



Saint-Denis, le **19 JUIN 2024**

**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 1352 5

DASEN – DD/AVI/n°2024 **64 SG**  
Affaire suivie par A. VAN ISEGHEM  
Tél. : 0262 94 76 33

**OBJET :**     **ZAC FAYARD**  
                  **Concédant (CRAC 2023)**

Monsieur le Maire,

Nous avons le plaisir de vous transmettre, ci-joint, le **Compte-Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2023** 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 2023**  
*Projet de Délibération du Conseil Municipal et annexe (Projet d'avenant n°11 à la convention d'aménagement du 27/06/2000)*

53 rue de Paris • BP 40172 • 97464 SAINT-DENIS CEDEX  
Tél. 02 62 94 76 00 • Fax : 02 62 21 55 70 • [www.sedre.fr](http://www.sedre.fr)

2021 04 11

2021 04 11



**Commune de Saint-André  
ZAC FAYARD**

# **COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2023**

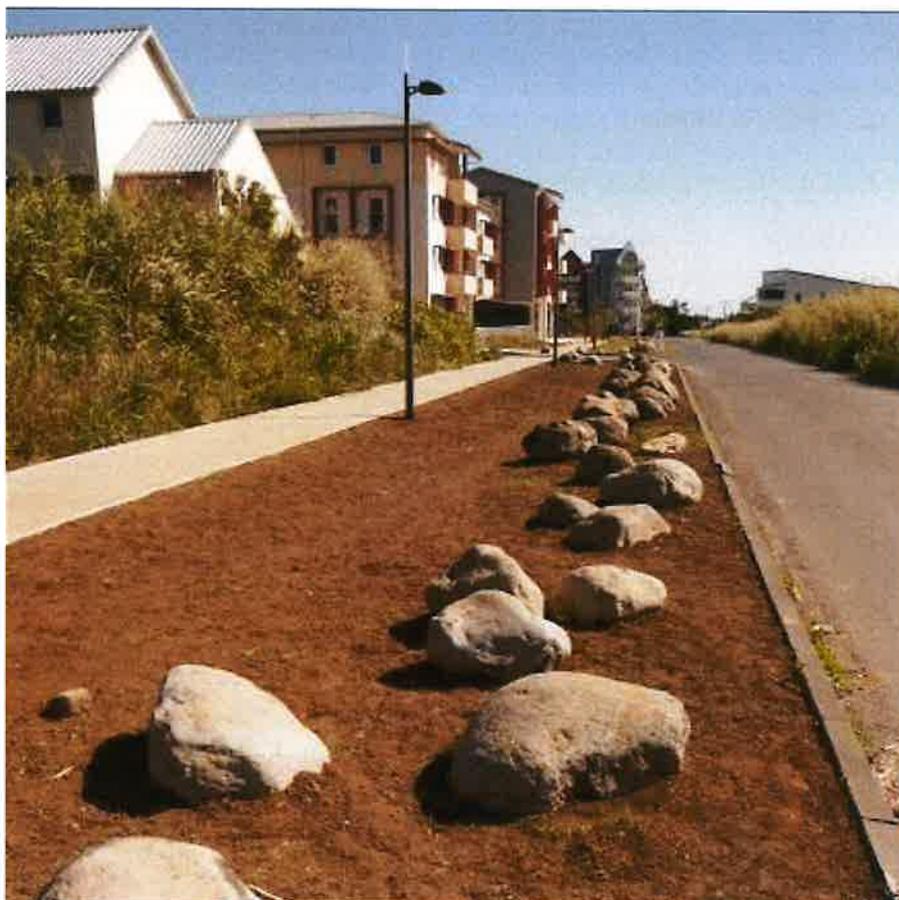


**SEDRE  
Concessionnaire d'Aménagement**

## 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 commercialisée 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.....	12
II.5 – Le POS/PLU.....	12
III – ETAT D’AVANCEMENT DU PROGRAMME DE LA ZAC AU 31/12/2023 .....	13
III.1 – Le montage juridique et administratif.....	15
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 .....	24
IV – ETAT FINANCIER.....	26
IV.1 – Présentation du bilan comptable en 2023 .....	27
IV.2.1 – Le bilan comptable au 31 décembre 2023 .....	27
IV.2.2. Le bilan comptable de l’année 2023 .....	27
IV.2 – Présentation du bilan financier prévisionnel de préclôture au 1er janvier 2024.....	30
IV.2-1 – Le bilan financier prévisionnel de préclôture au 1 <sup>er</sup> janvier 2024 (Valeur en Euros HT).....	30
IV.2-2 – Prévisions en phase clôture .....	30
ANNEXES.....	32

