

AVENANT N°9 de clôture

Au traité et contrat de concession

pour l'aménagement de la ZAC Moulin Joli

Décembre 2025

ENTRE D'UNE PART :

La Commune de La Possession, située rue Waldeck Rochet - BP 92 - 97419 LA POSSESSION, représentée par son Maire, Vanessa MIRANVILLE, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 Décembre 2025, ci-après dénommée « la Ville » ou « le Concédant »

ET D'AUTRE PART :

La Société d'Equipement de la Réunion (SEDRE), Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 2 600 245 euros, inscrite au RCS de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 73 B 49, dont le siège social est à Saint Denis de la Réunion et les bureaux, 53 rue de Paris, représentée par son Directeur Général, Monsieur Yannick PAYET FONTAINE, ci-après dénommée « la Société » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire »,

Exposé

Par délibération en date du 21 février 1997, le Conseil municipal a décidé de créer la ZAC « Moulin Joli », conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Le Contrat de concession, approuvé en Conseil municipal du 21 février 1997 et signé par la Commune de La Possession et son concessionnaire, le 25 novembre 1997, prévoit la mise en œuvre d'une zone d'aménagement urbain sur une superficie de 172 ha. Ce contrat, conclu pour une durée de 8 ans, fait l'objet de huit avenants :

- L'avenant N°1 a prolongé la durée de la concession à 8 années supplémentaires pour la porter à 16 ans,
- L'avenant N°2 a prolongé la durée de la concession de 7 années supplémentaires pour la porter à 23 ans. Cet avenant a également modifié l'imputation des charges du concessionnaire à l'opération,
- L'avenant N°3 a prolongé la durée de la concession de 4 années supplémentaires,
- L'avenant N°4 a prolongé la durée de la concession de 2 années supplémentaires,
- L'avenant N°5 a permis de définir un nouveau bilan prévisionnel actualisé et définir un nouveau montant de participation de la Commune,
- L'avenant N°6 a permis de définir un nouveau bilan prévisionnel actualisé et définir un nouveau montant de participation de la Commune,
- L'avenant N°7 a permis de définir un nouveau bilan prévisionnel actualisé et définir un nouveau montant de participation de la Commune,
- L'avenant N°8 a permis de définir un nouveau bilan prévisionnel actualisé et définir un nouveau montant de participation de la Commune,

En Conseil municipal du 17 Décembre 2025, il a été examiné le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) à fin 2024 et le bilan financier de l'opération à cette date et approuvé la participation de la Commune qui en ressort.

Considérant que les deux derniers marchés de travaux (Tranche 6 et RHI Saint-Alme) ne pourront être achevés en novembre 2026 (y compris GPA) et que le solde des subventions relatif à ces travaux ne pourra être soldé avant le 31/12/2026, il convient de proroger la durée de la concession de 16 mois supplémentaires, soit jusqu'au 31 mars 2028.

Par ailleurs, la commercialisation des lots libres "Olivine" et "Mantaly" se poursuivra pour le compte de la Commune.

Enfin, cette prorogation permettra d'amorcer le dossier de clôture de la concession.

Le présent avenant a donc pour objet :

- De proroger la durée de la concession de 16 mois supplémentaires jusqu'au 31 mars 2028,
- De définir un nouveau bilan prévisionnel actualisé. Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article 18 du cahier des charges de concession annexé au traité de concession, la SEDRE a soumis au concédant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération (CRPO : Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération),
- De définir un nouveau montant total pour la participation de la Commune à la « ZAC MOULIN JOLI » conformément au CRAC 2024 et à l'article 17 du cahier des charges de concession.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit, constituant l'avenant N°9 au traité de concession de la « ZAC Moulin Joli » du 25 novembre 1997

ARTICLE 1 – Durée de la concession

L'article 6 du traité de concession et l'article 5 du cahier des charges de la concession sont modifiés comme suit :

- Article 6 du Traité :
"La durée de la concession est fixée à 30 années 4 mois et 6 jours à compter du 25 novembre 1997".
- Article 5 du cahier des charges de la concession :
"La durée de la concession est prorogée de 16 mois supplémentaires pour la porter à 30 années 4 mois et 6 jours. Elle expirera donc le 31 mars 2028."

Cette prorogation permettra l'achèvement des deux derniers marchés de travaux (Tranche 6 et RHI Saint-Alme T1B1) y compris la Garantie de Parfait Achèvement (GPA) et d'obtenir le solde de subventions relatif à ces travaux.

De plus, la commercialisation des lots libres "Olivine" et "Mantaly" se poursuivra.

Article 2 - Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération

Le CRAC 2024 fait apparaître un bilan global s'élevant à 109 719 992 € HT (Cent neuf millions sept cent dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-douze euros hors taxes), soit un bilan en augmentation de 2 477 838 € par rapport au CRAC 2023.

	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	1568,8	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

ARTICLE 3 - Participation communale

L'article 17 VI - Financement de l'opération est modifié comme suit :

« En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité cocontractante au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant prévisionnel maximal est fixé à 14 524 822 € HT en fonction du bilan prévisionnel. »

CHARGE GLOBALE DE LA COMMUNE

	CRAC 2023 € HT	CRAC 2024 € HT
Participation communale	4 678 747 €	6 719 599 €
Apport en foncier RHI	3 600 000 €	3 600 000 €
Participation RHI + MOUS	2 728 033 €	2 745 150 €
Apport en foncier ZAC	337 000 €	337 000 €
Participation équipement public	1 200 000 €	2 372 397 €
Participation Ville reversement Sub	1 715 964 €	0 €
Total	14 259 744 €	15 774 146 €

La participation de la Commune augmente globalement de **1 514,4 K€** liée à :

- À l'augmentation de la participation communale pour :
 - o La « Participation communale ZAC », qui passe de 4 678 747 € à 6 719 599 €, soit une hausse de 2 040 852 € du fait de l'augmentation des dépenses du poste « travaux » non couvertes par des recettes de cession et des participations constructeurs.
 - o La « Participation RHI + MOUS », qui passe de 2 728 033 € à 2 745 150 €, soit une hausse de 17 117 €, du fait de l'obtention d'une subvention MOUS pour le suivi social des familles de la RHI.
 - o La « Participation équipement public », qui passe de 1 200 000 € à 2 372 397 €, soit une hausse de 1 172 397 €, du fait de l'optimisation des dépenses éligibles au FCTVA.
- À la diminution de la participation communale pour :
 - o La « Participation Ville reversement Sub », qui passe de 1 715 964 € à 0 €, soit une diminution de 1 715 964 €. Cette ligne a été ventilé le poste « participation équipement public » pour un montant de 1 172 k€ et le reliquat affecté au poste « participation communale ».
- Les autres postes (« Apport en foncier RHI » et « Apport en foncier ZAC ») restent stables entre les deux exercices.

ARTICLE 4 - Généralités

Toutes les clauses du traité initial et du cahier des charges de concession, et de leurs avenants, demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différents.

ARTICLE 5 - Entrée en vigueur

Le présent avenant au contrat de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

La Commune de La Possession le notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle la délibération du conseil municipal autorisant le Maire à le signer aura été reçue par le Préfet rendant ainsi cette délibération exécutoire.

Il prendra effet à compter de la date de la réception par la Société de cette notification.

Fait à la Possession, le

En trois exemplaires originaux.

Pour la Société,

Le Directeur Général

Yannick PAYET FONTAINE

Pour la Commune,

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE