

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 10 NOVEMBRE 2021

DCM20211110/020

ZAC Fayard - Approbation du CRAC 2020 et de l'avenant n°8 à la convention de concession

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 4 novembre 2021.

Que la convocation a été faite le 4 novembre 2021.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	36
Représentés :	6
Absents :	3
Total des votes :	42

Le Maire

Joé BÉDIER

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

ETAIENT PRESENTS :

MM. BÉDIER Joé, PEQUIN Jean-Marc, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, 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. SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, LARIVIERE Marie, SAID Moussa, VIRAPOULLE Jean-Paul, TIPAKA Nadia

ETAIENT ABSENTS :

MM. DIJOUX Sabrina, MAILLOT Serge René, NAUD CARPANIN Marie-Hélène

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

DCM20211110/020 - ZAC Fayard_Approbation du CRAC 2020 et de l'avenant n°8 à la convention de concession.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Il est rappelé à l'assemblée délibérante que par délibération du conseil municipal du 27 Juin 2000, la Commune de Saint-André a confié à la SEDRE la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée ZAC Fayard dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 27 juin 2000. La concession a été prorogée jusqu'au 31/12/2021.

Sept (7) avenants ont modifié le traité de concession :

- Avenant n° 1 du 24 février 2003 transformant le traité de concession en Convention Publique d'Aménagement,
- Avenant n°2 du 21 décembre 2005 transformant la Convention Publique d'Aménagement en Concession d'aménagement et modifiant le montant de la participation exigée des constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur,
- Avenant n°3 du 18 mai 2006 prorogeant la durée de Concession jusqu'au 31 décembre 2012,
- Avenant n°4 du 13 avril 2011 prorogeant la validité de la Concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2016,
- Avenant n°5 du 22 novembre 2011 modifiant la programmation du nombre de logements prévus sur la ZAC ainsi que leur répartition. Le bilan financier a également été modifié en conséquence de cette nouvelle programmation,
- Avenant n°6 du 20 octobre 2018 prorogeant la validité de la concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2020.
- Avenant n°7 du 18/12/2020 prorogeant la validité de la concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2021.

Conformément à l'article 28 du traité de concession, le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) pour l'année 2020 est présenté en Conseil Municipal et est résumé ci-après.

1. Avancement pour 2020 et prévisionnel pour 2021 :

L'année **2020** a été une année marquée, en dépenses, par les travaux de rénovation de l'éclairage public et par la poursuite de la commercialisation des parcelles libres du lotissement des 100 Gaulettes.

Perspectives

Pour l'année 2021 (dernière année de concession), les actions portent principalement :

- En **dépenses**,
 - sur les travaux d'aménagement et de nettoyage des parcelles sur la rue Evariste de parny ;
- En **recettes**, sur trois postes fortement impactants sur le plan financier :
 - La vente des 13 parcelles individuelles du lotissement des 100 Gaulettes, encore en commercialisation ;
 - L'acquisition par la Commune des emprises foncières de la salle des fêtes, des jardins partagés ;
 - Le versement de la participation communale pour remise des équipements publics revenant au concédant en fin de concession.

2. Bilan financier prévisionnel actualisé

COMPTE DE L'OPERATION	BILAN CRAC 2017 approuvé	BILAN CRAC actualisé au 31.12.2020	ECARTS		COMMENTAIRES
	(euro HT)	(euro HT)	(euro HT)		
DEPENSES					
<i>Intitulé</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>	
1/ Etudes et Honoraires divers	1 256 988	1 231 988	-25 000	-1,99%	Intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre de l'Espace Intergénérationnel dans le poste honoraires Mission de MOE éclairage public
2/Terrains	4 156 698	4 030 260	-126 438	-3,04%	Suppression de l'acquisition du terrain d'assiette dans le prolongement de l'ilot B1 (lotissement 100 Gaulettes) pour la création de 3 parcelles libres Taxes foncières
3/Travaux	13 453 104	11 206 689	-2 246 415	-16,70%	Suppression des honoraires et travaux de l'Espace Intergénérationnel Rénovation réseau d'éclairage public
4/ Frais Financiers	1 407 265	1 477 428	70 163	4,99%	Impact direct de la trésorerie négative de l'opération
5/ Frais Généraux	2 099 138	1 903 537	-195 601	-9,32%	Proportionnel aux dépenses et aux recettes
6/ Autres dépenses	1 186 429	1 128 022	-58 407	-4,92%	
TOTAL DES DEPENSES HT	23 559 622	20 977 925	-2 581 697	-10,96%	

RECETTES					
<i>Intitulé</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>	
7/ Cessions de terrains	17 275 917	16 595 917	-680 000	-3,94%	Non-commercialisation d'un foncier de 6000 m ² en bien de retour au concédant
8/ Subventions et participations	6 104 540	4 202 843	-1 901 697	-31,15%	Suppression de la participation pour l'Espace Intergénérationnel
- Participations Collectivité	3 269 500	1 391 290	-1 878 210	-57,45%	Suppression de la participation pour l'Espace Intergénérationnel
9/ Autres recettes	179 165	179 165	0	0,00%	
TOTAL DES RECETTES HT	23 559 622	20 977 925	-2 581 697	-10,96%	

Dans le bilan du CRAC actualisé au 31/12/2020, la participation du concédant au 31/12/2020 est de 1 391 290 € HT ; représentant 6,6% des dépenses. Elle était de 3 269 500 € dans le dernier CRAC approuvé (CRAC 2017).

La participation du concédant a de manière générale diminué du fait de la suppression de la participation pour l'Espace Intergénérationnel retiré du programme de la ZAC.

La participation du concédant intègre par ailleurs le montant du foncier AL 1527 en partie et AL 1529 situé le long de la rue Evariste de Parry, d'une superficie de 6000 m² environ en zone UB qui était valorisé en cession dans le CRAC précédent.

Trésorerie de l'opération

Au 31/12/2020, la trésorerie de l'opération est négative (à hauteur de – 1 489 623 €). Celle-ci ne devrait revenir à l'équilibre qu'en fin de concession, notamment à l'issue de la vente de l'ensemble des parcelles restant à commercialiser et du versement de la participation communale.

3. Prorogation de la convention de concession

Le projet d'avenant n°8 (voir pièce annexe) a pour objet de proroger la durée de la convention de la concession qui arrive à échéance le 31 décembre 2021, pour permettre à la SEDRE de finaliser la commercialisation des 13 dernières parcelles du lotissement 100 gaulettes.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (10 abstention(s) (VIRAPOULLE Jean-Paul, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, TIPAKA Nadia, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic)), décide :

Article 1 :

D'approuver le CRAC 2020 de l'opération d'aménagement ZAC FAYARD joint en annexe au présent rapport ;

Article 2 :

D'approuver les éléments financiers s'y rapportant, notamment les dépenses et les recettes de l'année 2020 et le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2021 ;

Article 3 :

D'approuver l'avenant 8 à la concession d'aménagement du 27/06/2000 reprenant le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2020 et prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2022 ;

Article 4 :

D'autoriser le Maire 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 25 NOV. 2021

Le Maire

Joé BEDIER