## I – PRESENTATION DE L'OPERATION



## 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 Béliet, 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 400m<sup>2</sup> ;
  - 62 maisons de ville individuelles groupées, sur des terrains de 200m<sup>2</sup> ;
  - 40 logements intermédiaires ;
  - Des îlots destinés à la réalisation d'environ 140 logements collectifs en accession libre.

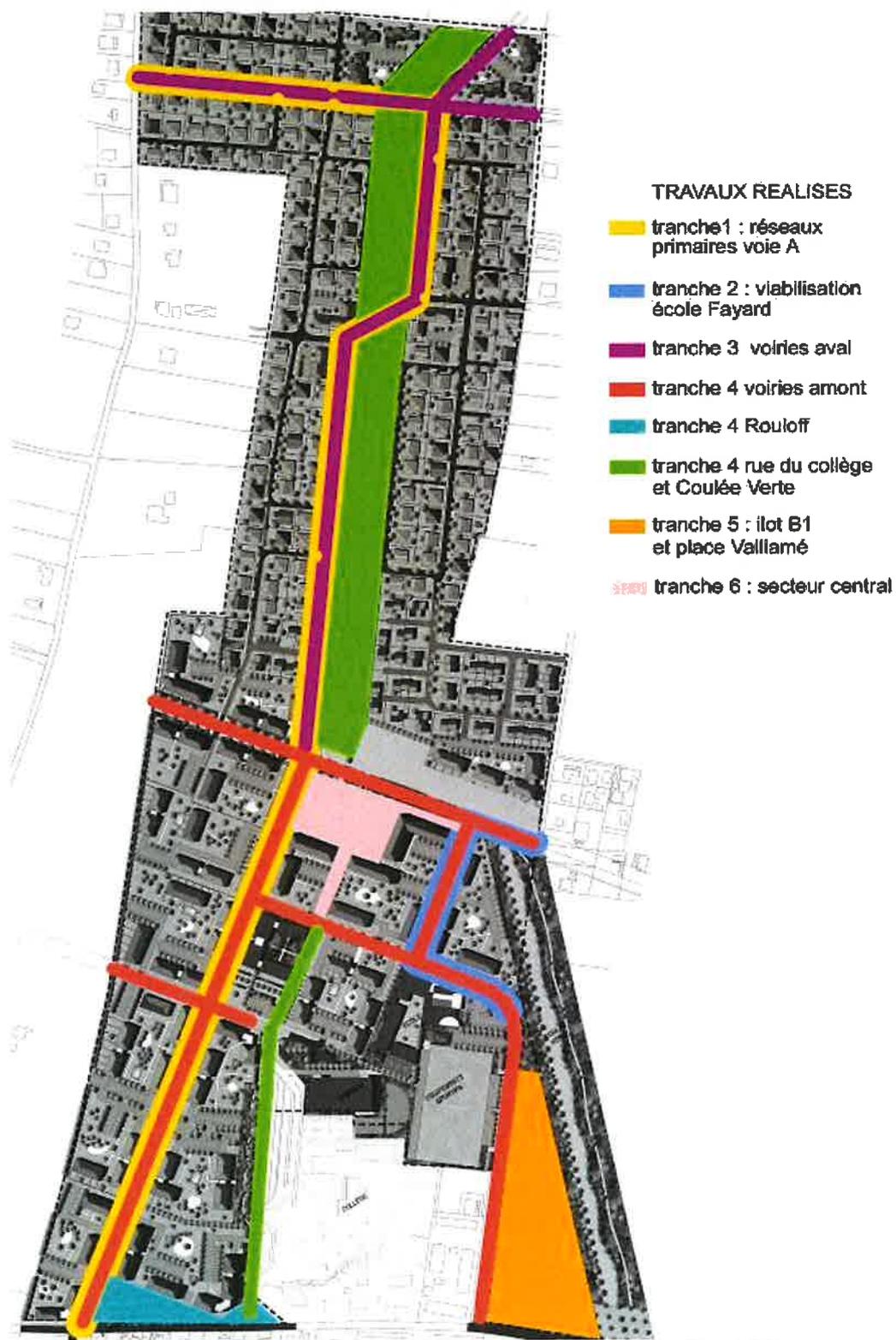
	SEDRE	SAB	TOTAL
Lots libres	34	247	281
Collectifs Libres	90	140	230
Collectifs sociaux	724		724
Collectifs intermédiaires	40	40	133
<b>Total</b>	<b>888</b>	<b>427</b>	<b>1368</b>

