

DCM_221004_010



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_221004_010
SÉANCE DU MARDI 04 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt deux, le quatre octobre à 17h30, 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	28 septembre 2022
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	25
Nombre de pouvoirs	6
Nombre de votants	31
Suffrages exprimés	31

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 ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; MUSSARD Laurent ; HUET Henri Claude ; AUDIT Clency ; CADET Maria ; LEICHNIG Stéphanie ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie

Absents – Représentés

HOAREAU Emile représenté(e) par LEBON Guy
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée
COLLET Vanessa représenté(e) par FRANCOMME Mélanie
GEORGET Marilynne représenté(e) par D'JAFFAR M'ZE Mohamed
K/BIDI Emeline représenté(e) par LANDRY Christian
HOAREAU Sylvain représenté(e) par LEJOYEUX Marie Andrée

Absents

MOREL Manuela ; HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot ; 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 JAVELLE Blanche Reine, 6ème 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 2021 (CRAC)

Le Président de séance expose :

Suivant la Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 10 novembre 2004, la Commune a confié à la SODIAC la conduite de l'opération d'aménagement de la ZAC LES TERRASS. A ce titre, 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 2021.

Pour rappel, il convient de noter que depuis l'application de la loi NOTRe au 1^{er} janvier 2017, la Ville a conclu avec la CASUD (les compétences zones d'activités étant devenues sous la responsabilité des EPCI) 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 du 1/01/2021 au 31/12/2021

1.1) Sur les études et les travaux

Les dépenses en terme d'études et de travaux se décomposent comme suit :

- ÉTUDES / PRESTATAIRES (404 K€ HT / 407 K€ TTC) se décomposant comme suit :

POSTES DE DEPENSES (ETUDES)	HT	TTC
Acquisitions foncières & frais	277 652,00 €	277 652,00 €
Honoraires (MOE, géomètre, architecte...)	122 273,89 €	126 039,00 €
Autres dépenses rémunérables (taxes foncières 2021)	3 765,00 €	3 765,00 €
TOTAL DÉPENSES ÉTUDES sur l'année 2021	403 690,89 €	407 456,00 €

- TRAVAUX (123 K € HT / 134 K € TTC)

POSTES DE DEPENSES (TRAVAUX)	HT	TTC
Travaux infrastructures	121 247,40 €	131 553,00 €
Travaux divers (imprévus, révisions sur travaux)	1 596,96 €	1 970,00 €
TOTAL DÉPENSES TRAVAUX sur l'année 2021	122 844,36 €	133 523,00 €

Au total, l'opération a dépensé 526 535,25 € HT (527 K€ HT) soit 540 979,00 € TTC (541 K TTC) d'études et travaux en 2021.

1.2) Sur la maîtrise foncière

En décembre 2020, un compromis de vente a été conclu entre la SODIAC et M. MALET Gérard propriétaire de la parcelle BK 797 (2870 m²) en vue d'une acquisition amiable pour un montant de 231 000 € HT. Ce montant a été payé en totalité lors de la signature de l'acte de vente en 2021.

De plus, en 2020, la SODIAC a fait l'acquisition du foncier communal cadastré BK 796 pour un montant de 37 051,75 € HT dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC LES TERRASS.

1.3) Sur la commercialisation et recettes diverses

En 2020, la SODIAC a procédé à la commercialisation du lot suivant :

- îlot 4.3 (7 205 m²) - SAS CINE GRAND SUD dans le cadre du programme complexe cinématographique soit :
 - PRIX TTC : 891 718 €
 - Acompte déjà versé en 2020 : 89 171,80 €
 - Solde payé en 2021 : 802 546,20 €

Par ailleurs, la SODIAC a perçu **10 164,00 €** de recettes issues de la location temporaire de l'îlot 9.1 (portion de 1 100 m²) par la société RD Constructions.

