

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

DCM20231214/029

ZAC FAYARD - APPROBATION DU CRAC 2022

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 19 décembre 2023

Que la convocation a été faite le 8 décembre 2023.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	29
Représentés :	13
Absents :	3
Total des votes :	42

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze 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, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, NAZE Gilles, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adélaïde, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane

ETAIENT REPRESENTES :

MM. RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, GRONDIN Jimmy, PERRIER Charles, SAID Moussa, RAMIN Odile, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney

ETAIENT ABSENTS :

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



Le Maire

Joé BEDIER

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Audrey PERIANIN-CARPIN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20231214/029 - ZAC FAYARD - APPROBATION DU CRAC 2022.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

ZAC FAYARD – APPROBATION DU CRAC 2022

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 31/12/2023.

Conformément à l'article 28 du traité de concession, le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) pour l'année 2022 est présenté au présent Conseil Municipal.

I. AVANCEMENT POUR 2022 ET PRÉVISIONNEL POUR 2023

L'année 2022 a été marquée, en dépenses, par plusieurs prestations de nettoyage de parcelles et, en recettes, par la poursuite de la commercialisation des parcelles libres du lotissement des 100 Gaulettes.

PERSPECTIVES

Pour l'année 2023, les actions porteront principalement :

- En dépenses,
- Sur la rémunération (dont rémunération de liquidation) de la SEDRE,
- En recettes,
- Sur la vente des 5 dernières parcelles individuelles du lotissement des 100 Gaulettes, encore en commercialisation.

II. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

COMPTE DE L'OPERATION	BILAN CRAC 2020 approuvé	BILAN CRAC 2021 actualisé au 31.12.2021	BILAN CRAC 2022 actualisé au 31.12.2022	ECARTS	
				(euro HT)	(euro HT)
DEPENSES					
Intitulé	Montant	Montant	Montant	Montant	%
1/ Etudes et Honoraires divers	1 231 988	1 217 209	1 217 209	-14 779	-1,20%
2/Terrains	4 030 260	4 035 310	4 035 310	5 050	0,13%
3/Travaux	11 206 689	11 235 494	11 234 355	27 665	0,25%
4/ Frais Financiers	1 477 428	1 499 742	1 499 742	22 314	1,51%
5/ Frais Généraux	1 903 537	1 938 466	1 938 333	34 796	1,83%
6/ Autres dépenses	1 128 022	1 114 554	1 114 501	-13 521	-1,20%
TOTAL DES DEPENSES HT	20 977 925	21 040 776	21 039 450	61 525	0,29%
RECETTES					
Intitulé	Montant	Montant	Montant	Montant	%
7/ Cessions de terrains	16 595 917	16 658 768	16 657 442	61 525	0,36%
8/ Subventions et participations	4 202 843	4 202 843	4 202 843	0	0,00%
- Participations Collectivité	1 391 290	1 391 290	1 391 290	0	0,00%
9/ Autres recettes	179 165	179 165	179 165	0	0,00%
TOTAL DES RECETTES HT	20 977 925	21 040 776	21 039 450	61 525	0,26%

Dans le bilan du CRAC actualisé au 31/12/2022, la participation du concédant est de 1 391 290 € HT. Elle était également de 1 391 290 € dans le dernier CRAC approuvé (CRAC 2020). 1

Pour rappel, la Commune, suite à sa demande, a versé la participation communale en novembre 2021.

Cette participation du concédant est la contrepartie à la remise d'ouvrages d'infrastructures au concédant lui permettant la régularisation de TVA sur le montant de participation, au titre du FCTVA.

TRESORERIE DE L'OPERATION

Au 31/12/2022, la trésorerie de l'opération est négative (à hauteur de - 130 562 €). 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.

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

Article 1 :

- Approuve le CRAC 2022 de l'opération d'aménagement ZAC FAYARD joint en annexe au présent rapport ;

Article 2 :

- Approuve les éléments financiers s'y rapportant, notamment les dépenses et les recettes réalisées en 2022 et le prévisionnel de dépenses et recettes pour l'année 2023 (dernière année de la concession);

Article 3 :

- Approuve l'avenant 10 à la concession d'aménagement du 27/06/2000 reprenant le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2022 ;

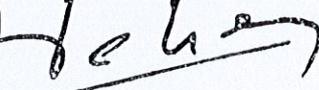
Article 4 :

- Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Le CRAC est consultable à la Direction Générale de la Mairie.

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
Fait à Saint-André le 26 DEC. 2023

 Le Maire

Joé BEDIER



Saint-Denis, le **15 MARS 2023**

Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
Place du 2 Décembre
BP 505
97440 SAINT-ANDRE

A l'attention de M. LAM-YAM

LR/AR n° 2C 152 143 1404 1

Aci 3
DASEN – DD/AVI/n°2023/44 SG.
Affaire suivie par A. VAN ISEGHEM
Tél. : 0262 94 76 33

OBJET : ZAC FAYARD
Concédant (CRAC 2022)

Monsieur le Maire,

Nous avons le plaisir de vous transmettre, ci-joint, le **Compte-Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2022** de la **ZAC FAYARD** ainsi que la délibération correspondante incluant le projet d'**avenant n°11** à la convention d'aménagement du 27/06/2000.

Nous vous serions donc reconnaissant de bien vouloir le présenter à votre prochain Conseil Municipal.

Nous sommes bien entendu à votre entière disposition pour toute précision qui vous serait nécessaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.


Le Directeur Général

Yannick PAYET-FONTAINE

PJ : **CRAC 2022**
Projet de Délibération du Conseil Municipal et annexe (Projet d'avenant n°11 à la convention d'aménagement du 27/06/2000)



**Commune de Saint-André
ZAC FAYARD**

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2022



**SEDRE
Concessionnaire d'Aménagement**

Table des matières

I – PRESENTATION DE L’OPERATION.....	3
I.1 – Plan de situation et périmètre de la ZAC.....	4
I.2 – Programme de l’opération	4
I.2-1 – Note de présentation.....	4
I.2-2 – Programme des travaux VRD de la ZAC FAYARD	6
I.2-3 – Opportunités foncières qui restaient à valoriser.....	7
I.2-4 – Tableau des programmes sur la partie aménagée par la SEDRE	8
II – SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L’OPERATION.....	9
II.1 – La convention de concession.....	10
II.2 – Le dossier de création.....	11
II.3 – Le dossier de réalisation.....	11
II.4 – Déclaration d’utilité publique.....	11
II.5 – Le POS/PLU.....	11
III – ETAT D’AVANCEMENT DU PROGRAMME DE LA ZAC.....	13
III.1 – Le montage juridique et administratif.....	14
III.2 – Les acquisitions foncières	15
III.3 – Les études.....	16
III.3-1 – Les études pré-opérationnelles	16
III.3-2 – Les études opérationnelles.....	16
III.4 – Les travaux.....	18
III.4.1. Les travaux VRD	18
III.4.2. Les travaux d’alimentation électrique.....	19
III.4.3. Les travaux de logements.....	19
III.5 – Les cessions	21
III.6 – Les financements	23
IV – ETAT FINANCIER.....	26
IV.1 – Présentation du bilan comptable en 2022	27
IV.2.1 – Le bilan comptable au 31 décembre 2022	27
IV.2.2. Le bilan comptable de l’année 2022.....	27
IV.2 – Présentation du bilan financier prévisionnel au 1er janvier 2023.....	29
IV.2-1 – Le bilan financier prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2023 (Valeur en Euros HT).....	29
IV.2-2 – Prévisions en 2023.....	29
ANNEXES	31

ZAC FAYARD- CRAC 2022

I – PRESENTATION DE L'OPERATION



ZAC FAYARD– CRAC 2022

I.1 – Plan de situation et périmètre de la ZAC

La **ZAC FAYARD** couvre une superficie d'environ **35 hectares** répartie en deux zones :

- Environ 20 hectares acquis et gérés directement par la **SEDRE** ;
- Le solde étant resté propriété de la Société Adrien Bélier, qui y a réalisé un lotissement d'habitat mais dont la desserte principale a été assurée dans le cadre de la ZAC.

I.2 – Programme de l'opération

I.2-1 – Note de présentation

La **ZAC FAYARD**, créée en 2000, a eu pour objectif, à sa création, de répondre à la demande d'habitat de la Commune à travers une mixité des produits allant du social en collectif au libre en parcelles individuelles en passant par l'intermédiaire en maisons de ville. Toutefois, en 2005 à la faveur des mesures de défiscalisation, la **ZAC FAYARD** a connu une modification de son programme afin de répondre à l'apparition d'un marché du logement collectif intermédiaire et libre sur SAINT-ANDRE. Depuis cette modification, la **ZAC n'intègre plus de participation communale** dans le bilan financier présenté.

