

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
AFFAIRE N°10/DÉCEMBRE/2023

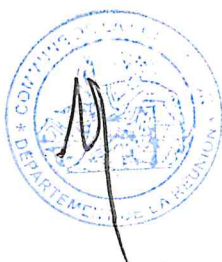
**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SÉANCE DU 06 DÉCEMBRE 2023

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
30 novembre 2023 (L.2121-17 du CGCT)
 - La synthèse des votes du Conseil
Municipal a été affichée et mise en ligne le :
11 décembre 2023
- Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

ÉLUS PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Maxime FROMENTIN - Michèle MILHAU - Jocelyne DALELE - Jean Marc VISNELDA - Jacqueline LAURET - Henri ANANELIVOVA - Farida LEQUOY - Christian JOLU - Christopher CAMACHETTY - Marie Josée POLEYA - Sylvio DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Armand VIENNE - Claude CELESTE - Jean Bernard MONIER - Éliette DABIEL TABLEAU - Marie Line TARTROU - Denise FLACONEL - Christophe DAMBREVILLE - Camille BOMART - Marceau JULENON - Gilles HUBERT - Édmée DUFOUR - Florence HOAREAU - Yannick POULOT - François DELIRON - Laurent MARCELINA - Odile ABRAL - Fabiola LAGOURDE - Marie-Annick DOBARIA - Fabienne ILAHA - Philippe ROBERT

ÉLUS REPRESENTÉS :

Josian ACADINE procuration à Armand VIENNE - Amandine TAVEL procuration à Gilles HUBERT - Frédérique GRONDIN procuration à Edmée DUFOUR - Valérie MAREUX TRECASSE procuration à Christopher CAMACHETTY - Mireille GERBITH procuration à Odile ABRAL

ÉLUS ABSENTS :

Houssamoudine AHMED - Camille BOMART (Affaires N°1 et 2) – Sortie de Florence HOAREAU pour l'affaire N°04 – Sortie de Christophe DAMBREVILLE pour l'affaire N°06 – Sortie de Vanessa MIRANVILLE pour l'affaire N°17 – Philippe ROBERT (Affaires N°18 à 35) – Fabienne ILAHA (Affaires N°18 à 35) – Maxime FROMENTIN (Affaires N°19 à 35) – Marceau JULENON (Affaires N°19 à 35) – Gilles HUBERT ((Affaires N°19 à 35) – Fabiola LAGOURDE (Affaires N°19 à 35) – Odile ABRAL (Affaires N°19 à 35) – Sortie de Armand VIENNE pour l'affaire 20 - Christophe DAMBREVILLE (Affaires N°28 et 29)

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.

M. Henri ANANELIVOVA ayant obtenu l'unanimité des voix, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (32 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°10 : ZAC MOULIN JOLI – APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 les 10 juin 2005, 11 juin 2010, 24 février 2016 et 30 septembre 2020 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 CGCT.

Le présent CRAC (2022) porte sur la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 (soit 12 mois).

Dépenses réalisées du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

Les dépenses constatées sur la période représentent un total de **1 886,6 K€** répartis en :

- **Foncier** : les dépenses concernent l'acquisition des parcelles du secteur « Saint-Alme 2 - (1B1) » situées sur la RHI RDG ainsi qu'une démolition d'une case en bois sous tôle sur le secteur « Terrain communal » et des frais annexes aux acquisitions pour un montant de **996,9 K€**
- **Travaux** : paiement du solde des travaux de la tranche 5 partie basse, de la 3^{ème} tranche du lotissement « Jules Joron », des travaux complémentaires effectués sur le secteur « Corce Rouge » ainsi que des travaux de débroussaillages et des diagnostics amiantes termites sur la RHI pour un montant de **368,2 K€**
- **Etudes** : suivi et exécution des différents en chantiers, pour un montant de **114,5 K€**
- **Frais financiers** liés au déficit de trésorerie de l'opération et remboursement d'emprunt, d'un montant de **409,9 K€**
- **Rémunération de l'aménageur** d'un montant de **41,4 K€**
- **Autres dépenses et Divers** pour un montant de **12,3 K€**.

En cumulé, les dépenses réalisées depuis le début de la concession s'élèvent à **94 433,6 K€** soit **89% du montant total** des dépenses globales.