Soit une recette totale de **812 710,20 € TTC (813 k€ TTC)** perçue sur l'année 2021 dans le cadre de la commercialisation foncière.

1.4) Sur le plan financier

LES DÉPENSES

Au 31/12/2020, les dépenses réalisées cumulées s'élevaient à **12 455 K€ TTC**.

En 2021, les dépenses réalisées s'élèvent à **592 K€ TTC**. Elles se décomposent notamment ainsi :

- **277 K€** pour les acquisitions et frais
- **131 K€** pour les travaux et infrastructure ;
- **126 K€** pour les missions de maîtrise d'œuvre et prestataires intellectuels ;
- **2 K€** pour les travaux divers ;
- **4 K€** pour les frais (autres dépenses rémunérables) ;
- **52 K€** pour la rémunération de l'aménageur SODIAC.

D'où un montant des dépenses cumulées au 31/12/2021 de **13 047 K€**.

LES RECETTES

Au 31/12/2020, les recettes réalisées cumulées s'élevaient à **12 680 K€**.

Les recettes totales réalisées au cours de l'année 2021 s'élèvent à **813 K€ TTC**.
D'où un montant des recettes cumulées au 31/12/2021 de **13 493 K€**.

BILAN FINANCIER

Le bilan financier de l'opération faisait apparaître un solde positif de 155 K€ TTC au 31/12/2021.

II) Perspectives pour 2022

2.1) Sur le plan des études et des travaux

Il est prévu de budgétiser un montant du poste :

- **ÉTUDES : 290 518 € TTC (291 K€ TTC)** dont 163 K€ d'acquisition foncière, 105 K€ d'honoraires de prestataires intellectuels, 20 615 € d'autres dépenses rémunérables et 1 500 € de frais financiers éventuels.
- **TRAVAUX : 456 537 € TTC (457 K€ TTC)** dont 415 827 € pour les travaux infrastructures secondaires et 40 710 € de travaux divers (imprévus , révisions de prix...).

De plus, il s'agira également de poursuivre notamment :

- Le suivi par la MOE de la conception et de la réalisation des équipements publics de la ZAC (parking public, études pistes cyclables, ralentisseurs, viabilisation des nouvelles parcelles de la zone de production...) ;
- Le suivi urbanistique et réglementaire par l'architecte conseil de la ZAC des projets portés par les futures enseignes qui viendront s'implanter sur la zone de production.

Au total, l'opération prévoit de dépenser 786 825 € TTC en études et travaux en 2022.

2.2) Sur la maîtrise foncière

L'acquisition amiable en 2022 de la dernière parcelle encore privée en partie haute de la ZAC et cadastrée BK 128 pour un montant de 162 750 € frais notarial inclus.

DCM_221004_010

2.3) Sur la commercialisation

En 2022, à titre prévisionnel et indicatif, la SODIAC devrait procéder aux cessions foncières suivantes :

Parcelle	Montant total de la vente	Acompte à verser en 2022
Îlot 5.1	65 034,49 €	6 503,49 €
Îlot 5.1 bis	104 160,00 €	10 416,00 €
Îlot 7.2	52 275,30 €	5 227,53 €
Îlot 7.3	135 082,50 €	13 508,25 €
Îlot 7.4	75 125,40 €	7 512,54 €
Îlot 7.6	38 343,90 €	3 834,39 €
Îlot 8.1C	48 369,30 €	4 836,93 €
Îlot 8.1D	42 054,60 €	4 205,46 €
Îlot 8.3	127 661,10 €	12 766,11 €
Îlot 5.3bis	65 100,00 €	6 510,00 €
Îlot 10.1A	276 750,95 €	27 675,09 €
	TOTAL 2022	86 395,29 € TTC

Soit un montant d'avance sur cession à percevoir en 2022 de 86 395.29 €, correspondant à 10% du montant TTC des actes de vente ; auquel s'ajoute :

- le rachat des lots 6.1 à 6.4 à SCIA MBROS pour 352 740 € HT - 391 789 € TTC (y compris frais de notaire). Il est à noter que ce rachat se fera sous condition d'avoir un repreneur ou plusieurs repreneurs pour une revente des lots en 2023. Cette revente engendrera une nouvelle rémunération de l'aménageur, non fléchée au bilan actuel du présent CRAC.
- le remboursement de l'avance perçue dans le cadre de la cession au profit des abattoirs DUCHEMAN, conformément au compromis signé des parties le 18 décembre 2015, pour un montant de 77 955 €.