La fin de la défiscalisation et le contexte difficile du marché immobilier dans le secteur libre en résultant, ainsi que la **volonté communale de favoriser la sortie d'opérations sociales** ont conduit depuis le CRAC 2008 de nouveau à orienter le programme de la **ZAC FAYARD** vers davantage de logements sociaux, tout en veillant à conserver son équilibre budgétaire. Parallèlement, des opérations d'habitat intermédiaire ont été réalisées sur le secteur SAB. De nouveaux projets viendront compléter le programme de la ZAC :

- Une vingtaine de lots libres envisagés par la SCI ALLIANCE,
- Un nouvel îlot social en face de l'opération CARRE FAYARD permettant de générer des recettes complémentaires, nécessaires au financement des équipements publics (Espace Intergénérationnel),
- La création de 3 lots libres telle qu'envisagées dans la CRAC 2015, mais ayant été retirée du CRAC 2016 pour une autre destination finalement abandonnée.

Le programme prévisionnel en découlant présente les caractéristiques suivantes :

- Sur foncier aménagé par la **SEDRE** :
 - Un **programme global mixte** habitat / équipements / commerces ;
 - Un **programme d'habitat mixte** : 124 logements libres, 40 logements intermédiaires (PLS), 764 logements sociaux (LLS et LLTS), soit 888 logements au total ;
 - Une typologie de bâti majoritairement en **collectif**, avec des **gabarits homogènes** en R+2 et R+3, associés à des équipements en R+0 ou R+1, ainsi qu'un îlot (B1) et son extension (îlot B2) comprend 44 logements individuels et individuels groupés en R et R+1.
- Sur foncier aménagé par la **SAB** :
 - Un lotissement de 185 parcelles individuelles de 400m² ;
 - 62 maisons de ville individuelles groupées, sur des terrains de 200m² ;
 - 40 logements intermédiaires ;
 - Des îlots destinés à la réalisation d'environ 140 logements collectifs en accession libre.

	SEDRE	SAB	TOTAL
Lots libres	34	247	281
Collectifs Libres	90	140	230
Collectifs sociaux	724		724
Collectifs intermédiaires	40	40	133
Total	888	427	1368

ZAC FAYARD- CRAC 2022

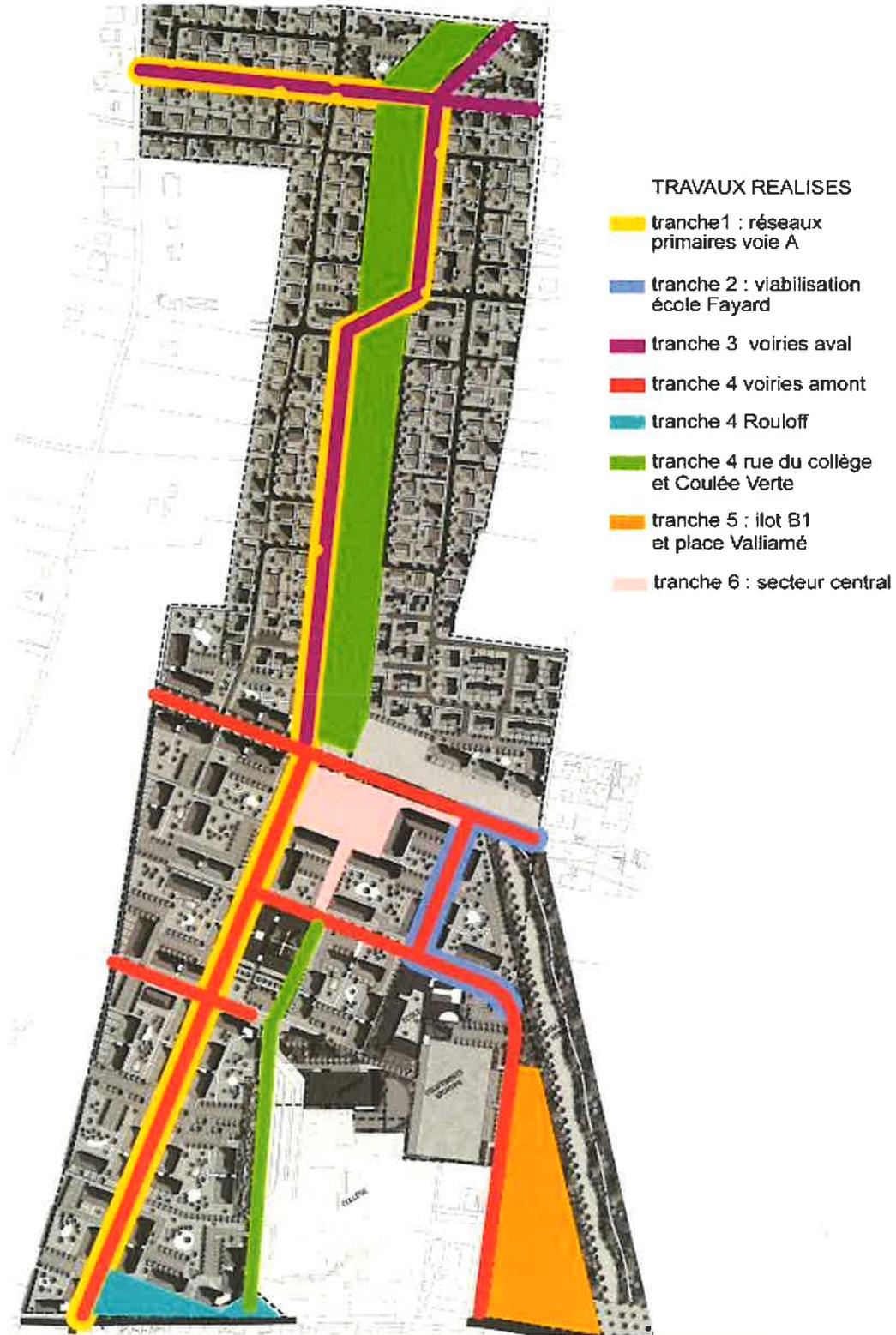
Au total la ZAC FAYARD prévoit donc 1 368 logements, dont 53 % de logements sociaux (LLS et LLTS), 9,5 % de logements intermédiaires (PLS), et 37,5 % de logements libres.

Parallèlement, la **ZAC FAYARD** s'est dotée de nombreux équipements publics (mairie annexe, crèche, écoles, équipements sportifs, coulée verte...).

La finalisation de l'aménagement de la ZAC Fayard est donc l'objectif majeur avant clôture de la concession d'aménagement. A cet égard, les enjeux portent sur les commercialisations foncières restant à finaliser.

ZAC FAYARD- CRAC 2022

I.2-2 – Programme des travaux VRD de la ZAC FAYARD



ZAC FAYARD- CRAC 2022

I.2-3 – Opportunités foncières qui restaient à valoriser



Pour mémoire, des propositions de valorisation de ces terrains (cf. tableau ci-dessous), avaient été soumises à la Commune, sur lesquelles seul le projet de jardin collectif sur la parcelle AL 2018 a été mis en œuvre.

FONCIER POTENTIELLEMENT VALORISABLE					
n° sur plan	Réf. Cad.	Surface (m²)		Zonage	Propr.
		Totale	Exploitable		
1	AL 2004	8 675	8 675 à 5 330	UB	Commune
	AL 2008	2 732	2 732 à 2 140	UB	Commune
	Total :		11 407 à 7 470		
2	AL 2018	2 550	2 170	UB	SEDRE
4	AL 1964	8 100	8 100	UB	SCI Fleur de Canne
5	AL 1527 AK 804	14 000	Parties	UB	SEDRE

PROPOSITIONS DE PROJETS
<i>Lots d'habitat individuel</i>
<i>Jardins partagés</i>
-
<i>Espace Intergénérationnel</i>

