



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 5 OCTOBRE 2018

DELIBERATION N° : 20181005_22

OBJET : Extension de la zone d'activités
des Grègues
Approbation du Compte Rendu Annuel à
la Collectivité (CRAC) au 31/12/2017

NOTA : Le Maire certifie que le compte
rendu de cette délibération a été affiché à
la porte de la Mairie, le :

16 OCT. 2018

Nombre des conseillers en exercice :
39

Présents	24
Procuration	9
Votants	33
Abstention	0
Exprimés	33

L'élu délégué
Christian LANDRY



L'an deux mille dix-huit, le cinq octobre à dix-sept heures cinquante cinq minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON - MAIRE

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; BAUSSILLON Inelda ; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rose Andrée ; VIENNE Axel ; BATIFOULIER Jocelyne ; YEBO Henri Claude ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ; MOREL Harry Claude ; GERARD Gilberte ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ; JAVELLE Blanche Reine ; HOAREAU Claudette ; NAZE Jean Denis ; HUET Henri Claude ; BOYER Julie ; PAYET Yannis ; GEORGET Marilyne ; GUEZELLO Alin ; RIVIERE François ; PAYET Priscilla

Absents - Représentés

LEBRETON Blanche représentée par HOAREAU Claudette
GRONDIN Jean Marie représenté par YEBO Henri Claude
LEBON Marie Jo représentée par NAZE Jean Denis
HUET Marie Josée représentée par BAUSSILLON Inelda
COURTOIS Lucette représentée par GERARD Gilberte
ETHEVE Corine représentée par GEORGET Marilyne
D'JAFAR M'ZE Mohamed représenté par VIENNE Axel
HOAREAU Sylvain représenté par LEJOYEUX Marie Andrée
FRANCOMME Brigitte représentée par PAYET Priscilla

Absents

KERBIDI Gérald ; HOAREAU Jeannick ; FONTAINE Olivier ; ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame BATIFOULIER Jocelyne, 6^{ème} adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Séance du 5 octobre 2018



DÉLIBÉRATION N° :

20181005_22

OBJET :

**Extension de la zone
d'activités des Grègues
Approbation du Compte
Rendu Annuel à la
Collectivité (CRAC) au
31/12/2017**

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Maire 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 2017.

Pour rappel, il convient de noter que la Loi NOTRe a transféré au **1^{er} janvier 2017** à l'échelon des EPCI la compétence zone d'activité économique et plus précisément « *la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* ». Les zones d'activité, ZA des Grègues et notamment la ZAC LES TERRASS, ont été transférées à la CASUD par délibération du conseil communautaire du 2 décembre 2016. Conformément aux dispositions des articles L.5215-27 et L.5216-7-1 du CGCT, la communauté d'agglomération a proposé de conclure avec la Ville une convention de gestion qui a pris effet le 15 mai 2017, permettant ainsi à la collectivité d'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 31/12/2017

L'année 2017 a permis :

1.1) Sur les études et les travaux

- Aucune étude n'a été engagée en 2017
- Concernant le marché de géomètre : lancement de 3 bons de commande pour un coût total de 8 792,24 € au profit du cabinet VEYLAND (relevés TOPO, découpage parcellaire, mise à jour du plan masse...) ;
- Concernant le marché de Maîtrise d'œuvre : analyse et suivi des permis de construire, suivi et réception du lot 1 (VRD) et du lot 2 (aménagement paysager) de la tranche ferme en novembre 2017.
- D'attribuer les marchés de travaux de viabilisation de la ZAC à :
 - SBTPC - lot 1 Infrastructures/VRD pour un montant de 3 699 161,50 € HT
 - EVE - lot 2 Aménagements paysagers pour un montant de 594 529,47 € HT
 - BAGELEC - lot 3 Réseaux HT/Eclairage public pour un montant de 675 475,74 € HTsoit un montant total pour les travaux de viabilisation de 4 969 166,71 € HT.

- De notifier aux entreprises titulaires (le 06/02/2017) le démarrage des travaux pour une durée de 21 mois y compris phase de préparation.

La pose de la première pierre marquant le démarrage des travaux de viabilisation de la ZAC a eu lieu le 13/02/2017 en présence de M. Le Maire et du Préfet, M. Dominique SORAIN.

