
- L'aménagement des espaces résiduels en friche, afin d'augmenter l'offre de stationnement et de réduire l'entretien des espaces résiduels (demande spécifique de la Commune).

### **IV- Programmation logements actualisée**

La programmation logements de la ZAC Cressonnière est actualisée à la baisse et passe de 446 à 445 logements, soit un logement de moins par rapport au CRAC 2018.



## PROGRAMMATION DE LA ZAC CRESSONNIERE DANS LE CRAC 2019

<b>Locatifs</b>			
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>	
<b>Accession</b>			
29	logts		LES (Cresson de Fontaine)
24	logts		LES (Fleurs de Cresson)
12	logts		LES (Pimpim)
18	logts		LES (Billimbi)
9	logts		LES (les Jacques)
22	logts		PTZ
35	lots		Parcelles libres
Total LES		92	
Total PTZ		22	
Total Lots libres		34	-1
<b>Total Accession</b>		<b>148</b>	<b>-1</b>
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>		<b>445</b>	<b>-1</b>
<b>Activités</b>			
250	m <sup>2</sup>		Surfaces commerciales Banian
1	lot 14		Activités

### V- Bilan financier actualisé

#### 5.1 Le nouveau bilan

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

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	<i>Budget HT CRAC 2018 validé</i>	<i>Budget HT CRAC 2019 A valider</i>	<i>Ecart</i>	<i>Commentaires</i>
<i>En Euros</i>				
Cessions	8 266 510	8 266 510	0	
Participations	1 952 609	1 952 609	0	0
Subventions	1 496 018	1 496 018	0	
TVA sur marge	-96 985	-96 985	0	0
<b>Sous-total produits</b>	<b>11 618 152</b>	<b>11 618 152</b>	<b>0</b>	
Maîtrise des sols	-3 126 906	-3 126 906	0	0
Mise en état des sols	-442 751	-442 751	0	0
Etudes et travaux d'infrastructure	-6 268 535	-6 261 035	7 500	Baisse du budget Imprévu (-14K€) et Hausse des dépenses d'urbaniste (+6K€)
Fonds de concours	-52 930	-52 930	0	
Frais de gestion	-1 727 028	-1 734 528	-7 500	Hausse de la rémunération de l'aménageur dans le cadre de la prolongation de la CPA
Solde TVA			0	
<b>Sous-total charges</b>	<b>-11 618 152</b>	<b>-11 618 152</b>	<b>0</b>	
<b>Résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## 5.2- Participation communale

La participation de la Collectivité est inchangée à 1 935 085 € HT et 2 010 103 € TTC.

La participation communale se détaille comme suit :

- LB 5610 : Participation de la collectivité au Foncier : 465 000 € HT (465 000 € TTC),
- LB 5611 : Participation de la collectivité au déficit : 746 442 € HT (759 950 € TTC),
- LB 5613 : Participation Collectivité Financement Equipements Publics : 723 643€ HT (soit 785 153€ TTC).

### PARTICIPATION COMMUNALE INCHANGEE

PARTICIPATIONS COMMUNALES	CRPO VALIDE CRAC 2018			CRPO A APPROUVER CRAC 2019			Ecart
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	HT
PARTICIP.COLLECTIVITE FONCIER	465 000 €	- €	465 000 €	465 000 €	- €	465 000 €	- €
PARTIC.COLLECTIVITE AU DEFICIT	746 442 €	13 508 €	759 950 €	746 442 €	13 508 €	759 950 €	- €
PART.COLLEC.FINANC.EQUIP. PUBL	723 643 €	61 510 €	785 153 €	723 643 €	61 510 €	785 153 €	- €
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 935 085 €</b>	<b>75 018 €</b>	<b>2 010 103 €</b>	<b>1 935 085 €</b>	<b>75 018 €</b>	<b>2 010 103 €</b>	<b>- €</b>
Ecart				- €	- €	- €	

**Soit une participation communale inchangée à 1 470 085 € HT (soit 1 545 103 € TTC) hors foncier.**

Les participations de la collectivité déjà appelées s'élèvent à 1 453 977 € HT répartis comme suit :

- LB 5610 : Participation de la collectivité au Foncier : 465 000 € HT,
- LB 5611 : Participation de la collectivité au déficit : 268 918 € HT,
- LB 5613 : Participation Collectivité Financement Equipements Publics : 720 058 € HT.