I.2-4 – Tableau des programmes sur la partie aménagée par la SEDRE

REF. ÎLOT	NOM OP	TYPE D'OCCUPATION PREVU	QUANTITE	SHON PREVUE	DENSITE / NB NIVEAUX	SURFACE DE L'ÎLOT	ACQUEREUR / MAITRE D'OUVRAGE	CHARGE FONCIERE €HT	Signature acte de vente (prévisionnel)	DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON	COMMENTAIRES
A1	Ylang Ylang	LLS	65	4811m ²	3 et 4	5 629 m ²	SEDRE	1 015 000 €	06/12/12	Livré	250 m ² de commerces et services en RDC
A2	Coriandre	Logements collectifs résidentiels / défiscalisation	90	6 995 m ²	3 et 4	7 584 m ²	LBB	1 399 000 €	19/09/2008	Livré	1000 m ² de commerces et services en RDC
A3	Ylang Ylang	LLS	55	4000m ²	3 et 4	4 499 m ²	SEDRE	920 000 €	06/12/12	Livré	
A4	lot A4	LLS	53	3 300 m ²	3 et 4	5 878 m ²	SHLMR	530 000 €	05/12/2008	Livré	
A5	Anthura	40PLS / 65 LLS	105	7 180 m ²	3 et 4	7 745 m ²	ALOGIA	1 477 560 €	12/06/2009	Livré	
A6	lot A6	LLS	53	3 300 m ²	3 et 4	5 223 m ²	SHLMR	530 000 €	05/12/2008	Livré	
A7	Termarine	LLS	102	8 400 m ²	3 et 4	8 691 m ²	ALOGIA	1 699 530 €	31/12/2011	Livré	
A8	Fleuriance	LLS	33	2 600 m ²	3 et 4	2 707 m ²	ALOGIA	533 400 €	30/11/2011	Livré	
A9	lot A9	LLS	71	5 100 m ²	4	4 628 m ²	SHLMR	710 000 €	18/12/2008	Livré	
A10		Réaffectation en cours avec le propriétaire	/	8 000 m ²	/	8 100 m ²	BATIPO PROMOTION	1 498 980 €	15/07/2009	Non déterminé	
A11		LLS	31	3 200 m ²	4	2 743 m ²	SEDRE	640 000 €	12/09/2011 (transfert comptable de la ZAC vers l'opération immobilière)	Livré	
A12	Carré Fayard	LLTS	50	4 000 m ²	4	4 827 m ²	SEDRE	800 000 €		Livré	
A13		LLTS	39	3 600 m ²	4	2 381 m ²	SEDRE	720 000 €		Livré	
A14	Résidence du parc	LLTS	41	3 890 m ²	3 et 4	5 802 m ²	SIDR	778 000 €	24/11/2008	Livré	
A15	PITAYA	LLTS	66	4139 m ²	3 et 4	7 159 m ²	SIDR	660 000 €	27/12/2007	Livré	
A16		Ecole	0	2200m ²	1 à 2	2800 m ²	Commune de St-André	419 000 €	01/12/2014	Livré	
B1		Lots libres	34	3900m ²	1 à 2	14 376 m ²	Acquéreurs individuels	3 058 998 €	(2013 à 2021)	Livré	

II – SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION



Les études préalables à la signature de la convention de concession ont été réalisées sous maîtrise d'ouvrage communale.

II.1 – La convention de concession

Le **traité** et le **cahier des charges** de concession ont été :

- Approuvés par le Conseil Municipal du **27 juin 2000**,
- Signés le **27 juin 2000**,
- Arrivés en sous-préfecture le **2 novembre 2000**.

Un avenant n° 1 au traité de concession et au cahier des charges de concession a été présenté par la SEDRE à la Commune pour mettre en conformité la concession d'aménagement avec les dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme issus de la loi SRU. Celui-ci a notamment pour objet de remplacer les expressions « traité de concession » par « cahier des charges de concession » et « concession d'aménagement » par « **Convention Publique d'Aménagement** » :

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13/12/2002, déposé en préfecture le 29/01/2003,
- Signé le **24/02/2003**.

L'avenant n°2 est venu modifier certaines terminologies employées pour se mettre en conformité avec la loi SRU et la loi sur les concessions d'aménagement, ainsi que pour faire évoluer les principes de conventions de participation.

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21/12/05, déposé en préfecture le 06/01/06,
- Signé le **27/01/2006**.

L'avenant n°3 a été signé pour proroger la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2012, afin de permettre la mise en place d'un prêt bancaire :

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27/03/06, déposé en préfecture le 04/04/06,
- Signé le **24/05/06**.

L'avenant n°4 a été signé pour proroger la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2016, afin de permettre la mise en place d'un prêt bancaire :

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30/03/2011, déposé en préfecture le 13/04/11,
- Signé le **02/05/11**.

L'avenant n°5 a été signé pour acter l'évolution du programme de logements de la ZAC :

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04/11/11, déposé en préfecture le 22/11/10,
- Signé le **12/12/11**.

L'avenant n°6 a été signé pour proroger la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2020 (Délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2016) afin de, notamment, finaliser la réalisation des équipements publics prévus et la commercialisation des dernières parcelles libres.

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22/10/2016, déposé en préfecture le 20/12/2016,
- Signé et déposé en préfecture le **02/10/2018**.

ZAC FAYARD– CRAC 2022

L'**avenant n°7**, destiné à proroger la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2021 (Délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2020) a été signé par la SEDRE et transmis à la Ville de Saint-André. Cette prorogation doit permettre de finaliser la réalisation des équipements publics prévus, la commercialisation des dernières parcelles libres et l'affectation des dernières opportunités foncières de la ZAC.

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18/12/2020.

L'**avenant n°8** a été signé pour modifier le bilan prévisionnel du CRAC 2020 et proroger la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2022

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/11/2021 ;
- Signé et déposé en préfecture le **08/03/2022**.

L'**avenant n°9** a été signé pour proroger la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2023.

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26/10/2022 ;
- Signé et déposé en préfecture le **02/11/2022**.

Cette prorogation doit permettre de finaliser, la commercialisation des dernières parcelles libres.

Un **projet d'avenant n°10** a été transmis à la Commune le 16 février 2023.
Ce dernier a pour objet d'approuver le bilan prévisionnel du CRAC 2021.

Le **dernier CRAC approuvé** par le concédant est le **CRAC 2020**, par Délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2020, déposé en préfecture le 08/03/2022.

II.2 – Le dossier de création

- Délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2001

II.3 – Le dossier de réalisation

- Délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2002 ;
- Délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2006 pour le dossier de réalisation modificatif de la ZAC ; celui-ci prévoit d'équilibrer le bilan financier de la ZAC FAYARD en augmentant la part de logements libres.

II.4 – Déclaration d'utilité publique

Par arrêté préfectoral du 29 juillet 2003, les acquisitions et travaux nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC FAYARD ont été déclarés d'utilité publique. Le 21 mars 2008, cet arrêté a fait l'objet d'une prorogation de 5 ans.

II.5 – Le POS/PLU

- Modification du POS approuvée par délibération du Conseil Municipal du 5/09/2001 portant sur le classement du terrain FAYARD en zone NAU ;

ZAC FAYARD– CRAC 2022

- Modification du POS/PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28/06/2002 portant notamment sur le règlement de la zone de ZAC FAYARD et les emplacements réservés à l'opération ;
- Modification du POS/PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21/12/2005 portant sur une simplification du règlement de la zone avec 2 sous-secteurs et un ajustement des surfaces d'emplacement réservé ;
- Un PLU a été approuvé en septembre 2006, appliqué, puis annulé en septembre 2007. C'est donc la modification de POS/PLU approuvée au Conseil Municipal de décembre 2005, conforme au programme de la ZAC FAYARD, qui s'applique ;
- Pour mémoire une révision simplifiée du PLU avait été engagée pour reprendre des règles sur la ZAC FAYARD mal transcrites dans le PLU. Cette procédure n'a pas été menée à terme du fait de l'annulation du PLU ;
- En décembre 2008, une modification du POS de SAINT-ANDRE a permis de modifier le COS applicable sur l'îlot B1 de la ZAC FAYARD.
- Le PLU de la Commune a été approuvé le 23 février 2017. Les modifications envisagées concernent une partie de la ZAC FAYARD, avec une demande de la Commune de déclasser quelques parcelles 1NAU^{tf} en UC destinées à du petit parcellaire dans la continuité du lotissement Cent Gaulettes. L'aménagement de ces parcelles est inscrit dans les prévisions du bilan financier de l'opération.

III – ETAT D’AVANCEMENT DU PROGRAMME DE LA ZAC

ZAC FAYARD– CRAC 2022



L'état d'avancement de la ZAC est présenté au regard de 7 domaines d'intervention :

- *le montage juridique et administratif ;*
- *les acquisitions foncières ;*
- *les études ;*
- *les travaux ;*
- *les cessions ;*
- *les financements ;*
- *les actions potentielles restant à réaliser avant la réalisation de l'aménagement de la ZAC Fayard.*

III.1 – Le montage juridique et administratif

Il n'y a pas de modification du montage juridique et administratif de la ZAC FAYARD par rapport au CRAC antérieur.

La dernière modification de programme demandée par la Commune en 2005 a engendré :

- Une **modification du dossier de réalisation** de la ZAC menée dans le cadre juridique de la CPA, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Mars 2006. Si la réorientation vers davantage de logements sociaux affichée depuis le CRAC 2008 modifie ce programme de 2005, il ne remet pas en cause l'économie générale du projet, car il n'implique pas de participation communale. Il n'est donc pas nécessaire de modifier à nouveau le dossier de réalisation ;

ZAC FAYARD- CRAC 2022

- Une **modification** du **PLU** sous la responsabilité de la Commune de Saint-André, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 23 février 2017. Cette modification a permis de ne pas revenir sur un document pénalisant pour l'avancement opérationnel de la ZAC FAYARD.

Un avenant de prorogation de la convention d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2023 a été autorisé par le Conseil Municipal du 26 octobre 2022 afin de finaliser la commercialisation des parcelles individuelles des ilots B1 et B2 afin de clôturer la concession. Il a été signé par la Ville de Saint-André le 20 janvier 2023.