Recettes réalisées du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

Les recettes constatées sur la période représentent un total de **6 274, K€**. Elles proviennent :

- de la vente de deux parcelles à des promoteurs sur le secteur Corce rouge pour la réalisation de logements aidés ZAC (opérations GOELETTE et ALIDADE), de la vente d'un lot libre sur le secteur Terrain communal pour un montant de **2 090,3 K€** ;
- du rachat par l'EPFR de la parcelle AP 728 préemptée pour un montant de **400,0 K€** ;
- de la vente de 06 lots libres sur les tranches 1, 2 et 3 du secteur « Jules Joron » et de 06 lots libres sur le secteur « Corce rouge 1 et 2 », de la cession d'une parcelle à un promoteur pour la réalisation d'une opération en RPA dénommée « Des racines et des Ailes » pour un montant de **3 138,4 K€** ;
- des recettes de participation pour un montant de **111,7 K€** au titre de la participation constructeurs aux équipements publics ;
- des loyers issus du bail à construction de l'école St Charles ainsi que des petits porteurs de projet pour un montant de **29,2 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.

- du versement du solde par la DEAL de la subvention du secteur Terrain communal pour un montant de **502,9 K€**.

En cumulé, les recettes réalisées depuis le début de la concession s'élèvent à **77 048,7 K€** soit **73 % du montant total** des recettes globales.

Financement

Le présent CRAC présente un **déficit de trésorerie s'élevant à – 16 075,4 K€**.

Prévisionnel 2023

En 2023, les interventions consistent principalement dans :

En dépense,

- Les travaux démolitions et les indemnités des cases démolies sur la RHI Rivière des Galets,
- Le démarrage de la viabilisation du secteur « Olivine », du secteur Saint Alme T1B1 et de la tranche 5Bis ;
- Le solde des marchés du lotissement « Jules JORON » et « Corce rouge » ;
- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre liées aux travaux en cours et à venir.

L'ensemble représente un montant prévisionnel total de dépenses estimé à **1 992,7 K€**.

En recette,

- Les cessions de charges foncières de terrains à bâtir sur les secteurs de « Jules Joron » et « Corce rouge » ;
- La cession au concédant de la parcelle en face de l'école Jules Joron afin de permettre l'extension de cette dernière.
- Le versement des participations des constructeurs aux coûts des équipements publics de la ZAC ;
- Dans le cadre de la RHI Rivière des Galets : le versement de la participation Ville (reversement Subvention 1B1).

L'ensemble représente un montant prévisionnel total de recettes estimé à **2 188,3 K€**.

BILAN PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

	Dernier bilan approuvé	Avancement au 31/12/2022	CRAC 2021 prévisions 2022	Réalisé 2022	CRAC 2022 prévisions 2023	CRAC 2022 nouveau CRPO à approuver	Ecart
DEPENSES	103 561,5	94 433,6	3 959,8	1 886,6	1 992,7	105 732,6	2 171,1
Etudes	215,2	215,2	0,0	0,0	0,0	215,2	0,0
Foncier	31 117,6	30 733,9	1 380,5	996,9	68,8	31 940,4	822,8
Travaux	48 947,6	42 102,6	1 873,5	368,2	973,9	48 869,3	-78,3
Honoraires	5 199,3	4 806,4	151,9	45,7	150,8	5 173,7	-25,6
Frais	10 171,1	9 629,6	324,9	409,9	810,0	11 569,4	1 398,3
Rémunérations	5 981,6	5 088,8	196,8	41,4	-20,8	6 001,0	19,4
Autres dépenses	1 553,7	1 482,2	29,2	12,3	1,0	1 570,8	17,1
Divers	375,5	374,7	3,0	12,3	9,0	392,7	17,3

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.

RECETTES	103 561,5	77 048,7	7 489,5	6 274,8	2 188,3	105 732,6	2 171,1
Ventes	72 237,4	53 091,0	6 339,1	5 628,7	1 592,7	72 189,4	-48,1
Participations	23 218,9	16 426,	610,5	111,7	560,0	25 435,8	2 216,9
Loyers	320,0	170,7	37,0	29,2	35,6	320,0	0,0
Subventions	7 328,1	6 901,4	502,9	502,9	0,0	7 328,1	0,0
Produits	78,8	78,8	0,0	0,0	0,0	78,8	0,0
Divers	378,3	380,5	0,0	2,3	0,0	380,5	2,3

Le bilan financier global de l'opération **est en augmentation de 2%** soit à **2 171,1 K€** par rapport au dernier bilan validé (103 561, 5 K€).