1.2) Sur la maîtrise foncière

En 2017, la SODIAC a procédé à l'acquisition :

- de la parcelle cadastrée BK 798 (2 861 m²) appartenant à madame Daisy MALET pour un montant de 100 000 € HT ;
- des parts indivis restantes des parcelles cadastrées BK 704-387 (6 946 m²) appartenant à la succession MOREL, pour un montant de 19 845,71 € HT.

Le montant d'acquisition pour l'année 2017 s'élève à 119 845,71 € HT, auquel s'ajoute 5 517,45 € HT de taxe et participation, soit un montant total de 125 363,16 € HT / 125 363,16 € TTC.

1.3) Sur la commercialisation

En 2017, la SODIAC a procédé à la commercialisation des lots suivants :

- Signature de l'acte de vente le 31 mars 2017 avec le groupe SA Excellence (enseigne E. Leclerc)
montant versé au 04/04/2017 : 5 259 237,50 € HT
- Signature du compromis de vente le 7 décembre 2017 avec la Coopérative Agricole des Avirons sous l'enseigne GAMM VERT
acompte de 10 % du montant TTC (HT+TVA) versé le 27/12/2017 : 121 484 € HT
- Signature du compromis de vente le 3 novembre 2017 avec Bleu Azur
acompte de 10% du montant TTC (HT+TVA) versé le 01/12/2017 : 8 630 € HT
- Signature du compromis de vente le 29 novembre 2017 avec HOLDING MANARO (M. Hoareau)
acompte de 10% du montant TTC (HT+TVA) versé le 04/12/2017 : 64 496 € HT

Soit une recette totale de 5 453 847,50 € HT (5 454 K€HT) perçue pour l'année 2017.

1.4) Sur le plan financier

Au 31 décembre 2017, les dépenses totales réalisées s'élèvent à 4 969 K€ HT (5 129 K€ TTC) dont 1 363 K€ HT (1 436 K€ TTC) en 2017.

Concernant l'année 2017, les dépenses se décomposent notamment ainsi :

- 125 K€ HT pour les acquisitions et les frais inhérents à ces dernières ;
- Le démarrage des travaux d'infrastructures de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle 1 pour un montant de 808 K€ HT, 49 K€ HT pour les missions de maîtrise d'œuvre et prestataires intellectuels, 29 K€ HT pour les frais (autres dépenses rémunérables) ;
- Le paiement des frais financiers sur les emprunts contractés auprès de l'AFD pour un montant de 92 K€ HT ;
- La rémunération de la SODIAC à hauteur de 260 K€ HT conformément aux clauses de la CPA (Convention Public d'Aménagement conclu en novembre 2011).

Au 31 décembre 2017, les recettes totales réalisées s'élèvent à 7 569 K€ HT (5 781 K€ TTC) en 2017 (y compris montant séquestré de 250 000 €). Concernant l'année 2017, les recettes correspondent aux cessions de charges foncières en zone commerciale. Elles sont décomposées notamment comme suit :

- 5 389 K€ HT de recettes pour les cessions de charges foncières commerciales ;
- 64 K€ HT de recettes pour la cession foncière de l'espace commercial EST (projet station-service/pôle auto).

Trésorerie au 31/12/2017

- Le bilan financier de l'opération fait apparaître un solde positif de 6 896 K€ HT (7 063 K€ TTC).

II) Perspectives pour 2018

Il est prévu :

2.1) Sur le plan des études et des travaux

- la réalisation d'une étude de marché complémentaire à celle effectuée en 2016 concernant l'immobilier d'entreprise estimée à environ 15 000 € HT ;
- la mise à jour du plan parcellaire et du plan masse en fonction de la commercialisation ;
- la réception de l'ensemble des travaux de viabilisation courant novembre 2018 ;
- le démarrage des travaux d'assainissement des eaux usées au droit de la rue Adrien Boyer d'ici fin 2018 ;
- la prise en compte de différents travaux supplémentaires demandés par la Ville (création d'une venelle d'accès public îlot 2, déplacements de réseaux, mise en place de chambres AEP, habillage des postes transformation EDF ...) entraînant une prorogation des délais des différents lots intégrant une augmentation des coûts.