III.2 – Les acquisitions foncières

La **SEDRE** a acquis par acte notarié du 27 février **2004**, les parcelles suivantes auprès de la Société Adrien Bélier : AL 57, 620, 621, 623, 626, 1303, 1305, 1523, 1525, 1527, 1529, AK 804, pour une superficie de **17 ha 03 a 17 ca**. Le paiement de ce terrain s'est effectué « par compensation », la **SEDRE réalisant des travaux pour le compte de SAB**. Un acte notarié est venu constater leur réalisation en mars 2009. Dans le bilan, cette transaction se traduit dans une dépense de « terrain », compensée par une recette équivalente dans le chapitre « participations ».

Le périmètre de la ZAC intègre également des parcelles appartenant à la famille **PASCAL** (6 propriétaires) : AL 705p, 704p, 730p, 1302, 1301p, 1299, 1298p, 1296p, pour une superficie de **1 ha 49 a 56 ca**.

L'acquisition de ces terrains s'est concrétisée par une procédure d'expropriation. La prise de possession est intervenue en août 2009.

Enfin, la ZAC intègre 2 parcelles **communales (école FAYARD)** : AL 1306, 1307 pour une superficie de **1 ha 75 a 80 ca** restant propriété communale.

Terrain	Vendeur	Surface (m ²)	Date de l'acte	Prix de l'acquisition (€ HT)
---------	---------	---------------------------	----------------	------------------------------

ACQUISITIONS				
Terrain SAB	SAB	170317	8/02/04	1 720 000
Terrains PASCAL	Famille PASCAL	17580	10/03/09	1 978 000

La liquidation du groupe APAVOU et de ses « antennes » (SCCV...) entraîne la mutation de l'îlot A10, acquis en 2009 par la SCCV Fleur de canne. Il convient donc, pour la Commune et la SEDRE, de s'assurer de la destination future du terrain. Le liquidateur de la SCCV Fleur de Canne a prévu de mettre en vente ce foncier auprès de promoteurs locaux.

Au 31/12/2020, nous ne disposons pas du retour du liquidateur.

III.3 – Les études

Les études de la ZAC se décomposent selon les études pré-opérationnelles et les études opérationnelles.

III.3-1 – Les études pré-opérationnelles

Ces études pré-opérationnelles ont initialement porté sur :

- **Les études de définition du projet** ayant fait intervenir :
 - Géomètres (levés topographiques, bornages),
 - Bureaux d'études techniques à travers l'étude d'impact, les analyses et tests de faisabilité VRD, le schéma d'aménagement et d'équipement du programme, l'analyse du marché, l'élaboration d'un Plan Lumière,
 - Prestataires divers (reproduction, panneaux de communication).
- **Les dossiers réglementaires de réalisation** sur lesquels sont intervenus :
 - Urbaniste,
 - BET (APS VRD, dossier Loi sur l'eau),
 - Prestataires divers (reproduction, communication).

La Commune a décidé d'engager la réalisation de deux équipements majeurs sur la ZAC dont les études de programmation ont été réalisées en 2017 :

- Un Espace Intergénérationnel, qui a fait l'objet d'une étude de programmation réalisée par CP&O,
- Un Espace Socio-culturel, dont l'étude confiée à CP&O n'a pas été engagée à la demande de la Commune.

En 2019, une étude de potentiel et d'expertise commerciale a été confiée à IMPLANT'ACTION. Cette dernière a conclu à l'opportunité de l'implantation d'une surface commerciale à moyen terme (10 à 15 ans).

D'autre part, pour répondre aux dysfonctionnements existants sur le réseau Eclairage Public de la ZAC, une étude diagnostic éclairage public a été lancée avec SOCETEM et BET REUNION, qui a conclu à un programme d'intervention et un chiffrage des travaux à réaliser. Les études de conception ont été réalisées en 2018, débouchant sur une consultation de travaux et la signature, en 2019, d'un marché de travaux dont l'exécution et s'est terminée début 2020.

III.3-2 – Les études opérationnelles

Les études opérationnelles lancées en 2003 ont concerné la tranche 1 de la ZAC, c'est à dire les voies A, B, C, D et les réseaux correspondants. L'appel d'offres, lancé fin décembre 2004 pour l'attribution de la tranche 1, a débouché sur le choix du groupement SOCETEM / CONCEPT. L'étude a permis un démarrage des travaux en mai 2005.

Fin 2005, la collectivité de Saint-André a souhaité la construction d'une nouvelle école dans la ZAC FAYARD. Afin d'assurer la desserte de celle-ci, une seconde tranche d'études VRD a été lancée fin 2005 pour un démarrage des travaux en septembre 2006 (SOCETEM maître d'œuvre).

Afin d'achever le traitement des voies C et D de la partie Nord du quartier, permettant la desserte du lotissement « La Faineraie », une 3^e tranche d'études de Maîtrise d'œuvre VRD et Paysage a été lancée en juillet 2006 et attribuée à SODEXI.

ZAC FAYARD– CRAC 2022

En 2008 ont été soldés les marchés de Maîtrise d'œuvre de ces trois premières tranches de travaux d'infrastructures. Ces prestations de Maîtrise d'œuvre se sont accompagnées de prestations de CSPS (tranche 1 : VERITAS, tranches 2 et 3 : SOCOTEC).

L'étude de Maîtrise d'œuvre / tranche 4, dernière tranche d'étude correspondant à la finition de toutes les voiries et à la réalisation de tous les espaces publics et de la Coulée Verte, a été attribuée en mars 2007 au groupement SOCETEM / ZONE UP. Les études se sont poursuivies en 2010 et 2011, le suivi étant assuré jusqu'à l'achèvement des travaux en 2013.

L'évolution du programme sur l'îlot B1, les reprises de conception en fonction de l'évolution opérationnelle du projet global, ainsi que la multiplication des phases de travaux (nécessaire pour une meilleure maîtrise de la trésorerie globale), ont nécessité en 2011 la signature d'un avenant à la mission de maîtrise d'œuvre du groupement SOCETEM / ZONE UP pour intégrer ces tâches complémentaires à sa mission de base.

La mission CSPS relative à cette tranche 4 a été assurée par VERITAS jusqu'aux travaux de la Coulée Verte. APAVE s'est quant à lui vu confier la mission de CSPS pour le suivi des travaux des tranches 5 et 6 ainsi que de la future station de relevage des eaux usées.

Enfin, une étude de Maîtrise d'œuvre pour le renforcement de la station de relevage des eaux usées du Colosse a été attribuée en 2009 à SAFEGE. Le DCE a été terminé en 2012, pour un lancement des travaux en 2013 et une réception en 2015.

En 2015, les dépenses sur le poste des honoraires concernent les travaux de géomètre, notamment pour le bornage des parcelles de l'îlot B1, ainsi que les rétrocessions foncières à la Commune.

Elles concernent également les études opérationnelles de division parcellaire et de définition des travaux de viabilisation qui ont été engagées par SOCETEM / DUTEILH PERRAU sur l'îlot B2, situé dans le prolongement de l'îlot B1. Il s'agit de 5 parcelles pour lesquels les travaux en aménagement ont été réalisés en 2016/2017.

L'aménagement de 3 petites parcelles supplémentaires situées dans le prolongement de l'îlot B1, prévu dans le CRAC 2015, abandonné dans le CRAC 2016 au profit de stationnements pour l'Espace Intergénérationnel, a été réintégré dans le CRAC 2017 pour générer des recettes complémentaires pour la ZAC.

Concernant l'Espace Intergénérationnel, une consultation Conception-Réalisation a été lancée en 2017 et les offres remises en novembre 2017.

L'APS a été établi en 2018/2019.

La Commune a, par courrier du 11 février 2019, demandé à la SEDRE de ne pas donner suite au projet au-delà du dossier PROJET. La phase étude (PRO & DPC) a été finalisée en septembre 2019.

A noter que, dans le cadre du lancement de l'Espace Intergénérationnel en Conception-Réalisation, une mission d'ATMO a été confiée au groupement INCOM/ALAVOINE/ATEA.

Depuis, la Commune a décidé de ne pas donner suite au projet d'Espace Intergénérationnel.

Enfin, parallèlement, et suite au diagnostic éclairage public, des études opérationnelles ont été lancées, après consultation de maîtrise d'œuvre (contrat signé avec SOCETEM) et se sont déroulées de fin 2017 à fin 2018.

III.4 – Les travaux

III.4.1. Les travaux VRD

Les travaux de la **tranche 1**, réalisés par l'entreprise GTOI, ont débuté en mai 2005 et ont été réceptionnés en mai 2006.

La **seconde tranche** de travaux permettant la desserte de la future école FAYARD a débuté en septembre 2006 et a été réceptionnée fin janvier 2007. C'est l'entreprise GTOI qui a réalisé cette phase de travaux.