En dépense, certains postes ont évolué :

- Le poste Foncier augmente lié à la réévaluation à la hausse de la parcelle AR 52 sur la RHI 1B1,
- Les frais financiers liés à la trésorerie de l'opération sont en très forte augmentation liés la hausse du taux d'intérêts (€ster).

Au niveau des recettes,

- le poste Participation constructeurs subit une perte de recettes conséquentes de 1 214,8 K€ qui s'explique par le retrait de projets non concrétisables d'ici la fin de la concession
- Augmentation de la Participation de la Ville de 3 431,7 K€ liée d'une part, en dépenses à l'augmentation des frais financiers du fait de la trésorerie déficitaire de l'opération et, en recettes, à la perte de recettes prévisionnelles de la participation constructeurs sous la forme d'abord d'avance de trésorerie puis d'une participation à échéance de la concession dans l'hypothèse où la perte devait se confirmer et d'autre part à la réévaluation à la hausse de la parcelle AR 52 sur la RHI 1B1.

	Participation Ville CRAC 2021	Participation Ville CRAC 2022	Réalisé au 31/12/2022	Reste à appeler
Participation au déficit	787 924 €	3 337 924 €	787 924 €	2 550 000 €*
Apport en foncier RHI	5 446 333 €	3 600 000 €	2 508 300 €	1 091 700 €
Participation RHI (aménagement + MOUS)		2 728 033 €	2 728 033 €	
Apport en foncier ZAC	337 000 €	337 000 €	337 000 €	
Participation aux équipements publics	1 200 000 €	1 200 000 €	0 €	1 200 000 €**
Participation Ville reversement Sub ETAT – T1B1	1 784 434 €	1 784 434 €	0 €	1 784 434 €
TOTAL HT €	9 555 691	12 987 391	6 361 257	6 626 134

*sous forme d'avance de trésorerie en 2024 puis d'une participation à échéance de la concession 2026 dans l'hypothèse d'un déficit d'opération

**sous forme d'avance de trésorerie en 2024 puis d'une participation lors de remise d'ouvrage à la collectivité sous réserve d'obtention d'un financement

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.

En conséquence,

- **Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2122-22 19° ;
- **Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-9, L.123-13, R. 123-24 et R. 123-25 et 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 8 février 2012 par laquelle la commune de La Possession a approuvé le CRAC 2010 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2014 par laquelle l'examen du CRAC 2013 de la ZAC Moulin Joli a été différé après la présentation au Conseil Municipal des résultats de l'audit commandé par la Ville ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 24 février 2016 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2014 de la ZAC Moulin Joli et 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 13 décembre 2017 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2016 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2018 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2017 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 21 août 2019 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2018 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2020 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2019 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2021 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2020 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal du 02 novembre 2022 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2021 de la ZAC Moulin Joli ;
- **Vu** l'avis favorable de la commission Territoire Durable qui s'est réunie en date du 27/11/2023

Le Conseil municipal,

À la MAJORITÉ des suffrages exprimés

(8 Oppositions : Odile ABRAL + *procuration* Mireille GERBITH, Edmée DUFOUR + *procuration* Frédérique GRONDIN, Gilles HUBERT + *procuration* Amandine TAVEL, Marceau JULENON, Fabiola LAGOURDE

5 Abstentions : Marie-Annick DOBARIA, Yannick POULOT, François DELIRON, Laurent MARCELINA, Philippe ROBERT) :

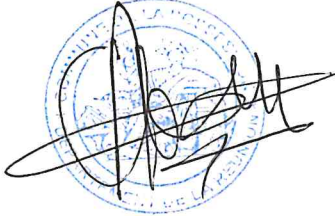
- **Approuve le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2022 arrêté au 31/12/2022 de l'opération ZAC Moulin Joli, sous réserve du désaccord portant sur la proposition de l'aménageur d'intégrer au bilan de la concession la totalité de l'indemnité d'expropriation due aux consorts Pongerard,**
- **Autorise Le Maire, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette affaire**

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.

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

Le secrétaire de séance



Henri ANANELIVOUA

Le Maire



Vanessa MIRANVILLE

- 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.