Il est prévu d'appeler les participations suivantes :

- LB 5611 : Participation communale au déficit :
  - 401 378 € HT en 2020,
  - 76 146 € en 2021 au CRAC de clôture.

A noter que le montant de la participation au déficit sera finalisé en fin d'opération, en 2021, après le règlement de la totalité des dépenses et le versement de la totalité des recettes attendues.

- LB 5613 : participation communale aux équipements publics :
  - le solde en 2021 à hauteur de 3 585 € HT (3 890 € TTC).

A noter que le montant de la participation communale aux équipements sera finalisé en fin d'opération, après le versement de la totalité des recettes attendues, la validation du coût définitif de l'équipement et de la fiche financière.

## VI- Délais

La durée de la CPA est prolongée jusqu'au 30 juin 2021 pour permettre :

- La réalisation du programme de travaux,
- La réalisation des dernières acquisitions foncières,
- La réalisation de la rétrocession des ouvrages à la commune.

## VII- Rémunération

En contrepartie de la prorogation de la durée de la concession, la SIDR percevra à titre de rémunération forfaitaire, indépendamment des rémunérations proportionnelles définies à la Convention Publique d'Aménagement, une rémunération forfaitaire de 7 500 € HT.

## VIII- Avenant n°13

Afin de prendre en compte ces modifications, il est nécessaire d'établir un avenant au contrat de concession, selon le projet d'avenant n°13 ci-joint.



L'avenant n°13 a pour objet de prendre en compte au niveau de la Convention aménagement :

- Le bilan de convention publique d'aménagement inchangé à 11 618 152 € HT,
- Le montant inchangé de la participation communale à 1 935 085 € HT,
- La programmation Travaux de la ZAC inchangée et les travaux supplémentaires,
- La baisse de la programmation Logements de la ZAC à 445 logements (-1 logement),
- La rémunération complémentaire de l'aménageur SIDR,
- Le délai de validité de la CPA prolongé jusqu'au 30 juin 2021.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :**

**Article 1 :**

D'approuver le CRAC 2019 de l'opération d'aménagement ZAC CRESSONNIERE 1, joint en annexe,

**Article 2 :**

De valider l'avenant n°13 à la Convention Publique d'Aménagement confiée à la SIDR, joint en annexe,

**Article 3 :**

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

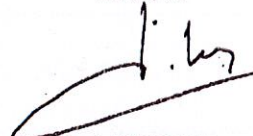
Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme  
Fait à Saint-André le