Le montant prévisionnel de ce poste en 2022 est donc négatif et s'élève à – 348 814 €HT – 335 252 € TTC.

- Autres recettes (location annuelle)

Location temporaire	726 €/mois
Antenne relais ZEOP	15 480,00 €/an
Antenne relais TELCO OI	9 000,00 €/an
TOTAL locations 2022	49 686,00 € TTC

Par conséquent, le montant des recettes prévisionnelles estimées sur l'année 2022 est de - 285 566 € TTC (286 K€ TTC)

2.4) Sur le plan financier

LES DÉPENSES

Pour rappel, le montant des dépenses cumulées au 31/12/2021 est de **13 047 K€ TTC**.
Le montant prévisionnel des dépenses prévu pour l'année 2022 s'élève à **787 K€ TTC**.

Elles se décomposent notamment ainsi :

- **416 K€** pour les travaux et infrastructure
- **163 K€** pour les acquisitions foncières + frais
- **40 K€** pour les imprévus de travaux
- **106 K€** pour les missions de maîtrise d'œuvre et prestataires intellectuels ;
- **21 K€** pour les frais (autre dépenses rémunérables) ;
- **1 K€** pour les frais financiers
- **40 K€** pour la rémunération de la SODIAC

D'où un montant estimé des dépenses cumulées au 31/12/2022 de **13 834 K€ TTC**.

LES RECETTES

Au 31/12/2021, les recettes réalisées cumulées s'élevaient à **13 493 K€**.
Le montant prévisionnel des recettes prévu pour l'année 2022 s'élève à **- 285 K€**
D'où un montant estimé des recettes cumulées au 31/12/2022 de **13 208 K€**.

Trésorerie prévisionnelle au 31/12/2022

BILAN FINANCIER

Au vu des éléments projetés, la trésorerie au 31/12/2022 présenterait un **solde déficitaire de - 916 K€ TTC**.

A ce titre, un financement sous forme de cash pooling est à privilégier à hauteur de 800 K€ et permettrait d'améliorer la trésorerie de 2022 en atterrissant à - 116 K€.

2.5) Renouvellement de la CPA

La Convention Publique d'Aménagement (arrivant à terme le 30/06/2022) a été prorogé de 1 an et 6 mois supplémentaires soit jusqu'au 31/12/2023 par le biais d'un avenant n°5 conclu par la CASUD en date du 12 avril 2022 et ce, afin de répondre aux processus de commercialisation en cours et à la finalisation des études (parking relais, cheminement doux, ralentisseurs, ...).

Par ailleurs, au vu des projections établies par la SODIAC, l'ensemble de la commercialisation et des travaux ne devrait pas être terminé au 31/12/2023. A cet effet, la SODIAC aménageur préconise une nouvelle prorogation jusqu'au 31/12/2025.

CECI EXPOSE,

Il est donc demandé au conseil municipal :

- d'émettre un avis sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2021 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°10,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (31 voix pour) :**

Article 1^{er} .- **D'ÉMETTRE** un avis favorable sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2021 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS.

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.

Le Maire	La secrétaire de séance
L'élue déléguée COURTOIS Lucette 	JAVELLE Blanche Reine 

Acte rendu exécutoire par transmission en Préfecture le : 13 octobre 2022 Et publication ou notification le : 13 octobre 2022 Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 13 octobre 2022
--