

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
AFFAIRE N°24/DECEMBRE/2025

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 38**

SÉANCE DU 17 DECEMBRE 2025

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
11 décembre 2025 (L.2121-12 du CGCT)
- La synthèse des votes du Conseil
Municipal a été affichée et mise en ligne le :

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept
décembre à quinze heures trente s'est réuni
en séance ordinaire le Conseil Municipal de La
Possession sous la présidence de Mme
Vanessa MIRANVILLE, Maire.

22 DEC. 2025

Le Maire,

Vanessa MIRANVILLE



ÉLUS PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Christophe DAMBREVILLE - Michèle MILHAU - Jocelyne DALELE - Jean Marc VISNELDA - Marie Line TARTROU - Henri ANANELIVOUA - Armand VIENNE - Denise FLACONEL - Christian JOLU - Christopher CAMACHETTY - Marie Josée POLEYA - Éliette DABIEL TABLEAU - Sylvio DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Claude CELESTE - Florence HOAREAU - Charles DE LAUNAY - Fabiola LAGOURDE - Edmée DUFOUR - Amandine TAVEL - Gilles HUBERT - Camille BOMART - Marceau JULENON - François DELIRON - Laurent MARCELINA - Marie-Annick DOBARIA

ÉLUS REPRESENTÉS :

Édith LO-PAT procuration à Denise FLACONEL - Jean Bernard MONIER procuration à Christophe DAMBREVILLE - Valérie MAREUX TRECASSE procuration à Christopher CAMACHETTY - Mireille GERBITH procuration à Fabiola LAGOURDE - Yannick POULOT procuration à Florence HOAREAU - Charles DE LAUNAY procuration à Jocelyne DALELE

ÉLUS ABSENTS :

Houssamoudine AHMED - Odile ABRAL - Frédérique GRONDIN - Fabienne ILAHA - Philippe ROBERT - Jacqueline LAURET

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance.

Mme Denise FLACONEL a obtenu l'unanimité des voix, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (27 élus présents à l'ouverture de séance) pour délibérer valablement, le Maire a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

AFFAIRE N°24 : ZAC MOULIN JOLI - EXAMEN DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) AU 31 DÉCEMBRE 2024 ET APPROBATION DE LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE.

Le Maire rappelle que par délibération en date du 21 février 1997 et du 12 novembre 1997, la commune de La Possession a créé la ZAC Moulin Joli et en a confié la réalisation à la SEDRE, en tant que concessionnaire d'aménagement. La convention de concession (traité et cahier des charges) a été prorogée à quatre reprises les 10 juin 2005, 11 juin 2010, 24 février 2016 et 30 septembre 2020 et doit s'achever en novembre 2026.

L'article 18 de la convention de concession prévoit la transmission, pour examen et approbation, d'un compte-rendu annuel financier au titre des opérations, en application des articles L. 300-5 II du code de l'urbanisme et L. 152-2 du code général des collectivités territoriales.

Le présent CRAC (2024) porte sur la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 (soit 12 mois).

Dépenses réalisées du 31/12/2023 au 31/12/2024 :

Les dépenses constatées sur la période représentent un total de **5 875,0 K€** répartis en :

- **Foncier** : les dépenses concernent les frais annexes aux acquisitions (commissaire de justice, avocat, etc.) mais aussi à l'acquisition de la parcelle communale AR52 située sur le secteur « Saint-Alme 2 - (1B1) » pour un montant de **1 154,0 K€** ;
- **Travaux** : paiement des situations de travaux pour les lotissements « Olivine » et « Mantaly », de la Tranche 5 Bis et du secteur Saint-Alme 2 résorption de l'habitat insalubre (RHI) rivière des galets (RDG) pour un montant de **3 333,0K€** ;
- **Honoraires** : suivi et exécution des différents en chantiers (Tranche 5 Bis, Olivine, Mantaly, RHI) pour un montant de **155,1 K€** ;
- **Frais financiers** liés au déficit de trésorerie de l'opération et remboursement d'emprunt, d'un montant de **1 132,1 K€** ;
- **Rémunération de l'aménageur** d'un montant de **89,5 K€** ;
- **Autres dépenses et Divers** pour un montant de **11,2 K€**.

En cumulé, les dépenses réalisées depuis le début de la concession s'élèvent à **102 602,2 K€** soit **94% du montant total** des dépenses globales.

Recettes réalisées du 31/12/2023 au 31/12/2024 :

Les recettes constatées sur la période représentent un total de **3 774,4 K€**.

