



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

Locatifs		
102 logts 28 logts 23 logts 15 logts 32 logts 45 logts 32 lgts 20 logts		LLTS Collectifs (Avocatsiers) LLTS Collectifs (Frangipaniers) LLTS Collectifs (Fleur jaune) LLTS Collectifs (Tamariniers Îlot 14 bis) LLTS Collectifs (ex-Ecologia à confirmer) LLS individuels (Mangoustans) LLS collectifs (Talipot) LLS individuels (Latanier)
Total LLTS	200	
Total LLS	97	
Total Locatifs	297	
Accession		
29 logts 24 logts 12 logts 18 logts 9 logts 22 logts 35 lots		LES (Cresson de Fontaine) LES (Fleurs de Cresson) LES (Pimpim) LES (Billimbi) LES (les Jacques) PTZ Parcelles libres
Total LES	92	
Total PTZ	22	
Total Lots libres	34	-1
Total Accession	148	-1
TOTAL LOGEMENTS	445	-1
Activités		
250 m ² 1 lot 14		Surfaces commerciales Banian 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
Sous-total produits	11 618 152	11 618 152	0	
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	
Sous-total charges	-11 618 152	-11 618 152	0	
Résultat	0	0		

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 €	- €
TOTAL DES PRODUITS	1 935 085 €	75 018 €	2 010 103 €	1 935 085 €	75 018 €	2 010 103 €	- €
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.

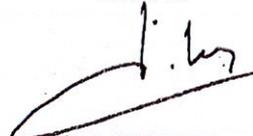
Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

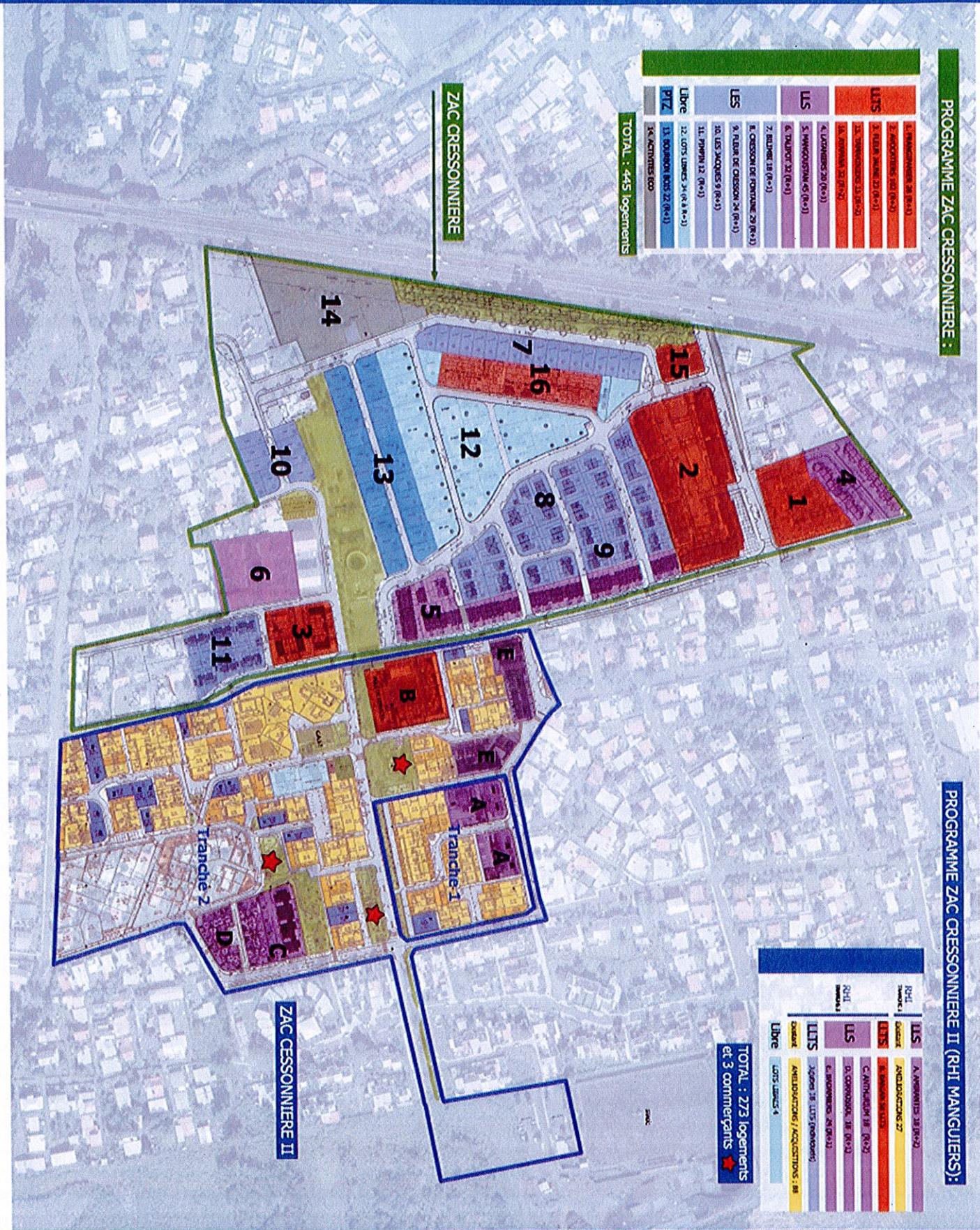
Pour extrait conforme
Fait à Saint-André le

23 DEC. 2020



Le Maire


Joé BEDIER



PROGRAMME ZAC CRESSONNIERE I :

LLTS	1. REMPLACEMENT 28 (R+1)
	2. ADDITIONNEL 28 (R+2)
	3. ELAB. MAISON 22 (R+1)
	10. TERRASSEMENT 23 (R+2)
	16. PAVILLON 22 (R+2)
LS	4. LABORATOIRE 20 (R+1)
	5. MANGONNIER 05 (R+1)
	6. TRAJET 21 (R+1)
	7. BUREAU 18 (R+1)
LS	8. CRESSON DE FORTUNE 29 (R+1)
	9. PLAN DE CRESSON 24 (R+1)
	10. LES JACQUES 9 (R+1)
	11. PAVILL 12 (R+1)
Libre	12. LOTS LIBRES 24 (R+1)
PTZ	13. BOULEVARD BOIS 22 (R+1)
	14. ACTIVITES 000
TOTAL : 445 logements	

PROGRAMME ZAC CRESSONNIERE II (RHI MANGUIERS) :

LS	A. PAVILLON 30 (R+2)
LLTS	ACQUISITION 27
LS	B. MAISON 30 (R+2)
	C. MAISON 18 (R+2)
	D. GARENNE 18 (R+2)
	E. MAISON 20 (R+1)
LLTS	30 lots (RHI Manguiers)
Libre	ACQUISITION / ACQUISITIONS : 88
	LOTS LIBRES : 4
TOTAL : 273 logements et 3 commerçants	

Commune de Saint André - SIDR

Plan des ZAC Cressonnière I et II (RHI Manguiers)



Annexe 1 - ZAC Cressonnière I et II
 974-219740099-20210106-DCM20201218-050-DE
 Date de télétransmission : 06/01/2021
 Date de réception préfecture : 06/01/2021