**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.**

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



### 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 (m <sup>2</sup> )		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
	<b>Total :</b>	<b>11 407</b>	<b>à 7 470</b>		
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 commercialisée 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 <sup>2</sup>	3 et 4	5 629 m <sup>2</sup>	SEDRE	1 015 000 €	06/12/12	Livré	250 m <sup>2</sup> de commerces et services en RDC
A2	Coriandre	Logements collectifs résidentiels / défiscalisation	90	6 995 m <sup>2</sup>	3 et 4	7 584 m <sup>2</sup>	LBB	1 399 000 €	19/09/2008	Livré	1000 m <sup>2</sup> de commerces et services en RDC
A3	Ylang Ylang	LLS	55	4000m <sup>2</sup>	3 et 4	4 499 m <sup>2</sup>	SEDRE	920 000 €	06/12/12	Livré	
A4	lot A4	LLS	53	3 300 m <sup>2</sup>	3 et 4	5 878 m <sup>2</sup>	SHLMR	530 000 €	05/12/2008	Livré	
A5	Anthura	40PLS / 65 LLS	105	7 180 m <sup>2</sup>	3 et 4	7 745 m <sup>2</sup>	ALOGIA	1 477 560 €	12/06/2009	Livré	
A6	lot A6	LLS	53	3 300 m <sup>2</sup>	3 et 4	5 223 m <sup>2</sup>	SHLMR	530 000 €	05/12/2008	Livré	
A7	Termarine	LLS	102	8 400 m <sup>2</sup>	3 et 4	8 691 m <sup>2</sup>	ALOGIA	1 699 530 €	31/12/2011	Livré	
A8	Fleuriance	LLS	33	2 600 m <sup>2</sup>	3 et 4	2 707 m <sup>2</sup>	ALOGIA	533 400 €	30/11/2011	Livré	
A9	lot A9	LLS	71	5 100 m <sup>2</sup>	4	4 628 m <sup>2</sup>	SHLMR	710 000 €	18/12/2008	Livré	
A10		Réaffectation en cours avec le propriétaire	/	8 000 m <sup>2</sup>	/	8 100 m <sup>2</sup>	BATIPRO PROMOTION	1 498 980 €	15/07/2009	Non déterminé	
A11		LLS	31	3 200 m <sup>2</sup>	4	2 743 m <sup>2</sup>	SEDRE	640 000 €	12/09/2011 (transfert comptable de la ZAC vers l'opération immobilière)	Livré	
A12	Carré Fayard	LLTS	50	4 000 m <sup>2</sup>	4	4 827 m <sup>2</sup>	SEDRE	800 000 €		Livré	
A13		LLTS	39	3 600 m <sup>2</sup>	4	2 381 m <sup>2</sup>	SEDRE	720 000 €		Livré	
A14	Résidence du parc	LLTS	41	3 890 m <sup>2</sup>	3 et 4	5 802 m <sup>2</sup>	SIDR	778 000 €	24/11/2008	Livré	
A15	PITAYA	LLTS	66	4139 m <sup>2</sup>	3 et 4	7 159 m <sup>2</sup>	SIDR	660 000 €	27/12/2007	Livré	
A16		Ecole	0	2200m <sup>2</sup>	1 à 2	2800 m <sup>2</sup>	Commune de St-André	419 000 €	01/12/2014	Livré	
B1		Lots libres	34	3900m <sup>2</sup>	1 à 2	14 376 m <sup>2</sup>	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**.

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 avait pour objet d'approuver le bilan prévisionnel du CRAC 2021.

L'**avenant n°10** a été signé pour modifier le bilan prévisionnel du **CRAC 2022**.

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14/12/2023 ;
- Signé et déposé en préfecture le 26/12/2023.