Le budget prévisionnel Travaux pour l'année 2018 est estimé à 4 132 k € HT, soit 4 483 K€ TTC.

2.2) Sur la maîtrise foncière

- L'acquisition amiable en 2018 des fonciers des consorts MALET situés en zone NAE et en limite EST du périmètre de la ZAC LES TERRASS, à savoir les parcelles cadastrées BK 794, BK 795, BK 799 et BK 800, soit un budget prévisionnel dédié de 400 000 € TTC, frais d'acquisitions inclus.

2.3) Sur la commercialisation

En 2018, la SODIAC devrait procéder à la commercialisation des lots suivants :

- la signature des actes avec :
 - l'enseigne WELDOM : 852 456 € HT, soit 934 061 € TTC
 - l'enseigne GAMM VERT : 1 009 081 € HT, soit 1 093 352 € TTC
 - l'enseigne Bleu Azur : 71 985 € HT, soit 77 673 € TTC

Pour information, la conclusion de l'acte avec l'entreprise HOLDING MANARO est prévue en 2019 pour un montant de 529 939 € HT, soit 572 K€ TTC.

- la signature des compromis de vente avec :
 - l'enseigne REGAL FRUIT pour un montant de 174 720 € HT
acompte de 10 % du montant TTC (HT+TVA) à verser en 2018 : 18 569 € TTC
 - l'enseigne Espace Aluminium pour un montant de 204 660 € HT
acompte de 10 % du montant TTC (HT+TVA) à verser en 2018 : 21 770 € TTC
 - l'enseigne Charles Express pour un montant de 300 038,40 €
acompte de 10 % du montant TTC (HT+TVA) à verser en 2018 : 31 894 € TTC

Soit un montant des recettes prévisionnelles pour l'année 2018 estimé à 2 177 319 € TTC, correspondant à 2 105 086 € TTC pour la partie commerciale et 72 233 € TTC pour la partie production.

Par ailleurs, suite à l'abandon du projet des abattoirs Duchemann & Grondin sur l'îlot 6/zone de production, la SODIAC est susceptible de rembourser le dépôt de garantie correspondant à 10% du montant de l'acquisition (HT + TVA) s'élevant à 77 955 € TTC, sous réserve de justificatifs viables par l'entreprise.

Par conséquent, le montant des recettes prévisionnelles est estimé à 2 099 364 k € TTC (2 099 k€ TTC).

2.4) Sur le plan financier

- le montant prévisionnel des dépenses prévu pour l'année 2018 s'élève à 5 791 k€ TTC ;
- le montant prévisionnel des recettes prévu pour l'année 2018 s'élève à 2 099 k€ TTC ;

Il convient de noter que sur ces recettes, la SODIAC devra procéder également au remboursement des emprunts contractés auprès de l'AFD à hauteur de 1 428 571,44 €.

Trésorerie

Au vu des éléments projetés, la trésorerie au 31/12/2018 devrait rester positive soit 1 943 K€ TTC.

III) Evolution du bilan financier

Le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré à 15 542 k€ HT sans participation de la collectivité, soit une diminution de 18 k€ HT par rapport au CRAC 2016.

Ceci s'explique par la mise à jour du plan masse notamment au vu des travaux supplémentaires réalisés et la diminution des surfaces commercialisables (îlot 2/venelle d'accès publique) selon la grille de prix actée (115€/m² et 60€/m²).

CECI EXPOSE,

Il est donc demandé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC au 31/12/2017 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 542 k€ HT sans participation de la collectivité ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération ;
- de valider les dépenses et recettes de l'année 2017 ;
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2018 ainsi que les dépenses et les recettes afférentes ;
- 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°22,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

Présents : 24
Représentés : 9

Pour : 33
Abstentions : 0
Contre : 0

- Article 1^{er} .-** **APPROUVE** le CRAC au 31 décembre 2017 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS.
- Article 2.-** **APPROUVE** le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 542 k€ HT sans participation de la collectivité ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.
- Article 3.-** **VALIDE** les dépenses et recettes de l'année 2017.
- Article 4.-** **VALIDE** les objectifs opérationnels pour l'année 2018 ainsi que les dépenses et les recettes afférentes.
- Article 5.-** **AUTORISE** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.
- Article 6.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Pour extrait certifié conforme,
L'élu délégué
Christian LANDRY