La **troisième tranche** de travaux a débuté fin janvier 2007 et a été livrée en avril 2007. Elle s'est composée de trois lots :

- Lot 1 / VRD : entreprise GTOI ;
- Lot 2 / éclairage public : entreprise EER ;
- Lot 3 / espaces verts : entreprise EVE ;

Les travaux des voiries internes du lotissement, réalisés par la SCI ALLIANCE, lotisseur, sont achevés. Le lotisseur SAB a réalisé en janvier 2009 l'ensemble des terrassements de la Coulée Verte. La tranche 4 de travaux a été, pour des raisons d'avancement opérationnel, scindée en plusieurs phases :

- La réalisation des voies ; les travaux ont été effectués de juillet 2008 à août 2009 par les entreprises PICO (VRD) et EER (Eclairage Public) ;
- La place ROULOFF, porte d'entrée de la ZAC FAYARD, a été réalisée entre août et septembre 2009 ;
- Les travaux pour la requalification de la Coulée Verte, de la rue du collège, et des finitions de voiries ont été attribués à BUFFI SATP (VRD), CENERGI (Eclairage Public) et SAPEF (Espaces Verts) et ont été réalisés en 2010 et 2011.

La **cinquième tranche** de travaux a été lancée fin 2011 pour la réalisation du lotissement 100 Gaulettes et de la place Valliamé, dont la livraison a eu lieu en septembre 2012. Les entreprises retenues sont PICO (lot VRD), BOURBON LUMIERE (Eclairage Public et Basse Tension), et LA MARE (Espaces Verts).

La dernière tranche de travaux, la **tranche 6**, a été lancée en 2013 pour une livraison en 2015 et concerne la place centrale et ses abords. Les travaux du poste de refoulement du Colosse (le PR6) ont démarré fin 2013 pour une réception en 2015.

En 2016, des travaux de reprises des équipements (voiries) ont été réalisés et ont été réceptionnés. Ont également été réalisés les travaux d'infrastructures pour la création des 5 parcelles supplémentaires dans l'îlot B1.

En 2018 ont été engagés des travaux de sécurisation des locaux commerciaux sur la place ROULOFF, les améliorations des voiries et réseaux existants.

En 2019 ont été engagés les travaux pour la réalisation de kiosques sur la Place centrale (réalisés mi-2019), ainsi que la rénovation du réseau d'Eclairage Public dont le démarrage a été engagé au second semestre 2019 et qui s'est terminée en 2020.

III.4.2. Les travaux d'alimentation électrique

Une convention d'alimentation électrique HTA de la ZAC FAYARD a été signée entre EDF et la SEDRE en mai 2006. Suite à l'augmentation du bilan de puissance de la ZAC FAYARD, une seconde Convention a été signée en **juin 2007**.

La Convention définit la réalisation par EDF d'une série de travaux d'alimentation électrique HTA, à l'intérieur et en dehors du périmètre de ZAC, **préfinancée** par le budget de la ZAC FAYARD. Les travaux relatifs à l'acheminement extérieur à la ZAC sont ensuite **remboursés** par EDF au fur et à mesure des demandes de branchement enregistrées par EDF sur le périmètre.

La participation de la ZAC FAYARD a été soldée par la SEDRE en juillet **2008**, pour un montant total de participation s'élevant à **753 k€ HT**. La mise sous tension des postes HTA par EDF a été achevée en **2009**. Le remboursement (cf. recettes), exigible depuis **2010**, représente **673 k€ HT** ; un premier remboursement de 262 k € HT a été enregistré en 2010, puis un second de 102 k€ HT en 2011 et enfin un troisième de 148 k€ HT en 2013 et enfin, 23 605 € HT a été fait en 2014.

III.4.3. Les travaux de logements

Bien que « l'aménageur SEDRE » ne conduise pas les différentes opérations de constructions de logements sur le quartier (même si la « SEDRE constructeur » intervient sur 5 îlots), il est important de faire le point sur l'état d'avancement des diverses opérations de logements de la ZAC FAYARD.

Sur la partie nord de la ZAC, toutes les constructions individuelles et groupées sont achevées, avec l'opération de 48 logements portée par la SODIAC, qui a démarré en 2014 et a été livrée en avril 2015.

Sur la partie sud du quartier :

- L'îlot A8 a été livré en 2013 ;
- Les îlots A11, A12, A13, et A7 (« Carré Fayard ») ont été livrés mi-2014 ;
- Les chantiers des îlots A1, A3 (« Ylang Ylang ») ont été achevés en 2015 ;
- Seul le chantier de l'îlot A10 n'a pas démarré. A cet égard, le propriétaire (groupe Apavou) a été interpellé par la SEDRE sur les suites à donner à l'engagement pris dans le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain pour réaliser le programme envisagé de logements collectifs. **La liquidation du Groupe APAVOU et de ses filiales dont la SCCV Fleur de Canne devrait déboucher sur une revente du foncier par le liquidateur.**

ZAC FAYARD- CRAC 2022

ZAC FAYARD

REALISATION DES OPERATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS



ZAC FAYARD – CRAC 2022

III.5 – Les cessions

Le tableau ci-dessous détaille les différentes cessions réalisées ou à réaliser dans le cadre de la ZAC FAYARD.

Terrain	Acquéreur	Surface (m ²)	Date de l'acte	Prix de cession (HT)	Référence cadastrale
CESSIONS					
A1 / A3	SEDRE	10 128	06/12/12	1 935 000	AL 1948-1950
A2	LBB	6 995	19/09/08	1 399 000	AL 1957-1973
A4	SHLMR	5 878	05/12/08	530 000	AL 1955
A5	ALOGIA	7 745	12/06/09	1 477 560	AL 1951-1976
A6	SHLMR	5 223	05/12/08	530 000	AL 1953-1975
A7	ALOGIA	8 691	31/12/11	1 699 530	AL 1952-1962-1977
A8	ALOGIA	2 707	30/11/11	533 400	AL 1965
A9	SHLMR	4 628	18/12/08	710 000	AL 1966-1982
A10	ALOGIA	8 100	15/07/09	1 498 980	AL 1964
A11/A12/A13	SEDRE	9 951	12/09/11	2 160 000	AL 1967-1980-1984-2014-1983-2015
A14	SIDR	5 802	24/11/08	778 000	AL 2017
A15	SIDR	7 159	27/12/07	660 000	AL 1985-1994-2012
A16	Commune de SAINT-ANDRE	2 800	22/12/2014	417 900	AL 1969-1978-1979

terrain	acquéreur	surface (m ²)	date de l'acte	Prix de cession (HT)	Référence cadastrale
CESSIONS					
B1	TOTAL :	7 715	(2013-2021)	1 607 242 €	Cf. ci-dessous
Parcelle n°4	FURIA	226	21/01/2013	67 200 €	AL 2146 + AL 2145
Parcelle n°5	ANCEL	227	07/03/2013	67 200 €	AL 2147
Parcelle n°6	MAILLOT Sébastien	227	15/03/2013	67 200 €	AL 2148
Parcelle n°7	MAILLOT Alain	226	15/03/2013	67 200 €	AL 2149
Parcelle n°10	DALAPA	247	25/09/2013	75 000 €	AL 2132
Parcelle n°13	ROBERT NOLHEN	270	20/02/2013	81 000 €	AL 2135
Parcelle n°17	HOARAU/PALONIER	229	21/01/2013	68 700 €	AL 2155
Parcelle n°18	LEOCADIE	229	21/01/2013	68 400 €	AL 2156
Parcelle n°24	CRESCENCE / MOUTIEN	297	19/07/2013	90 000 €	AL 2159
Parcelle n°26	JEAN JACQUES	299	08/03/2013	90 000 €	AL 2161
Parcelle n°30	DALLEAU Clara	274	05/11/2013	82 200 €	AL 2165 + AL 2170

ZAC FAYARD- CRAC 2022

Parcelle n°1	BINGUENO	224	28/10/2014	67 200 €	AL 2129
Parcelle n°8	ROBERT/AUDIFAX	224	17/02/2014	67 200 €	AL 2150
Parcelle n°11	DIEUDONNE	220	14/08/2014	66 000 €	AL 2133
Parcelle n°15	PARVEDY	222	14/10/2014	66 300 €	AL 2153
Parcelle n°16	LEOCADIE	227	25/09/2014	68 100 €	AL 2154
Parcelle n°27	SISTERON	240	04/07/2014	72 000 €	AL 2162 / 2167
Parcelle n°28	RIVIERE	255	04/07/2014	76 200 €	AL 2168
Parcelle n°2	GABOU	224	17/07/2015	67 200 €	AL 2130
Parcelle n°3	ANCEL	224	11/02/2015	67 200 €	AL 2131- 2145
Parcelle 14	DESIREE	234	10/07/2015	70 199 €	AL 2136 - 2152
Parcelle 23	LANG	299	31/12/2019	84 906 €	AL 2158
Parcelle 22	CELERINE	298	02/02/2021	80 100 €	AL 2140 - 2157
Parcelle 21	RATENOM	298	02/02/2021	80 100 €	AL 2130 - 2139
Parcelle 25	HOAREAU/PIGNOLET	300	13/08/2021	84 906 €	AL 2160
Parcelle 20	GERBANDIER/DROLE	300	04/11/2021	84 906 €	AL 2138- 2144
Parcelle n°12	LOVELACE/SOULANGE	303	23/02/2022	85755,06	AL 2134
Parcelle n°9	BASQUAISE/LEBON	285	11/07/2022	79811,64	AL 2151 - AL 2164
Parcelle n°19	BRADEL/BARAKA	338	22/07/2022	96792,84	AL 2137- AL 2143
Parcelle n°31	RAFION/ABDILLAHI	249	28/10/2022	79182	AL 2377
TOTAL		7715		1 607 242 €	
Parcelles restantes à commercialiser	5 parcelles	1326		404 706,13	

La commercialisation des îlots de logements collectifs sur la ZAC FAYARD a débuté fin 2006 par le lancement d'une consultation de promoteurs privés.