Le **dernier CRAC approuvé** par le concédant est le **CRAC 2022**, par Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2023, déposé en préfecture le 26/12/2023.

Le présent CRAC 2023 tient compte de la fin de la convention publique d'aménagement qui s'est terminée le 31/12/2023, ainsi que d'une période de clôture allant jusqu'au quitus donné par le Conseil Municipal de SAINT-ANDRE.

## 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 ;
- 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<sup>tf</sup> 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 AU  
31/12/2023**



Comme précisé plus haut, la convention de concession d'aménagement de la ZAC Fayard est échuë depuis le 01/01/2024.

L'état d'avancement présenté est donc celui réalisé au 31/12/2023.

*L'état d'avancement final 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 ;
- 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.

### 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 <sup>2</sup> )	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. Le liquidateur de la SCCV Fleur de Canne a prévu de mettre en vente ce foncier auprès de promoteurs locaux.

A l'expiration de la convention de concession, 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<sup>e</sup> tranche d'études de Maîtrise d'œuvre VRD et Paysage a été lancée en juillet 2006 et attribuée à SODEXI.

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. A l'expiration de la convention de concession, la liquidation du Groupe APAVOU et de ses filiales dont la SCCV Fleur de Canne n'a pas débouché sur une revente du foncier par le liquidateur.

# ZAC FAYARD

## REALISATION DES OPERATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS



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

## ZAC FAYARD- CRAC 2023

terrain	acquéreur	surface (m²)	date de l'acte	Prix de cession (€ HT)	Référence cadastrale
<b>CESSIONS</b>					
<b>B1</b>	<b>TOTAL :</b>	<b>7 715</b>	<b>(2013-2021)</b>	<b>1 607 241,54</b>	<b>Cf. ci-dessous</b>
Parcelle n°4	FURIA	226	21/01/2013	67 200,00	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	75 000,00	AL 2132
Parcelle n°13	ROBERT NOLHEN	270	20/02/2013	81 000,00	AL 2135
Parcelle n°17	HOARAU/PALONIER	229	21/01/2013	68 700,00	AL 2155
Parcelle n°18	LEOCADIE	229	21/01/2013	68 400,00	AL 2156
Parcelle n°24	CRESCENCE / MOUTIEN	297	19/07/2013	90 000,00	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
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	70 199,00	AL 2136 - 2152
Parcelle 23	LANG	299	31/12/2019	84 906	AL 2158
Parcelle 22	CELERINE	298	02/02/2021	80 100,00	AL 2140 - 2157
Parcelle 21	RATENOM	298	02/02/2021	80 100,00	AL 2130 - 2139
Parcelle 25	HOAREAU/PIGNOLET	300	13/08/2021	84 906,00	AL 2160

Parcelle 20	GERBANDIER/DROLE	300	04/11/2021	84 906,00	AL 2138-2144
Parcelle n°12	LOVELACE/SOULANGE	303	23/02/2022	85 755,06	AL 2134
Parcelle n°9	BASQUAISE/LEBON	285	11/07/2022	79 811,64	AL 2151 - AL 2164
Parcelle n°19	BRADEL/BARAKA	338	22/07/2022	96 792,84	AL 2137-AL 2143
Parcelle n°31	RAFION/ABDILLAHI	249	28/10/2022	79 182,00	AL 2377
Parcelle n°37 (régularisation lot n°10)	DALAPA AMANA	1	13/03/2023	300,00	AL 2383
Parcelle n°38 (régularisation lot n°11)	SELLOM/ARMON INCANA	2	30/05/2023	600,00	AL 2384
Parcelle n°29	MOUTOUSSAMY/CLAIN	332	16/06/2023	90 204,13	AL 2169
Parcelle n°34	FONTAINE/LEBEAU	247	16/06/2023	78 546,00	AL 2380
Parcelle n°32	BOYER	247	01/11/2023	78 546,00	AL 2378
<b>TOTAL</b>		<b>8544</b>		<b>1 855 437,67</b>	
<b>Parcelles restantes à commercialiser</b>	2 parcelles	<b>498</b>		<b>157 410,00</b>	

**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 Bâisseurs 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 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.*

**La liquidation du groupe APAVOU et de la SCCV qui a acquis l'îlot A10 n'a pas trouvé, à l'expiration de la convention de concession, 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).

