



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM\_231211\_014

### SÉANCE DU LUNDI 11 DÉCEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le onze décembre à 16h52, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

Date de la convocation	05 décembre 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	29
Nombre de pouvoirs	4
Nombre de votants	33
Suffrages exprimés	32

#### **Présents :**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; MUSSARD Laurent ; HUET Henri Claude ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; GEORGET Marilyne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot

#### **Absents – Représentés**

DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée  
CADET Maria représenté(e) par GEORGET Marilyne  
K/BIDI Emeline représenté(e) par MUSSARD Harry  
HUET Mathieu représenté(e) par COURTOIS Lucette

#### **Absents**

HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

#### **Secrétaire de séance**

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame LEJOYEUX Marie Andrée, 4ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**OBJET : ZAC LES TERRASS – Avis sur le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2022**

**Le Président de séance expose :**

Suivant la Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 10 novembre 2004, la Commune de Saint-Joseph a confié l'aménagement de la ZAC LES TERRASS à la SODIAC. Dans ce cadre, la SODIAC doit présenter chaque année un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC). C'est l'objet de la présente note qui permet de faire le point sur l'avancement de l'opération au 31 décembre 2022.

Il convient de noter que depuis l'application de la loi NOTRe au 1er janvier 2017, la Commune de Saint-Joseph a conclu avec la CASUD une convention de gestion qui a pris effet le 15 mai 2017. La Commune peut ainsi assurer le suivi de l'aménagement de la ZAC LES TERRASS, et ce jusqu'à la fin de la commercialisation des parcelles.

**I – État d'avancement de l'opération au 31/12/2022**

**En dépenses**

Au 31/12/2021, les dépenses réalisées cumulées s'élevaient à 12 400 044 € HT.

En 2022, les dépenses réalisées s'élèvent à 161 727 € HT ; elles concernent les postes ci-après du bilan :

POSTE BILAN	Dépenses réalisées du 1 <sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 (€ HT)	Nature des dépenses
Étude pré-opérationnelle	0	Néant
Foncier : acquisitions et frais	7 143	Reliquats de frais d'acte et pré-taxe relative au rachat de l'îlot 6.1 à 6.4
Travaux infrastructures secondaires	45 491	Marchés de travaux relatifs à la voie d'accès (entreprises GTOI, DCJ et REEL ELECTRICITE)
Travaux divers	42 201	Travaux de démolition d'une maison sur la parcelles BK 797 (SARL SUD TERRASSEMENT), travaux de défrichage (EGB FRIBOURG), travaux à EDF pour le raccordement de 10 lots
Honoraires (MOE, CSPS, ...)	57 358	Divers honoraires de bureaux d'études, CSPS géotechnicien, géomètre)
Autres dépenses rémunérables	1 844	Frais d'insertion presse pour appel d'offres travaux, frais de déplacement de réseau aérien par EDF
Rémunération de l'aménageur	7 690	Rémunération de la SODIAC en application du contrat
<b>TOTAL DEPENSES réalisées en 2022 €HT</b>	<b>161 727</b>	

### En recettes prévisionnelles

- 775 573 € HT (soit 839 046 € TTC) de recettes sont provisionnées pour l'année 2023 correspondant à des cessions/résolutions de vente et dans une moindre mesure aux recettes de location.

### III – Evolution du bilan financier prévisionnel de l'opération :

Le bilan financier prévisionnel de l'opération au 31/12/2022 augmente légèrement (+5 316 € HT par rapport au dernier bilan approuvé) du fait de l'augmentation des produits locatifs ; il reste équilibré à hauteur de 15 637 281 € HT sans participation de la collectivité.

#### Synthèse du bilan prévisionnel des dépenses € HT

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé (2021) (€ HT)	Montant Nouveau bilan CRAC au 31/12/2022 (€ HT)
Étude pré-opérationnelle	111 060	111 060
Foncier : acquisitions et frais	3 353 956	3 353 956
Travaux infrastructures secondaires	7 888 326	7 888 326
Travaux divers (provisions, imprévus, aléas...)	537 023	420 396
Honoraires, études, BET	940 000	990 000
Autres dépenses rémunérables (divers)	260 000	260 000
Frais financiers sur emprunts	435 000	435 000
Frais/produits financiers de C.T.	108 439	108 439
Rémunération de l'aménageur	1 480 220	1 552 165
Participation équipement primaire (ouvrage sous contournante)	517 940	517 940
<b>TOTAL DEPENSES €HT</b>	<b>15 631 965</b>	<b>15 637 281</b>

Par rapport au dernier bilan approuvé, les postes ci-après du bilan évoluent :

- 116 627 € HT sur le poste travaux divers du fait de l'avancée de l'opération ;

+ 50 000 € HT sur le poste honoraires permettant de missionner un urbaniste pour le suivi de la zac ;

+ 71 945 € HT de rémunération de l'aménageur, sous réserve de l'application des règles de calcul définies au contrat.

#### Synthèse du bilan prévisionnel des recettes € HT

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé (2021) (€ HT)	Montant Nouveau bilan CRAC au 31/12/2022 (€ HT)	Ecart entre bilan 2021 et bilan 2022
Cessions de charges foncières commerces	11 357 630	11 357 630	0
Cessions de charges foncières activités	4 124 826	4 124 826	0
Autres recettes EPFR	1 220	1 220	0
Autres produits	148 290	153 605	5 316
<b>TOTAL RECETTES €HT</b>	<b>15 631 965</b>	<b>15 637 281</b>	<b>5 316</b>

Par rapport au dernier bilan approuvé, les postes ci-après du bilan évoluent :

+ 5 316 € HT de recettes de location liées aux baux signés avec ZEOP et TELCO OI.

Au total, l'année 2022 aura permis notamment de finaliser les études de conception et de lancer l'appel d'offres pour les travaux de viabilisation des parcelles et de parking public et de signer 6 compromis de vente. Dans ce contexte, la commercialisation de la ZAC continue d'avancer à un rythme soutenu.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'émettre un avis sur le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

---

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la note explicative de synthèse n°14,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour – 1 abstention : M. LEBON Louis Jeannot) :**

**Article 1<sup>er</sup> .-** **D'ÉMETTRE** un avis favorable sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS, avec une réserve sur le programme d'immobilier d'entreprises dans son orientation imposée par la CASUD contre l'avis du conseil municipal de Saint-Joseph (en date du 02 septembre 2023).

**Article 2.-**

**D'AUTORISER** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Article 3.-**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

L'élue déléguée COURTOIS Lucette	La secrétaire de séance LEJOYEUX Marie Andrée
	

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le : 18 décembre 2023

Et publication ou notification le : 18 décembre 2023

Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 18 décembre 2023