Elles proviennent :

- De la vente de la parcelle AO1779 à la commune afin de permettre l'extension de l'école Jules JORON pour un montant de **350,0 K€** ;

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- De la vente de 4 lots libres sur la tranche 2 du secteur « Jules JORON », de 2 lots libres sur le secteur « Corce Rouge 1 et 2 » et d'un lot libre au sein du lotissement « Olivine » pour un montant de **630,1 K€** ;
- D'une cession interne pour l'opération « QUADRAN » (21 logements) pour un montant de **748 K€** ;
- Des recettes de participation pour un montant de **1 721,8 K€** au titre de la participation constructeurs aux équipements publics (89,9K€), de la cession AR 52 au titre du foncier de la RHI (1 091,7 K€) et de la participation Communale de reversement « Sub 1 B1 » (540,2 K€) ;
- Des loyers issus du bail à construction de l'école Saint-Charles ainsi que des porteurs de projet pour un montant de **42,5 K€** ;
- De la subvention AAP Piste cyclables relative aux travaux de la tranche 5 Bis pour un montant de **229,2 K€** ;
- Autres produits correspondant à des remboursements EDF pour un montant de **52,8 K€**

En cumulé, les recettes réalisées depuis le début de la concession s'élèvent à **83 003,6 K€** soit **76 %** du montant total des recettes globales.

Financement au 31/12/2024

Le présent CRAC présente un **déficit de trésorerie s'élevant à - 21 753,0 K€**.

Prévisionnel 2025

En 2025, les interventions consistent principalement :

En dépenses,

- La régularisation d'empiètements constatés sur le chemin Moulin Joli ainsi que le paiement des frais annexes aux acquisitions ZAC et RHI ;
- Les travaux de viabilisation de la Tranche 5 Bis, des lotissements « Olivine » et « Mantaly » ;
- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre en vue des travaux de la Tranche 6, ainsi que le paiement du solde des marchés de MOE sur les secteurs « Olivine » et « Mantaly » ;
- L'accompagnement social des familles de la RHI (MOUS).

L'ensemble représente un montant prévisionnel total de dépenses estimé à **1 737,3 K€**.

En recettes,

- La cession au concédant d'une partie du foncier viabilisé au sein des lotissements « Olivine » et « Mantaly » (50 lots) ;
- Les cessions de charges foncières de terrains à bâtir sur les secteurs de « Jules JORON », « Olivine » et « Mantaly » ;
- La participation communale au titre de la RHI (part MOUS) ;
- Le versement des participations des constructeurs aux coûts des équipements publics de la ZAC ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- Dans le cadre de la RHI Rivière des Galeries, l'annulation des appels de fonds précédents compensée par de la participation Communale aux équipements publics.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20251217-24DEC2025-DE
Date de télétransmission : 22/12/2025
Date de réception préfecture : 22/12/2025

L'ensemble représente un montant prévisionnel total de recettes estimé à **13 372,6 K€**.

BILAN PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

| | Dernier bilan approuvé | Avancement au 31/12/2024 | CRAC 2023 prévisions 2024 | Réalisé 2024 | CRAC 2024 prévisions 2025 | CRAC 2024 nouveau CRPO à approuver | Ecart |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---|----------------|
| DEPENSES | 107 242,2 | 102 602,2 | 5 881,1 | 5 875,0 | 1 745,9 | 109 720,0 | 2 477,8 |
| Etudes | 215,2 | 215,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 215,2 | 0,0 |
| Foncier | 32 008,4 | 31 961,0 | 1 123,9 | 1 154,0 | 31,7 | 32 046,7 | 38,4 |
| Travaux | 49 376,4 | 46 589,8 | 3 380,1 | 3 333,0 | 442,5 | 50 907,3 | 1 530,9 |
| Honoraires | 5 327,8 | 5 132,0 | 150,8 | 155,1 | 101,2 | 5 428,7 | 100,9 |
| Frais | 12 291,5 | 11 635,3 | 1 018,4 | 1 132,1 | 826,5 | 13 040,5 | 749,0 |
| Rémunérations | 6 047,5 | 5 163,5 | 176,8 | 89,5 | 305,4 | 6 074,6 | 27,0 |
| Autres dépenses | 1 554,4 | 1 482,2 | 14,1 | 0,0 | 28,5 | 1 568,8 | 14,4 |
| Divers | 420,9 | 423,1 | 3,0 | 11,2 | 10,0 | 438,1 | 17,2 |
| RECETTES | 107 242,2 | 83 003,6 | 3 756,9 | 3 774,4 | 13 372,6 | 109 720,0 | 2 477,8 |
| Ventes | 72 601,3 | 56 232,7 | 1 728,1 | 1 728,1 | 12 157,8 | 72 601,3 | 0,0 |
| Participations | 26 555,6 | 18 901,5 | 1 762,6 | 1 721,8 | 1 160,1 | 28 415,6 | 1 860,0 |
| Loyers | 312,4 | 241,2 | 37,0 | 42,5 | 31,5 | 335,6 | 23,2 |
| Subventions | 7 312,5 | 7 115,1 | 229,2 | 229,2 | 23,3 | 7 854,3 | 541,8 |
| Produits | 78,8 | 78,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 78,8 | 0,0 |
| Divers | 381,5 | 434,3 | 0,0 | 52,8 | 0,0 | 434,3 | 52,8 |

Le bilan financier global de l'opération **est en augmentation de 2%** soit à **2 477,8 K€** par rapport au dernier bilan validé (107 242,2 K€).