Cette année 2023 a vu la signature de trois (3) nouveaux actes de ventes ainsi que la signature d'un (1) nouveau compromis.

**Rue Voltaire** : la cession de 140 m<sup>2</sup> 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.

**îlot 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 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.

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.

## IV – ETAT FINANCIER



## IV.1 – Présentation du bilan comptable en 2023

### IV.2.1 – Le bilan comptable au 31 décembre 2023

(Valeur en Euros HT)

DEPENSES			RECETTES		
Intitulé	Montant	%	Intitulé	Montant	%
1/ Etudes et Honoraires divers	1 216 489	5,81%	7/ Cessions de terrains	16 500 032	79,01%
2/Terrains	4 035 671	19,28%	8/ Subventions et participations	4 202 843	20,13%
3/Travaux	11 222 506	53,60%	- Subventions	537 832	2,58%
4/ Frais Financiers	1 493 112	7,13%	- Participations Collectivité	1 391 290	6,66%
5/ Frais Généraux	1 856 849	8,87%	- Autres participations	2 273 722	10,89%
6/ Autres dépenses	1 111 875	5,31%	9/ Autres recettes	179 657	0,86%
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>20 936 503</b>		<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>20 882 532</b>	
					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	92 433	0,44%
LIAISON	82 230	0,39%			
<b>TOTAL €</b>	<b>21 044 694</b>		<b>TOTAL €</b>	<b>21 044 694</b>	

Les **dépenses** réalisées au **31/12/2023** représentent **99,9%** du bilan financier prévisionnel de l'opération.

Les **recettes** réalisées au **31/12/2023** représentent **99,6%** du bilan financier prévisionnel de l'opération.

### IV.2.2. Le bilan comptable de l'année 2023

#### a) Approche globale

Les **dépenses** réalisées en **2023** s'élèvent à **46 901 € HT**.

Les **recettes** réalisées en **2023** s'élèvent à **248 688 € HT**. (vente de trois parcelles individuelles).



**b) Analyse détaillée de l'année 2023.**

**. EN DEPENSES**

**1 – Etudes et honoraires**

Ce poste de dépenses s'élève à **466 € HT**, correspondant à une prestation du géomètre pour la réimplantation d'une borne entre la parcelle 33/C et 34/D au niveau du lotissement des 100 Gaulettes.

**2 – Foncier**

Ces dépenses couvrent les taxes foncières réglées en 2022, pour un montant de **2 761 € HT**.

**3 – Travaux**

Ce poste de dépenses s'élève à **1 705 € HT**. Les dépenses de travaux ont porté sur le nettoyage des parcelles 29 et 34/D.

**4 – Frais financiers**

Les frais financiers sont liés à la trésorerie négative de l'opération, pour un montant de **4 370 € 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 **24 000 €**.

**6 – Autres dépenses**

Ce poste de dépenses s'élève à **13 598 € HT** correspondant aux honoraires de l'agence immobilière pour la vente des lots n°29, 32/B et 34/D (100 Gaulettes).

**. EN RECETTES**

**Commercialisations**

Ce poste s'élève à un montant de **248 196 € HT** répartis comme suit :

- Signature de trois (3) actes de vente de parcelles (lots 29, 32/B et 34/D) situées dans le lotissement « 100 Gaulettes », pour un montant de **247 296,13 € HT**.
- Signature de deux actes de régularisation foncière pour un montant de **900 € HT**.

**Produits**

Ce poste s'élève à un montant de produits financiers **492 € HT** correspondant à des intérêts sur des **produits financiers**.

**. EN TRESORERIE**

**Le résultat d'exploitation de l'année 2023 est de + 201 788 €.**

**La trésorerie cumulée prévisionnelle au 31/12/2023 est de + 82 231 €, décomposée comme suit :**

- **Résultat d'exploitation cumulé à hauteur de – 53 971 € ;**
- **Comptes de tiers à hauteur de + 51 957 € ;**
- **Différentiel de TVA à hauteur de + 84 245 €.**

## **IV.2 – Présentation du bilan financier prévisionnel de préclôture au 1er janvier 2024**

### **IV.2-1 – Le bilan financier prévisionnel de préclôture au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (Valeur en Euros HT)**

Le bilan financier prévisionnel est situé en annexe du présent CRAC et s'élève en dépenses et en recettes à **21 013 637 € HT**, contre 21 039 450 € HT dans le dernier CRAC approuvé (CRAC 2022), soit une diminution de 25 813 € HT (-0,12 %), principalement due :

- En Recettes : à un réajustement du montant final des commercialisations ;
- En Dépenses : à un réajustement du montant final de l'ensemble des postes (excepté celui des « honoraires »).