La première cession a été effectuée en décembre 2007, pour l'îlot **A15** correspondant à un projet de 66 logements très sociaux portés par la SIDR. Cinq cessions ont ensuite été enregistrées en 2008 :

- Ilot **A2** vendu aux Bâtitisseurs de Bourbon (LBB) pour une opération de promotion ;
- Ilots sociaux **A4, A6 et A9** cédés à la SHLMR ;
- Ilot **A14** cédé à la SIDR pour une opération de promotion.

Hormis sur l'îlot **A2** correspondant à un produit libre en défiscalisation, les cessions enregistrées en 2008 sont liées à des opérations de logement social. En effet, la conjoncture immobilière s'est durcie en 2009, obligeant plusieurs promoteurs de logements libres à chercher à céder leurs opérations à des opérateurs sociaux. Deux cessions ont été réalisées en 2009 : les îlots **A5** et **A10** ont été cédés à ALOGIA et BATIPRO PROMOTION (groupe APAVOU).

A noter que l'îlot A10 n'a toujours pas fait l'objet d'une réalisation immobilière. Des discussions ont été engagées depuis 2016 par la Commune avec le propriétaire pour trouver des solutions permettant la réalisation d'une opération immobilière, mais n'ont pas, pour l'instant abouti.

La liquidation du groupe APAVOU et de la SCCV qui a acquis l'îlot A10 devrait trouver son issue par la vente du foncier par le liquidateur.

Des difficultés dans la mise en place des nouveaux modes de financement du logement social de type « LBU+défiscalisation » ont freiné le montage et le financement des opérations à vocation sociale. Ainsi en 2010 aucune cession n'a été enregistrée. Plusieurs cessions ont été réalisées en 2011 :

- Ilots **A11, A12, et A13**, où la **SEDRE** réalise l'opération **CARRE FAYARD**.
- Ilots **A7 et A8**, cédés à **ALOGIA**.

Fin 2012, la **SEDRE** a acquis les îlots **A1 et A3**, dans le cadre de l'opération **YLANG YLANG**.

Les premières signatures d'actes de vente de l'îlot B1, regroupant une trentaine de parcelles destinées à l'habitat individuel, sont intervenues début 2013 et ont porté sur 21 ventes au 31/12/2015. Cinq parcelles supplémentaires ont été créées courant 2016 (îlot B2).

Pour rappel, une nouvelle vente (lot n°23) a eu lieu fin 2019. Cette année 2021 a vu la signature de quatre nouveaux actes de vente ainsi que la signature de deux (2) nouveaux compromis.

Rue Voltaire : la cession de 140 m² de foncier à **ORANGE** en 2013 a permis l'installation d'un poste **NRA** (nœud de raccordement des abonnés) permettant d'apporter le très haut débit sur le quartier.

Ilot A16 : cet îlot accueille une nouvelle école réalisée en 2012 afin de compenser les besoins du quartier. Il est valorisé à hauteur de 417 900 € HT dans le bilan et a été réglé en 2014.

III.6 – Les financements

Le **décalage entre les recettes liées aux cessions de terrains** et les dépenses antérieures liées à la réalisation des travaux d'infrastructures, a engendré une **trésorerie négative** qui a été comblée jusqu'à mi-2007 avec la contractualisation d'un prêt **GAIA** de la **CDC** (2006 – 2010) d'un montant de 4 500 000 €.

Les **retards de commercialisation** non prévus, imputables à l'annulation du PLU, au retard de mise aux normes de la STEP en 2007, et surtout à la morosité du marché immobilier dans le

ZAC FAYARD- CRAC 2022

secteur libre depuis 2008, ont pénalisé la trésorerie à partir de mi-2007, la Commune demandant parallèlement à l'aménageur de poursuivre le rythme des travaux.

Un nouveau prêt **PPU de la CDC (3 000 000 €)**, mis en place en 2011 a permis d'envisager de conserver une trésorerie positive, tout en poursuivant le rythme des travaux.

Le CRAC 2016 prévoyait également pour le portage financier de l'**Espace Intergénérationnel** de mettre en place un **Découvert Individualisé** auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Dans l'attente de la mobilisation du Découvert Individualisé de la CDC, et afin de pallier une trésorerie négative, la Commune devait verser sa participation dédiée à l'Espace Intergénérationnel, début 2018, soit un montant de **869 969 € HT**, permettant à l'opération de s'appuyer sur une trésorerie positive pour engager les travaux de l'Espace Intergénérationnel.

Dans le CRAC 2017, la stratégie financière de la Commune a fait évoluer ce schéma, pour le schéma suivant, inscrit dans le bilan financier prévisionnel présenté au CRAC 2017 :

- La Commune sollicite directement les subventions FEDER, REGION, ETAT afin d'optimiser le remboursement de la TVA au FCTVA,
- Elle les reverse, ainsi que sa participation complémentaire, à la SEDRE sous forme de participations destinées à financer des équipements revenant dans le patrimoine communal à l'issue de leurs réalisations, d'une part pour l'Espace Intergénérationnel, d'autre part, pour les équipements complémentaires (travaux de reprise d'infrastructures et de l'éclairage public, sécurisation des locaux commerciaux sur la place Rouloff...).
- Dans cette attente, la Commune accorde une avance de trésorerie à la SEDRE versées sur deux exercices (2018 et 2019), selon un échéancier arrêté dans la convention d'avance de trésorerie validée par le Conseil Municipal. Cette avance de trésorerie serait remboursée par la SEDRE au fur et à mesure du versement des participations correspondantes par la Commune.
- La commune verse une participation complémentaire à la SEDRE en contrepartie de l'acquisition à l'euro symbolique du terrain d'assiette de l'Espace Socio Culturel.

Des appels d'avance ont donc été transmis à la Commune, conformément à la convention :

- Pour l'Espace Intergénérationnel, cinq avances mensuelles (de septembre à décembre 2018) de 100 000 € chacune,
- Pour les autres actions (Rénovation Eclairage Public, Sécurisation des Commerces...), une avance de 200 000 € demandée en juillet 2018.

La Commune de SAINT-ANDRE a versé à la SEDRE les avances suivantes :

- Pour l'Espace Intergénérationnel, deux avances de 100 000 € chacune, reçues le 30/10/2018, soit 200 000 €,
- Pour les autres actions (Rénovation Eclairage Public, Sécurisation des Commerces...), une avance de 200 000 € reçue le 19/09/2018.

Or, par courrier du 29 avril 2019, la Commune a demandé à la SEDRE de finaliser la phase conception (tranche ferme) de l'Espace Intergénérationnel et de ne pas affermir la phase travaux (tranche optionnelle). Dès lors, les trois avances non réglées par la Commune pour l'Espace Intergénérationnel ont été annulées. La SEDRE a donc transmis le 12/09/2019 un nouvel appel d'avance d'un montant de 244 341 €, conformément à la convention d'avance, devant permettre d'assurer la seule trésorerie des actions engagées (finalisation tranche ferme de l'Espace Intergénérationnel, rénovation de l'Eclairage Public, sécurisation des Commerces, réalisation des kiosques...) qui a été versé par la Commune le 27/12/2019.

ZAC FAYARD- CRAC 2022

En novembre 2021, suite à sa demande, la Commune a versé la participation communale au titre de la remise d'ouvrage destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant pour un montant total de 1 391 290 € HT correspondant au montant de la participation communale dans le bilan prévisionnel du CRAC 2020 validé.

