

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 2021

DCM20211216/019

**OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC CRESSONNIERE 1 -  
APPROBATION DU CRAC 2020 ET DE L'AVENANT N°14 A  
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 13 décembre 2021.

Que la convocation a été faite le 10 décembre 2021.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	35
Représentés :	7
Absents :	3
Total des votes :	42



Le Maire  
*Joé Bedier*  
Joé BEDIER

L'an deux mille vingt-et-un, le seize 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, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, GRONDIN Migline, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, SAID Moussa, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic, RAMIN Odile

**ETAIENT REPRESENTES :**

MM. RAMASSAMY Laurent, SABABADY Marie Josette, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, TIPAKA Nadia, SOUPRAMANIEN Stéphane

**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

## **DCM20211216/019 - OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC CRESSONNIERE 1 - APPROBATION DU CRAC 2020 ET DE L'AVENANT N°14 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT CONFIEE A LA SIDR.**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

### **I- Avancement au 31/12/2020 :**

#### **L'année 2020 a permis :**

- de réaliser les travaux d'aménagement d'une aire de stationnement (mission MOE, CSPS, réalisation des travaux) ;
- de préparer les travaux d'aménagement des espaces publics (étude de MOE, élaboration du projet d'aménagement, lancement de la consultation et attribution du marché, mission du CSPS).

#### **Au 31/12/2020 :**

- les dépenses cumulées de l'opération s'élèvent à 11 021 254 euros HT.
- les recettes cumulées de l'opération s'élèvent à 11 537 046 euros HT.

### **II- Prévisionnel 2021 et suivantes**

En 2021 et suivantes, il est notamment prévu de :

- réaliser les travaux supplémentaires demandés par la Commune :
  - 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),
  - travaux supplémentaires en préalable à la remise des ouvrages.
- finaliser les travaux de géomètre nécessaires à la fin de la ZAC (plan de rétrocession, etc.),
- finaliser la cession foncière d'un délaissé, parcelle BE 2216,
- procéder à la remise des ouvrages et leur rétrocession à la Collectivité,
- préparer la clôture de la ZAC.

### **III- Programme travaux actualisé**

Le programme des travaux à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement est actualisé et prévoit la réalisation de travaux supplémentaires, en préalable à la remise des ouvrages.

### **IV- Programmation logements inchangée**

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

## PROGRAMMATION DE LA ZAC CRESSONNIERE DANS LE CRAC 2020

### Locatifs

102 logts
28 logts
23 logts
15 logts
32 logts
45 logts
32 lgts
20 logts

LLTS Collectifs (Avocatiers)  
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
<b>Total Locatifs</b>	<b>297</b>

### 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 (Bilimbi)  
LES (les Jacques)  
PTZ  
Parcelles libres

Total LES	92
Total PTZ	22
Total Lots libres	34
<b>Total Accession</b>	<b>148</b>

**TOTAL LOGEMENTS 445**

### Activités

250 m <sup>2</sup>
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)

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget HT CRAC 2019 validé	Budget HT CRAC 2020 A valider	Ecart	Commentaires
Cessions	8 266 510	8 268 141	1 631	Hausse du budget en fonction des dépenses restant à prévoir, notamment travaux supplémentaires pour l'aménagement des espaces verts et travaux préalables à la remise des ouvrages, demandés par la Commune
Participations	1 952 609	2 110 806	158 197	
Subventions	1 496 018	1 496 018	0	
TVA sur marge	-96 985	-96 985	0	
<b>Sous-total produits</b>	<b>11 618 152</b>	<b>11 777 980</b>	159 828	
Maîtrise des sols	-3 126 906	-3 104 078	22 828	Baisse des budgets suite à la suppression de la provision pour l'acquisition des parcelles de M. Caroupaye
Mise en état des sols	-442 751	-442 751	0	
Etudes et travaux d'infrastructure	-6 261 035	-6 439 420	-178 385	Hausse budget MOE (+18,5K€) et des travaux secondaires (+190K€), Baisse du budget Imprévu (-28K€)
Fonds de concours	-52 930	-52 930	0	
Frais de gestion	-1 734 528	-1 738 800	-4 272	Hausse du budget en fonction de l'évolution des dépenses rémunérables
Solde TVA			0	
<b>Sous-total charges</b>	<b>-11 618 152</b>	<b>-11 777 980</b>	<b>-159 828</b>	
<b>Résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

### 5.2- Participation communale

La participation de la Collectivité est actualisée à la hausse et passe de 1 935 085 € HT, à 2 093 282 € HT et 2 168 300 € TTC, soit une augmentation de 158 197 €.

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 : 904 639 € HT (918 147 € TTC),
- LB 5613 : Participation Collectivité Financement Equipements Publics : 723 643€ HT (soit 785 153€ TTC).

## PARTICIPATION COMMUNALE ACTUALISEE

Soit une participation communale actualisée à la hausse à 1 628 282 € HT (soit 1 703 300 € 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 : 668 918 € HT,
- LB 5613 : Participation Collectivité Financement Equipements Publics : 720 059 € HT.

Il est prévu d'appeler les participations suivantes :

- LB 5611 : Participation communale au déficit :
  - o 226 146 € HT en 2021,
  - o 9 575 € en 2022 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 :
  - o le solde en 2022 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- Rémunération

En contrepartie des dépenses supplémentaires prévues aux années 2021 et suivantes (travaux supplémentaires d'aménagement des espaces publics et travaux préalables à la remise des ouvrages), la rémunération proportionnelle sera actualisée, dans les conditions définies à la Convention Publique d'Aménagement.

## VII- Délais

La fin de la CPA est maintenue au 30 juin 2021.

A noter qu'après cette date, des missions complémentaires pourront être confiées à la SIDR par la Commune concernant notamment :

- Le suivi de la fin de travaux d'aménagement des espaces publics,
- Le suivi de la MOUS,
- Le dépôt de l'appel de fonds pour solde de la subvention RHI, avant le 30 octobre 2021,
- La réalisation des travaux demandés par la Commune avant la remise des ouvrages.

PARTICIPATIONS COMMUNALES	CRPO VALIDE CRAC 2019			CRPO A APPROUVER CRAC 2020			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 €	904 639 €	13 508 €	918 147 €	158 197 €
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>2 093 282 €</b>	<b>75 018 €</b>	<b>2 168 300 €</b>	158 197 €
Ecart				158 197 €	- €	158 197 €	

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

**Article 1 :**

D'approuver le CRAC 2020 de l'opération d'aménagement ZAC Cressonnière I, joint en annexe,

**Article 2 :**

De valider l'avenant n°14 à la Convention Publique d'Aménagement, joint en annexe,

**Article 3 :**

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 23 DEC. 2021

 Le Maire  
  
Joé BEDIER