### **IV.2-2 – Prévisions en phase clôture**

L'ensemble des actions réalisées en phase clôture portera principalement :

- En **recettes**, sur la vente d'une (1) parcelle individuelle (lot 35/E) du lotissement 100 Gaulettes ;
- En **dépenses**, sur la rémunération de liquidation, telle que prévue à l'article 25 de la convention de concession.

#### **. EN DEPENSES**

Le montant des **dépenses prévisionnelles** en phase clôture s'élève à **77 134 € 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 prévisionnel de **2 000 € HT**.

#### **3 – Frais généraux**

Ce poste de dépense s'élève à un montant de **70 793 €**. 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 1 773 € ;
- La rémunération sur la commercialisation du lot 35/E (lotissement 100 Gaulettes) pour un montant de 3 423 € ;
- La rémunération de liquidation de la concession pour un montant de 65 598 €, conformément à la convention de concession.

#### **4 – Autres dépenses**

Les autres dépenses regroupent les frais d'agence dus pour la commercialisation d'une (1) parcelle (lot 35/E) du lotissement 100 Gaulettes, pour un montant de **3 155 € HT**.

#### **. EN RECETTES**

##### **1 – Ventes**

Le montant des recettes prévisionnelles issues des ventes s'élève à **78 865 € HT**, se décomposant comme suit :

- cession du lot n°35/E (lotissement 100 Gaulettes) à hauteur de 78 864 € HT ;
- rétrocession de l'ensemble des biens de reprise (concerne uniquement le lot 33/C) et de retour à la Ville à l'euro symbolique.

Au 31/12/2023, l'état des commercialisations était le suivant :

- lot 33 : non commercialisé ;
- lot 35 : compromis de vente signé le 03/10/2022 et signature de l'acte de vente prévue en mars 2024.

##### **2 – Participations**

La rétrocession à l'euro symbolique du lot 33/C (lotissement 100 Gaulettes), valorisé à **78 546 € HT** dans le dernier CRAC (2021-2022) approuvé par la Ville, génère un déficit et donc une participation prévisionnels du concédant de **52 240 € HT**.

#### **. EN TRESORERIE**

**La trésorerie cumulée à l'issue de la phase de clôture est de 0 €.**

**ANNEXES**

# ANNEXE

## **BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2023**





MAI: 06/06/24 (AVI)