Acte rendu exécutoire par télétransmission en
Préfecture le :
Et publication ou notification
Du :



EXTENSION DE LA ZAC DES GREGUES – LES TERRASS

VILLE DE
SAINT-JOSEPH



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2017



Table des matières

I. Préambule.....	3
II. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	4
III. Plan masse :	5
IV. A - AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2017.....	7
V. C - ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	18
VI. D - RAPPELS ADMINISTRATIFS ET CONTRACTUELS.....	25
ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2017.....	25
ETAT DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2017	27

Préambule

Le présent compte-rendu d'activité concerne l'opération de la « ZAC des Grègues 2 - Les Terrass », située au nord de l'entrée Ouest, à Saint-Joseph, au droit de la contournante.

Il est établi conformément aux lois du 17 juillet 1983 et du 8 février 1995 et respecte les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13/12/00 dite loi SRU et de la loi 2002 du 02/01/02 portant sur la modernisation du statut des SEM et leurs relations avec les collectivités locales, prévues pour les CPA.

Ce rapport vise à présenter à la Commune de Saint-Joseph, une description de l'avancement de l'opération, sur les plans physiques et financiers pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération et lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour en maîtriser l'évolution.

La Convention Publique d'Aménagement a été signée entre la commune de Saint-Joseph et la SODIAC le 10 novembre 2004 et reçue en Sous-Préfecture de Saint-Pierre le 01 décembre 2004 ; elle a été notifiée à la SODIAC suivant correspondance de la Commune de Saint-Joseph en date du 22 décembre 2004.

Le présent CRAC est établi en prenant en compte l'ensemble des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2017 et les prévisions réactualisées en fonction des décisions de la collectivité prises au cours de la période.

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

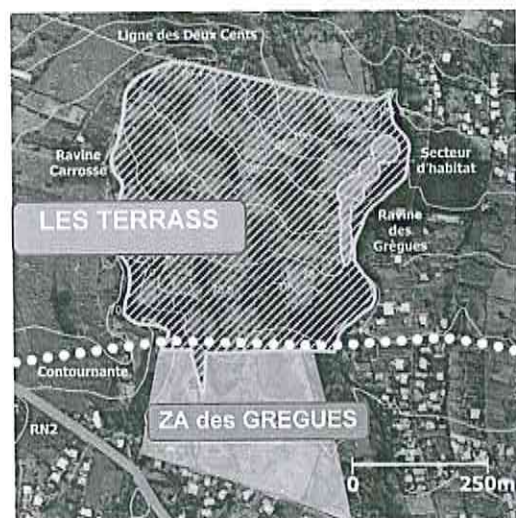
La ZAC des Grègues 2 dénommée « ZAC LES TERRASS » (Les TERRes d'Activités du Sud Sauvage) constitue l'extension de la zone d'activités située au sud : la ZAC des Grègues 1 (10 ha) dénommée « ZA des Grègues » qui est aujourd'hui totalement achevée. Créée dans le milieu des années 90, la ZA des Grègues est une zone qui accueille principalement des activités du secteur automobile et du BTP. La réalisation de la contournante a renforcé l'attractivité de la zone en y facilitant l'accès et en lui procurant une meilleure visibilité.

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Commune a souhaité favoriser et développer les sites d'accueil pour les activités économiques avec, comme objectifs, le maintien, le développement et l'implantation d'entreprises sur son territoire. La Commune poursuit plusieurs orientations en matière d'activité économique :

- Améliorer son réseau de communication : réalisation d'une voie de contournement du centre de Saint-Joseph aujourd'hui congestionné,
- S'appuyer sur le développement touristique du Sud Sauvage,
- Posséder une offre de terrains pour l'accueil d'activités commerciales et industrielles ou artisanales et autres activités d'immobilier d'entreprises, bureaux ou ateliers, ...

C'est dans cette perspective que la Commune souhaite poursuivre la dynamique insufflée par la ZA des Grègues avec une seconde tranche, la ZAC LES TERRASS (anciennement ZAC des Grègues 2) sur environ 23 hectares, et satisfaire ainsi les nombreuses demandes d'implantations.