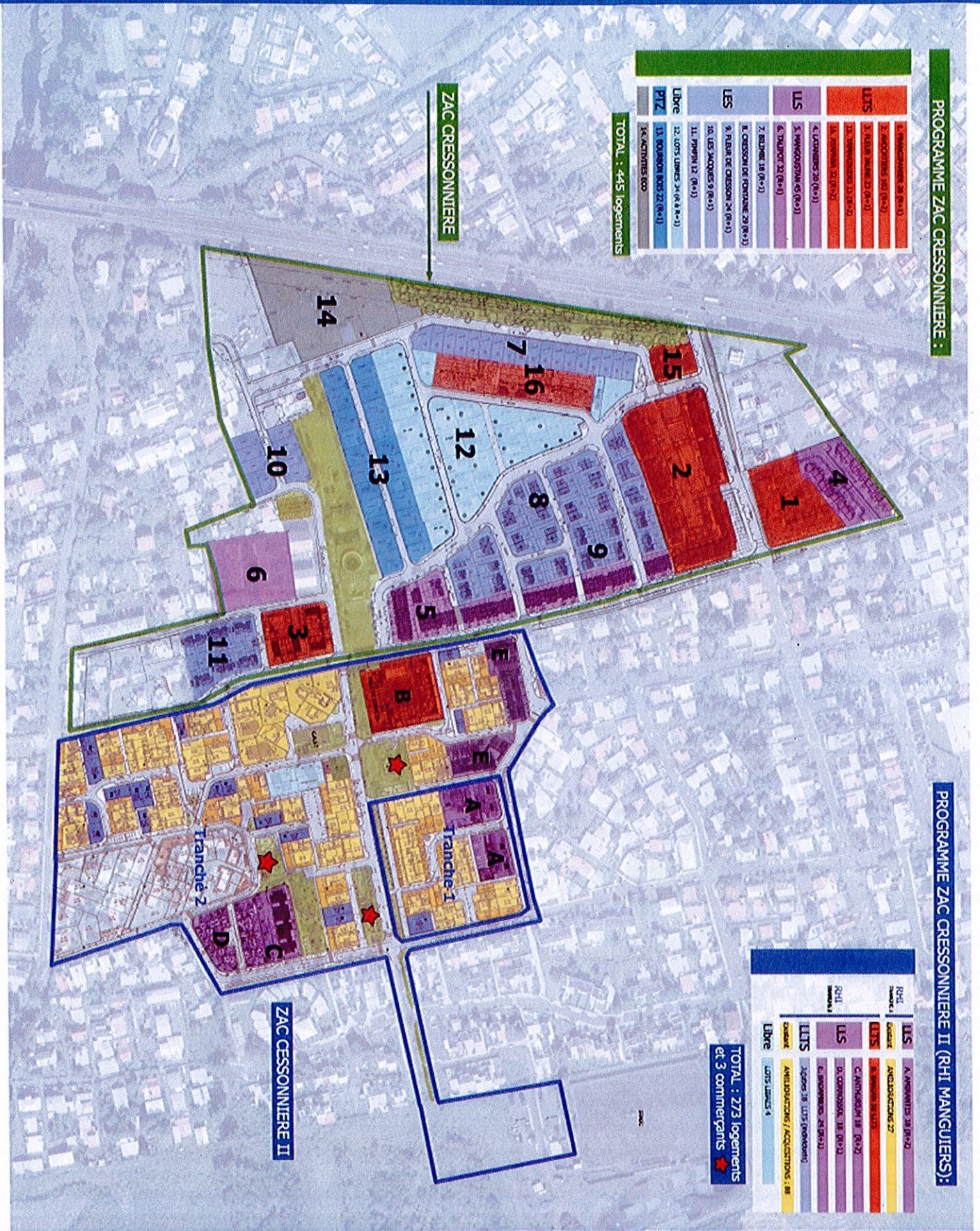
23 DEC. 2020



Le Maire

  
Joé BEDIER





**PROGRAMME ZAC CRESSONNIERE :**

<b>LLTS</b>	1. REMPLACEMENT 28 (R+1)
	2. ADDITIONNEL 28 (R+2)
	3. ELIM. MAISON 22 (R+1)
	10. TRANCHE 28 (R+2)
	16. ANNEXE 22 (R+2)
<b>US</b>	4. LOGEMENTS 28 (R+1)
	5. MANGONNAN 05 (R+1)
	6. TRAJET 21 (R+1)
	7. BUIRE 18 (R+1)
<b>US</b>	8. CRESSON DE FORTUNE 29 (R+1)
	9. PLAN DE CRESSON 24 (R+1)
	10. LES JACQUES 9 (R+1)
	11. PIVET 12 (R+1)
<b>Libre</b>	12. LOTS LIBRES 24 (R+1)
<b>PTZ</b>	13. BOULEVARD BOIS 22 (R+1)
	14. ACTIVITES 000
<b>TOTAL : 445 logements</b>	

**PROGRAMME ZAC CRESSONNIERE II (RHI MANGUIERS) :**

<b>US</b>	A. ANNEXE 28 (R+2)
<b>LLTS</b>	ACQUISITION 27
<b>LLTS</b>	B. ANNEXE 28 (R+2)
<b>US</b>	C. ANNEXE 18 (R+2)
	D. ESPRANCE 18 (R+2)
	E. ANNEXE 28 (R+2)
<b>LLTS</b>	38 lots (première acquisition)
<b>LLTS</b>	ANNEXES / ACQUISITIONS : 88
<b>Libre</b>	LOTS LIBRES 4
<b>TOTAL : 273 logements et 3 commerçants</b>	

# Commune de Saint André - SIDR

## Plan des ZAC Cressonnière I et II (RHI Manguiers)

Annexe 1 - Répartition des logements  
 974-219740099-20210106-DCM20201218-050-DE  
 Date de télétransmission : 06/01/2021  
 Date de réception préfecture : 06/01/2021