	Bilan CRAC 2021-22 approuvé	Réalisé 2023	Cumul réalisé au 31/12/2023	Prévisions phase clôture	CRAC 2023 A APPROUVER
<b>DEPENSES</b>	<b>21 039 450</b>	<b>46 901</b>	<b>20 936 503</b>	<b>77 134</b>	<b>21 013 637</b>
1 Etudes	425 325	466	425 791		425 791
110 Etudes préalables	180 815	466	181 281	0	181 281
111 Etudes d'Urbanisme	244 510		244 510		244 510
2 Acquisition	4 035 310	2 761	4 035 671	2 000	4 037 671
210 Foncier	3 918 763		3 918 763		3 918 763
211 Frais annexes aux acquisitions	86 511		86 511		86 511
220 Indemnités	896		896		896
230 Taxes foncières	29 140	2 761	29 501	2 000	31 501
3 Travaux	11 234 355	1 705	11 222 506		11 222 506
310 Travaux VRD	7 225 290		7 225 290		7 225 290
330 Travaux Eclairage Public	1 282 107		1 282 107		1 282 107
340 Travaux paysagers	932 637		932 637		932 637
350 Travaux divers	51 155		48 910		48 910
370 Travaux réseaux Electriques et PTT	854 766		854 766		854 766
371 EDF	32 213		32 213		32 213
388 Autres travaux	856 187	1 705	846 583	0	846 583
4 Honoraires	791 884	0	790 698	1 186	791 884
410 Honoraire	30 014	0	30 014		30 014
430 Honoraires Coordination sécurité santé	22 991		22 991		22 991
440 Honoraires Géomètres et géotechniciens	74 713		74 713		74 713
450 Honoraires BET Electricité	26 023		26 023		26 023
460 Honoraires de Maitrise d'oeuvre VRD	250 338		249 152	1 186	250 338
461 maitrise d'oeuvre VRD	385 490		385 490		385 490
480 Autres	2 315		2 315		2 315
5 Frais	1 499 742	4 370	1 493 112		1 493 112
510 Frais financiers	832 822	4 370	826 192		826 192
520 Frais sur emprunts	666 920		666 920		666 920
6 Rémunérations	1 938 333	24 000	1 856 849	70 793	1 927 642
610 Rémunérations Frais société	1 165 796	6 105	1 161 901	1 773	1 163 673
611 Rémunérations Commercialisation	689 455	17 896	677 465	3 423	680 888
612 1085-mem interne 01/2015 remun interne	8 573		8 573		8 573
613 Rémunérations Liquidation	65 598	0	0	65 598	65 598
620 Autres rémunérations	8 911		8 911		8 911
8 Divers	1 114 501	13 598	1 111 875	3 155	1 115 030
810 Dépenses diverses	725 828		725 828		725 828
830 Reprographie-Publications-Huissiers	10 578		10 578		10 578
840 fonds de concours	70 307		70 307		70 307
850 Frais divers	286 919		286 919		286 919
860 Frais sur ventes	20 869	13 598	18 243	3 155	21 397
<b>RECETTES</b>	<b>21 039 450</b>	<b>248 688</b>	<b>20 882 532</b>	<b>131 105</b>	<b>21 013 637</b>
1 Ventes	16 657 442	248 196	16 500 032	78 865	16 578 897
110 Cessions Logts aidés	3 557 000		3 557 000		3 557 000
111 Logts LLS 2.1	9 979 919		9 979 919		9 979 919
120 Cessions Logts libres tr 1	0		0		0
130 Cessions complémentaires	0		0		0
133 Vente Terrains	3 120 523	248 196	2 963 113	78 864	3 041 977
Cessions invendues au concédant	0		0		1
2 Participations	3 665 012		3 665 012	52 240	3 717 251
200 Participation concédant	<b>1 391 290</b>		1 391 290	52 240	1 443 530
210 Participation SAB	1 444 747		1 444 747		1 444 747
212 Participation EDF	646 858		646 858		646 858
213 Participation Constructeurs	115 117		115 117		115 117
220 Participations travaux	67 000		67 000		67 000
4 Subventions	537 832		537 832		537 832
410 Subventions	0		0		0
413 Subventions Région	537 832		537 832		537 832
5 Produits	20 578	492	21 070		21 070
530 Produits financiers	20 578	492	21 070		21 070
8 Divers	158 587		158 587		158 587
830 Autres produits	158 587		158 587		158 587
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>201 788</b>	<b>-53 971</b>	<b>53 971</b>	<b>0</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>					
1 Financements					
110 Emprunts amortissement					
120 Avance collectivité remboursée					
<b>MOBILISATIONS</b>					
1 Financements					
110 Emprunts mobilisation					
<b>AVANCES</b>					
<b>FINANCEMENT</b>					
<b>COMPTE DE TIERS</b>			51 957	-51 957	0
<b>DIFFERENTIEL DE TVA</b>			84 245	55 889	-140 134
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>				57 903	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>			82 231	140 134	0







COMMUNE DE  
SAINT-ANDRE



**COMMUNE DE SAINT-ANDRE**

**ZAC TERRAIN FAYARD**

\*\*\*\*\*

**AVENANT N° 11**

**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 Yannick PAYET FONTAINE**, Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration, dans sa séance du 6 décembre 2022,

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.

L'avenant n°10, approuvé par délibération au conseil municipal du 14/12/2023, est venu modifier le bilan prévisionnel du CRAC 2021-2022.

Le présent avenant n°11 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°10, est modifié comme suit :

<b>DEPENSES</b>		<b>21 013 637 €</b>
1	ETUDES	425 791 €
2	ACQUISITIONS	4 037 671 €
3	TRAVAUX	11 222 506 €
4	HONORAIRES	791 884 €
5	FRAIS	1 493 112 €
6	REMUNERATIONS	1 927 642 €
8	DIVERS	1 115 030 €
<b>RECETTES</b>		<b>21 013 637 €</b>
1	VENTES	16 578 897 €
2	PARTICIPATIONS	3 717 251 €
3	LOYERS	0 €
4	SUBVENTIONS	537 832 €
5	PRODUITS	21 070 €
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,

Yannick PAYET FONTAINE

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

J. BEDIER



**OBJET : ZAC Fayard – Approbation du CRAC 2023**

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 2023 est présenté au présent Conseil Municipal.