En dépenses, certains postes ont évolué :

- Le poste « travaux » augmente du fait de la réévaluation des travaux en partie basse et du réseau HTA avec des postes de transformation supplémentaires ;
- Le poste « frais » augmente du fait de l'évolution de la trésorerie de l'opération et à l'augmentation du taux Ester.

Au niveau des recettes,

- Le poste « Participations » augmente de 1 860,0 K€ dont 345,6 K€ de participations constructeurs et 2 040,9 K€ de participation communale à l'équilibre ;
- Le poste « Subventions » augmente également du fait de l'octroi d'une subvention pour le programme Territoires Engagés pour le Logement (TEL) sur le Territoire de l'Ouest d'un montant de 473,5 K€ et de l'obtention d'une subvention MOUS (68,5 k€).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

| | Participation Commune CRAC 2024 | Réalisé au 31/12/2024 | Reste à appeler |
|--|--|----------------------------------|----------------------------|
| Participation communale | 6 719 599 € | 787 924 € | 5 931 675 € |
| Participation aux équipements publics | 2 372 397 € | 0 € | 2 372 397 € |
| Participation Commune reversement Sub ETAT - T1 B1 | 0 € | 1 189 164 € | -1 189 164 € |
| Participation RHI (aménagement + MOUS) | 2 745 150 € | 2 728 033 € | 17 117 € |
| Apport en foncier RHI | 3 600 000 € | 3 600 000 € | 0 € |
| Apport en foncier ZAC | 337 000 € | 337 000 € | 0 € |
| TOTAL | 15 774 146 € | 8 642 121 € | 7 132 025 € |

En conséquence,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1 et suivants, L. 311-1 et suivants ; R. 311-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 février 1997 par laquelle la Commune de La Possession a décidé de créer la ZAC Moulin Joli et d'en confier la réalisation à la SEDRE en tant que concessionnaire d'aménagement ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 8 juin 2005 et du 29 septembre 2010 approuvant respectivement l'avenant n°1 et n°2 de prorogation au traité et cahier des charges de concession, portant le terme du contrat au 25 novembre 2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 février 2016 par laquelle la Commune de La Possession a notamment approuvé l'avenant n°3 de prorogation au traité et au cahier des charges de concession, portant le terme du contrat au 25 novembre 2024 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2020 par laquelle la Commune de La Possession a notamment approuvé l'avenant n°4 de prorogation au traité et au cahier des charges de concession, portant le terme du contrat au 25 novembre 2026 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2021 par laquelle la Commune de La Possession a notamment approuvé l'avenant n°5 de définition d'un nouveau bilan et du montant de la participation communale ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 2022 par laquelle la Commune de La Possession a notamment approuvé l'avenant n°6 de définition d'un nouveau bilan et du montant de la participation communale ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2023 par laquelle la Commune de La Possession a notamment approuvé l'avenant n°7 de définition d'un nouveau bilan et du montant de la participation communale ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 février 2025 par laquelle la Commune de La Possession a notamment approuvé l'avenant n°8 de de définition d'un nouveau bilan et du montant de la participation communale ;

Vu l'avis favorable de la commission Territoire Durable qui s'est réunie en date du 26 novembre 2025

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Le Conseil municipal,

À la MAJORITÉ des suffrages exprimés : 26 votes Pour et 6 Contre : Gilles HUBERT, Fabiola LAGOURDE (+ *Procuration de Mireille GERBITH*), Édmée DUFOUR, Marceau JULENON, Amandine TAVEL

- Prend acte de la transmission du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024, arrêté au 31/12/2024 de l'opération ZAC Moulin Joli ;
- Approuve la participation de la commune telle qu'elle ressort dudit CRAC, sous réserve du désaccord portant sur la proposition de l'aménageur d'intégrer au bilan de la concession la totalité de l'indemnité d'expropriation due aux consorts PONGERARD ;
- Autorise le Maire, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette affaire.

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

La secrétaire de séance



Denise FLACONEL

Le Maire



Vanessa MIRANVILLE