Situation de la ZAC



Le projet envisagé :

Après les réflexions avancées sur plusieurs hypothèses d'aménagement, le scénario finalement adopté envisage une hiérarchisation des fonctions sur l'ensemble de la zone.

Pour répondre aux objectifs de développement économique en lien avec la demande, la ZAC se dote d'un double programme, à savoir :

- un programme commercial et d'équipement en partie basse profitant de son positionnement en façade sur la contournante (10 ha de terrains aménagés environ),
- un programme à destination d'activités, de production et de transformation qui se déclinera en lots d'activités et d'immobiliers d'entreprises sur la partie haute (7 hectares de terrains aménagés environ).

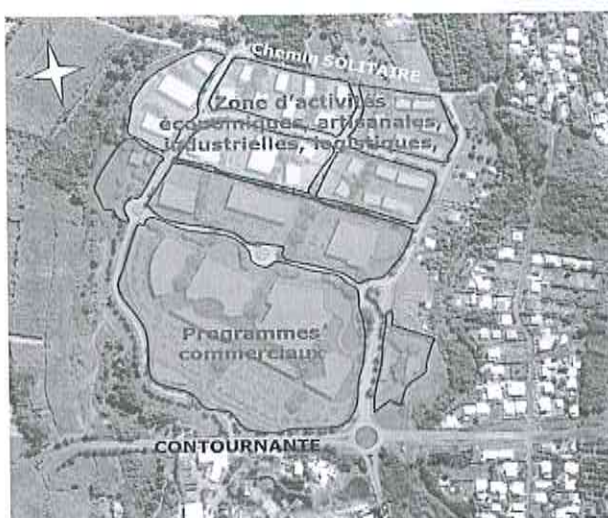
L'ensemble est accessible :

- par le giratoire 2 de la contournante (réalisé par la Région), qui constitue le point d'entrée principal de la ZAC,
- de façon plus confidentielle par la ZAC 1 (passage sous la contournante),
- au Nord par le chemin solitaire

Plan masse :



Le programme de construction



A - AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2017

1) PROCEDURES REGLEMENTAIRES

- La concertation préalable s'est déroulée en 2005-2006 et a permis la création de la ZAC suivant délibération du conseil municipal en date du **31 juillet 2006**.

Modification du POS/PLU : Suite à sa décision d'engager en 2013 une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS valant PLU pour permettre la réalisation de l'extension de la ZAC des Grègues ; L'ensemble des formalités réglementaires accomplies, la collectivité par le biais de son conseil Municipal du 23 juin 2014 a déclaré l'intérêt général de l'opération et approuvé le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS valant PLU sur le périmètre de la ZAC des Grègues 2.

- **Dossier d'autorisation Code de l'Environnement (ex. Loi sur l'Eau) :** dossier réalisé fin 2011 début 2012 transmis au Préfet pour instruction et mise à enquête publique le 01 mars 2012 / Enquête publique du 27 août au 14 septembre 2012 / Obtention arrêté préfectoral N° 2013-70/SG/DRCTCV en date du 29/01/2013, portant autorisation de l'opération au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement.

Il a été élaboré sur la base des études Avant-Projet Sommaire ; les études détaillées qui se sont poursuivies depuis, ont permis une amélioration significative de la gestion des eaux pluviales de la ZAC, rendant de fait, une mise à jour nécessaire du dossier « loi sur l'eau ». En coordination avec les services de l'état (DEAL), un dossier modificatif a été élaboré en 2016 et a été porté à la connaissance du Préfet avec tous les éléments d'appréciation nécessaires en vue de l'obtention d'un arrêté préfectoral modificatif.

Un courrier de la police de l'eau du 13 janvier 2017 faisant état du porter à connaissance de la DEAL et mentionnant l'intégration des adaptations au dossier initial sans prescriptions complémentaires a été reçu par la SODIAC.