**I. Avancement pour 2023 et prévisionnel pour la phase de clôture :**

L'année **2023** a été marquée, en dépenses, par plusieurs prestations de nettoyage de parcelles à commercialiser et, en recettes, par la commercialisation des dernières parcelles libres du lotissement des 100 Gaulettes.

**Reste à réaliser jusqu'à la clôture de l'opération**

Les actions restant à réaliser jusqu'à la clôture de l'opération portent sur :

- **En dépenses,**
  - les taxes foncières ;
  - les honoraires du maître d'œuvre SAGEGE ;
  - Sur la rémunération du concessionnaire d'aménagement (dont rémunération de liquidation) ;
  - Les frais d'agence pour la vente qui sera réalisée en 2024.
  
- **En recettes,**
  - la vente de la parcelle individuelle n°35 (Lotissement 100 Gaulettes) ;
  - la cession des biens de retour et de reprise (une parcelle restant à vendre sur 100 Gaulettes) ;
  - la participation du concédant au déficit de l'opération (compensée pour la Commune par la vente de la parcelle restant à vendre).

## II. Bilan financier prévisionnel actualisé

COMPTE DE L'OPERATION	BILAN CRAC 2022 approuvé	BILAN CRAC 2023 actualisé au 31.12.2023	ECARTS	
	(euro HT)		(euro HT)	
<b>DEPENSES</b>				
<i>Intitulé</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
1/ Etudes et Honoraires divers	1 217 209	1 217 675	466	0,04%
2/Terrains	4 035 310	4 037 671	2 361	0,06%
3/Travaux	11 234 355	11 222 506	-11 848	-0,11%
4/ Frais Financiers	1 499 742	1 493 112	-6 630	-0,44%
5/ Frais Généraux	1 938 333	1 927 642	-10 691	-0,55%
6/ Autres dépenses	1 114 501	1 115 030	528	0,05%
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>21 039 450</b>	<b>21 013 637</b>	<b>-25 813</b>	<b>-0,12%</b>
<b>RECETTES</b>				
<i>Intitulé</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
7/ Cessions de terrains	16 657 442	16 578 897	-78 545	-0,47%
8/ Subventions et participations	4 202 843	4 255 083	52 240	1,24%
- Participations Collectivité	1 391 290	1 443 530	52 240	3,75%
9/ Autres recettes	179 165	179 657	492	0,27%
<b>TOTAL DES RECETTES HT</b>	<b>21 039 450</b>	<b>21 013 637</b>	<b>-25 813</b>	<b>-0,12%</b>

Dans le bilan du CRAC actualisé au 31/12/2023, la participation du concédant est de **1 443 530 € HT** contre était de 1 391 290 € dans le dernier CRAC approuvé (CRAC 2022).

Cette augmentation est liée à la rétrocession à la Commune à l'euro symbolique du lot 33/C (lotissement 100 Gaulettes), valorisé à **78 546 € HT** dans le dernier CRAC (2021-2022) approuvé par la Ville.

Dès lors, la participation de **52 240 € HT** pourra être compensée par la cession par la Commune de la parcelle 33/C générant une recette correspondante pour la Commune.

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.

### ***Trésorerie de l'opération***

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération est positive (à hauteur de 82 231 €). Celle-ci ne devrait revenir à l'équilibre qu'en fin de concession, notamment à l'issue du reversement des comptes de tiers et du différentiel de TVA.

→ Sur ces bases, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- d'approuver le CRAC 2023 de l'opération d'aménagement ZAC FAYARD joint en annexe au présent rapport ;
- d'approuver les éléments financiers s'y rapportant, notamment les dépenses et les recettes réalisées en 2023 et le prévisionnel de dépenses et recettes restant à réaliser ;
- d'approuver l'avenant 11 à la concession d'aménagement du 27/06/2000 reprenant le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2023 ;
- d'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

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

**Le Maire**