ZAC FAYARD- CRAC 2022

IV – ETAT FINANCIER



IV.1 – Présentation du bilan comptable en 2022

IV.2.1 – Le bilan comptable au 31 décembre 2022

(Valeur en Euros HT)

DEPENSES			RECETTES		
Intitulé	Montant	%	Intitulé	Montant	%
1/ Etudes et Honoraires divers	1 216 023	5,82%	7/ Cessions de terrains	16 251 836	78,76%
2/Terrains	4 032 910	19,31%	8/ Subventions et participations	4 202 843	20,37%
3/Travaux	11 220 801	53,71%	- Subventions	537 832	2,61%
4/ Frais Financiers	1 488 742	7,13%	- Participations Collectivité	1 391 290	6,74%
5/ Frais Généraux	1 832 849	8,77%	- Autres participations	2 273 722	11,02%
6/ Autres dépenses	1 098 277	5,26%	9/ Autres recettes	179 165	0,87%
TOTAL DES DEPENSES HT	20 889 603		TOTAL DES RECETTES HT	20 633 844	
					0,00%
					0,00%
TVA DEBITEUR	8 189	0,04%	COMPTE DE TIERS (FOURNISSEURS)	69 729	0,33%
COMPTE DE TIERS (CLIENTS)	17 772	0,08%	TVA CREDITEUR	81 429	0,39%
-			LIAISON	130 562	0,62%
TOTAL €	20 915 564		TOTAL €	20 915 564	

Les **dépenses** réalisées au **31/12/2022** représentent **99%** du bilan financier prévisionnel de l'opération.

Les **recettes** réalisées au **31/12/2022** représentent **98%** du bilan financier prévisionnel de l'opération.

IV.2.2. Le bilan comptable de l'année 2022

a) Approche globale

Les **dépenses** réalisées en **2022** s'élèvent à **49 641 € HT**.

L'année 2022 a été marquée par plusieurs prestations de nettoyage de parcelles.

Les **recettes** réalisées en **2022** s'élèvent à **341 542 € HT**.

Elles sont issues du versement de la vente de quatre parcelles individuelles.



ZAC FAYARD– CRAC 2022

b) Analyse détaillée de l'année 2022.

. EN DEPENSES

1 – Etudes et honoraires

Ce poste de dépenses s'élève à **1 910 € HT**, correspondant à une prestation du géomètre pour la vérification de bornes et la modification de limites séparatives au niveau du lotissement des 100 Gaulettes.

2 – Foncier

Ces dépenses couvrent les taxes foncières réglées en 2022, pour un montant de **2 550 € HT**.

3 – Travaux

Ce poste de dépenses s'élève à **17 896 € HT**. Les dépenses de travaux ont porté sur :

- Le nettoyage de parcelles à hauteur de 17 570 € HT ;
- Un branchement au réseau d'eau potable de la CISE suite à des dégradations au hauteur de 326 € HT.

4 – Frais financiers

Les frais financiers sont liés à la trésorerie négative de l'opération, pour un montant de **10 754 € HT**.

5 – Frais généraux

Il s'agit des honoraires de la **SEDRE**, conformément à la convention de concession (missions de réalisation, de suivi technique et administration, ainsi que de commercialisation). La somme des rémunérations est de **12 050 €**.

6 – Autres dépenses

Ce poste de dépenses s'élève à **4 482 € HT** correspondant aux honoraires de l'agence immobilière pour la vente du lot n°31 (100 Gaulettes).

. EN RECETTES

Commercialisations

Quatre (4) actes de vente de parcelles situées dans le lotissement « 100 Gaulettes » ont eu lieu en 2022, pour un montant de **341 542 € HT**.

. EN TRESORERIE

Le résultat de l'année 2022 est de 291 900 €.

La trésorerie cumulée prévisionnelle au 31/12/2022 est de – 255 759 €.

IV.2 – Présentation du bilan financier prévisionnel au 1er janvier 2023

IV.2-1 – Le bilan financier prévisionnel au 1^{er} janvier 2023 (Valeur en Euros HT)

Le bilan financier prévisionnel est situé en annexe du présent CRAC et s'élève en dépenses et en recettes à **21 039 450 € HT**, contre 20 977 925 € HT dans le dernier CRAC approuvé (CRAC 2020), soit une augmentation de 61 525 € HT (0,3 %), principalement due :

- En Recettes : à un réajustement du montant final des commercialisations ;
- En Dépenses : à une répartition entre travaux, frais généraux et frais financiers.

IV.2-2 – Prévisions en 2023

L'ensemble des actions réalisées durant cette année portera principalement :

- En **recettes**, sur un poste fortement impactant sur le plan financier : la vente des cinq (5) parcelles individuelles du lotissement 100 Gaulettes, encore en commercialisation.
- En **dépenses**, sur les rémunérations correspondantes.

. EN DEPENSES

Le montant des **dépenses prévisionnelles** de l'année 2023 s'élève à **149 848 € HT**, portant sur les postes suivants :

1-Etudes et honoraires

Ce poste de dépenses s'élève à un montant de **1 186 € HT** correspondant au Décompte Général Définitif de SAFEGE.

2 – Foncier

Les taxes foncières pour un montant de **2 400 € HT**.

ZAC FAYARD- CRAC 2022

3 – Travaux

Ce poste de dépense s'élève à un montant de **13 553 € HT** répartis comme suit :

- Réserve en vue d'entretien (nettoyage, débroussaillage...) de terrains à hauteur de 11308 € HT ;
- Reprise de coffrets techniques au niveau de parcelles en cours de commercialisation dans le lotissement des 100 Gaulettes suite à des actes de vandalisme à hauteur de 2 245 € HT.

4 – Frais financiers

Les frais financiers sont liés à la trésorerie négative de l'opération. Ils s'élèvent prévisionnellement à **11 000 €**.

5 – Frais généraux

Ce poste de dépense s'élève à un montant de **105 484 €**. Il comprend :

- Les honoraires de la **SEDRE**, conformément à la convention de concession (missions de réalisation, de suivi technique et administratif) pour un montant de 10 000 € ;
- Les rémunérations sur les commercialisations pour un montant de 29 886 €. Ce montant est calculé sur la base de la vente de l'ensemble des terrains restant à commercialiser dans la ZAC (10 parcelles du lotissement 100 Gaulettes). Dans l'hypothèse où ces cessions ne seraient pas réalisées à la fin de la concession d'aménagement, ces biens seraient rétrocédés au concédant à leur valeur inscrite dans le présent CRAC ou à défaut compensés par une participation du concédant équivalente.
- La rémunération de liquidation de la concession pour un montant de 65 598 €, conformément à la convention de concession.

6 – Autres dépenses

Les autres dépenses regroupent les frais d'agence dus pour la commercialisation de cinq (5) parcelles du lotissement 100 Gaulettes, pour un montant de **16 224 € HT**.

. EN RECETTES

Le montant des **recettes prévisionnelles** s'élève à **405 606 € HT**, portant sur la cession des cinq (5) derniers terrains du lotissement 100 Gaulettes.

Au 31/12/2022, l'état des commercialisations était le suivant :

- lot 29 : compromis de vente signé le 15/11/2022 ;
- lot 32 : compromis de vente signé le 10/11/2022 ;
- lot 33 : libre ;
- lot 34 : compromis de vente signé le 10/11/2022 ;
- lot 35 : compromis de vente signé le 03/10/2022.

. EN TRESORERIE

Le résultat prévisionnel de l'année 2023 est de + 255 759 €.

La trésorerie cumulée prévisionnelle au 31/12/2023 est de 0 €.

ZAC FAYARD- CRAC 2022

ANNEXES

ZAC FAYARD- CRAC 2022

ANNEXE

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL



	Réalisé 2020	Cumul réalisé au 31/12/2020	Bilan CRAC 2020 approuvé	Réalisé 2021	Cumul réalisé au 31/12/2021	Réalisé 2022	Cumul réalisé au 31/12/2022	Prévisions 2023	CRAC 2022 A APPROUVER
DEPENSES	353 431	20 695 353	20 977 925	144 608	20 839 961	49 641	20 889 602	149 848	21 039 450
1 Etudes	0	425 325	426 575	0	425 325	0	425 325	0	425 325
110 Etudes préables		180 815	180 815	0	180 815		180 815		180 815
111 Etudes d'Urbanisme		244 510	245 760	0	244 510		244 510		244 510
2 Acquisition	2 520	4 027 860	4 030 260	2 500	4 030 360	2 550	4 032 910	2 400	4 035 310
210 Foncier		3 918 763	3 918 763		3 918 763		3 918 763		3 918 763
211 Frais annexes aux acquisitions		86 511	86 511		86 511		86 511		86 511
220 Indemnités		896	896		896		896		896
230 Taxes foncières	2 520	21 690	24 090	2 500	24 190	2 550	26 740	2 400	29 140
3 Travaux	287 399	11 162 764	11 206 689	40 141	11 202 905	17 896	11 220 801	13 553	11 234 355
310 Travaux VRD		7 225 290	7 225 290		7 225 290		7 225 290		7 225 290
330 Travaux Eclairage Public	278 510	1 251 162	1 265 087	30 946	1 282 107		1 282 107		1 282 107
340 Travaux paysagers		932 637	932 637		932 637		932 637		932 637
350 Travaux divers		39 388	39 388	9 196	48 584	326	48 910	2 245	51 155
370 Travaux réseaux Electriques et PTT		854 766	854 766		854 766		854 766		854 766
371 EDF		32 213	32 213		32 213		32 213		32 213
388 Autres travaux	8 889	827 308	857 308		827 308	17 570	844 878	11 308	856 187
4 Honoraires	2 125	788 413	805 413	375	788 788	1 910	790 698	1 186	791 884
410 Honoraire		30 014	30 014		30 014		30 014		30 014
430 Honoraires Coordination sécurité santé		22 991	22 991		22 991		22 991		22 991
440 Honoraires Géomètres et géotechniciens		72 803	82 803		72 803	1 910	74 713		74 713
450 Honoraires BET Electricité		26 023	26 023		26 023		26 023		26 023
460 Honoraires de Maîtrise d'oeuvre VRD		248 777	255 777	375	249 152	0	249 152	1 186	250 338
461 Maîtrise d'oeuvre VRD	2 125	385 490	385 490		385 490		385 490		385 490
480 Autres		2 315	2 315		2 315		2 315		2 315
5 Frais	48 211	1 430 698	1 477 428	47 291	1 477 988	10 754	1 488 742	11 000	1 499 742
510 Frais financiers	48 211	763 778	810 508	47 291	811 068	10 754	821 822	11 000	832 822
520 Frais sur emprunts		666 920	666 920		666 920		666 920		666 920
6 Rémunérations	13 177	1 766 498	1 903 537	54 301	1 820 799	12 050	1 832 849	105 484	1 938 333
610 Rémunérations Frais société	13 177	1 103 751	1 130 697	50 744	1 154 495	1 301	1 155 796	10 000	1 165 796
611 Rémunérations Commercialisation		645 263	689 759	3 557	648 820	10 749	659 569	29 886	689 455
612 1085-mem interne 01/2015 remun interne		8 573	8 573	0	8 573		8 573	0	8 573
613 Rémunérations Liquidation		0	65 598		0		0	65 598	65 598
620 Autres rémunérations		8 911	8 911		8 911		8 911		8 911
8 Divers	0	1 093 795	1 128 022	0	1 093 795	4 482	1 098 277	16 224	1 114 501
810 Dépenses diverses		725 828	733 328		725 828	0	725 828		725 828
830 Reprographie-Publications-Huissiers		10 578	10 578		10 578		10 578		10 578
840 fonds de concours		70 307	70 307		70 307		70 307		70 307
850 Frais divers		286 919	286 919		286 919		286 919		286 919
860 Frais sur ventes		163	26 890	0	163	4 482	4 645	16 224	20 869
Banl		0	0		0		0		0
RECETTES	-6 832	18 561 388	20 977 925	1 730 914	20 292 302	341 542	20 633 844	-405 606	21 039 450
1 Ventes		15 570 670	16 595 917	339 624	15 910 294	341 542	16 251 836	405 606	16 657 442
110 Cessions Logts aidés		3 557 000	3 557 000		3 557 000		3 557 000		3 557 000
111 Logts LLS 2.1		9 979 919	9 979 919		9 979 919		9 979 919		9 979 919
120 Cessions Logts libres tr 1		0	0		0		0		0
130 Cessions complémentaires		0	0		0		0		0
133 Vente Terrains		2 033 751	2 479 205	339 624	2 373 375	341 542	2 714 917	405 606	3 120 523
Cessions invendues au concédant		0	579 793		0		0		0
2 Participations		2 273 722	3 665 011	1 391 290	3 665 012	0	3 665 012	0	3 665 012
200 Participation concédant		0	1 391 290	1 391 290	1 391 290	0	1 391 290	0	1 391 290
210 Participation SAB		1 444 747	1 444 747		1 444 747		1 444 747		1 444 747
212 Participation EDF		646 858	646 858		646 858		646 858		646 858
213 Participation Constructeurs		115 117	115 117		115 117		115 117		115 117
220 Participations travaux		67 000	67 000		67 000		67 000		67 000
4 Subventions	-6 832	537 832	537 832	0	537 832	0	537 832	0	537 832
410 Subventions		0	0		0		0		0
413 Subventions Région	-6 832	537 832	537 832		537 832		537 832		537 832
5 Produits		20 578	20 578	0	20 578	0	20 578	0	20 578
530 Produits financiers		20 578	20 578		20 578		20 578		20 578
8 Divers		158 587	158 587	0	158 587	0	158 587	0	158 587
830 Autres produits		158 587	158 587		158 587		158 587		158 587
RESULTAT D'EXPLOITATION	-360 263	0	0	1 586 306	-547 659	291 900	-255 759	255 759	0
AMORTISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Financements	0	7 500 000	0	644 341	0	0	0	0	0
110 Emprunts amortissement	0	7 500 000	0	0	0	0	0	0	0
120 Avance collectivité remboursée	0	644 341	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Financements	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110 Emprunts mobilisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AVANCES	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMPTE DE TIERS									
DIFFERENTIEL DE TVA	-4 790			51 957			51 957	-51 957	
TRESORERIE ANNUELLE	-360 263			58 989			73 240	-58 989	
TRESORERIE CUMULEE	-1 494 413	-1 494 413		941 965	-436 713	-144 813	-130 562	144 813	0

Accusé de réception en préfecture
 9374219746893 26231226 DCM20231214 023 DE
 Date de télétransmission : 26/12/2023
 Date de réception préfecture : 26/12/2023



AM f



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

ZAC TERRAIN FAYARD

AVENANT N° 10

**AUX TRAITE ET CAHIER DES CHARGES
DE CONCESSION EN DATE DU 27 JUIN 2000**

Entre :

La Commune de Saint-André, représenté par son Maire Joé BEDIER, habilité en vertu d'une délibération en date du 18 décembre 2020 désigné ci-après par le terme « la Commune »,

D'une part,

Et :

La Société d'Equipement du Département de la Réunion, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 400 000 €, dont le siège est 53 rue de Paris à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce sous le numéro 73 B 49, représentée par **Monsieur Philippe LAPIERRE**, Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration, dans sa séance du 26 août 2020,

Désigné ci-après par le terme la « SEDRE »,

D'autre part,

EXPOSE

Par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2000, la Commune de Saint-André a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC FAYARD à la SEDRE par le biais d'un traité et d'un cahier des charges de concession, modifiés par avenant n° 1 au 24 février 2003, conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU).

L'avenant n° 2 du 21 décembre 2005 est venu modifier d'une part le terme de convention publique d'aménagement en concession d'aménagement et d'autre part le montant de la participation due par les constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur.

L'avenant n°3 du 18 mai 2006 est venu proroger la validité de la concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2012.

L'avenant n°4 du 13 avril 2011 est venu proroger la validité de la concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2016.

L'avenant n°5 du 22 novembre 2011 est venu modifier 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.

L'avenant n°6 du 21 octobre 2018 est venu proroger la durée de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2020.

L'avenant n°7 du 18/12/2020 (approbation par le Conseil Municipal) est venu proroger la durée de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2021.

L'avenant n°8, approuvé par délibération du conseil municipal du 10/11/2021, est venu modifier le bilan financier prévisionnel du CRAC 2020 et proroger la validité de la convention de concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2022.

L'avenant n°9, approuvé par délibération du conseil municipal du 26/10/2022, est venu proroger la durée de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2023.

Le projet d'avenant n°10, ayant pour objet de modifier le bilan prévisionnel du dernier CRAC approuvé (2020), a été transmis à la Commune le 16/11/2023

Le présent avenant a pour objet de modifier le bilan financier prévisionnel joint à la convention de concession.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MODIFICATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

L'annexe 2 de la convention d'aménagement de la ZAC Fayard, modifié par l'avenant n°9, est modifié comme suit :

DEPENSES		21 039 450 €
1	ETUDES	425 325 €
2	ACQUISITIONS	4 035 310 €
3	TRAVAUX	11 234 355 €
4	HONORAIRES	791 884 €
5	FRAIS	1 499 742 €
6	REMUNERATIONS	1 938 333 €
8	DIVERS	1 114 501 €
RECETTES		21 039 450 €
1	VENTES	16 657 442 €
2	PARTICIPATIONS	3 665 012 €
3	LOYERS	0 €
4	SUBVENTIONS	537 832 €
5	PRODUITS	20 578 €
6	DIVERS	158 587 €

ARTICLE 2

Toutes les autres clauses et conditions générales de la convention initiale demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant.

Fait en trois exemplaires à Saint-Denis, le

LE CONCESSIONNAIRE,
Le Directeur Général de la SEDRE,

LE CONCEDANT,
Le Maire de la Commune de Saint-André,

Yannick PAYET-FONTAINE

J. BEDIER