- **Etude d'impact (actualisation pour le dossier de réalisation) :** dossier réalisé fin 2011 début 2012 transmis au Préfet pour avis de l'autorité environnementale fin mars 2012 / Avis de l'autorité obtenu en janvier 2013 / Dossier jugé non recevable par l'Etat : Compléments et/ou précisions demandées par les Services de l'Etat sur les volets « maîtrise foncière », « agricole » (avec indication du coût des acquisitions foncières et des indemnités pour les pertes d'exploitations), « paysager et environnemental » / Conclusions des Services de l'Etat : la faisabilité du projet de ZAC est conditionnée sur le plan de l'urbanisme réglementaire par l'évolution du POS et sa compatibilité avec le S.A.R. La SODIAC a déposé le 11 septembre 2013 des compléments demandés par les services de l'Etat. L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact stade réalisation est intervenu le 28 janvier 2014 ; Cet avis conclut que l'étude d'impact prend globalement bien en compte l'environnement à l'exception de quelques points qui mériteraient d'être développés ou repris :
 - absence d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables,
 - les sigles et abréviations ne facilitant pas la lecture et l'appropriation des informations aussi pertinentes soient-elles,
 - en revanche, l'autorité environnementale souligne l'intérêt de la mesure compensatoire évoquée dans le dossier au profit du Plan National d'Action en faveur du lézard vert de Manapany « Phelsuma Inexpectata ».

NB : une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a bien été réalisée en 2012 ; elle a été annexée au dossier étude d'impact qui a été mis à disposition du public.

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le dossier d'étude d'impact a été mis à disposition du public durant 20 jours consécutifs, du mercredi 14 mai 2014 au lundi 02 juin 2014.

Les modalités de cette mise à disposition ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2014.

Suite à cette mise à disposition, le Conseil Municipal du 23 juin 2014 a dressé le bilan de la mise à disposition, a approuvé le bilan et a décidé qu'après approbation du dossier de réalisation, que le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact sera annexé au dossier de réalisation.

- **Dossier de réalisation et Programme des Equipements Publics :**

Le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme et le Programme des Equipements Publics ont été approuvés par le Conseil Municipal du 22 septembre 2014.

2) ETUDES ET TRAVAUX

- **Marché de géomètre :** le cabinet VEYLAND est attributaire depuis avril 2015 du marché à bons de commande pour un montant maximum de 68 000 € HT (durée du marché : 1 an renouvelable 3 fois par tacite reconduction).

En 2017, trois bons de commande ont été passés au géomètre pour un montant de 8 792,24 € HT correspondant à des relevés topographiques, des découpages parcellaires,

- **Equipe de maîtrise d'œuvre (BET VRD, Paysagiste, Environnement, Urbaniste) :** le marché a été notifié en 2012 au groupement : EGIS France/Atelier Villes et Paysages/CER pour un montant total de 372 207,39 € HT.

Un avenant N°1 a été signé début 2015, portant le marché du maître d'œuvre à 82 887,39 € HT (pour tenir compte de l'évolution du plan masse de composition de la ZAC et du découpage parcellaire qui a nécessité une reprise des études au stade projet).

Le démarrage des études de niveau Projet a été notifié au groupement le 08/12/2013 de même que l'élaboration du Cahier des Charges de cession type avec les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

Ces études de niveau Projet, ainsi que l'élaboration du Cahier des Charges de cession type avec les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, ont été réalisés entre décembre 2013 et décembre 2014, en parallèle des procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS valant PLU, de l'actualisation d'impact stade réalisation, des études APS actualisées réalisées par le porteur de projet sur la partie basse de la ZAC affectée à de l'activité commerciale et de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

La mise à jour du plan masse a été notifiée au groupement le 08/05/2014. Le parcellaire (issu du plan masse initial études R. Cousin de 2011) a été réorganisé pour tenir compte :

- des contraintes topographiques du terrain,
- de la maîtrise foncière,

- des contraintes réglementaires (PPR) et du zonage POS notamment côté ravine des Grègues (terrain d'assiette du projet de station-service) et côté ravine Carrosse partie haute.

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) a été réalisé en concertation avec les services techniques de la ville, plus particulièrement sur l'aspect hydraulique. A ce sujet des études hydrauliques complémentaires pour l'optimisation du réseau d'eaux pluviales de la ZAC ont été réalisées par la maîtrise d'œuvre.

En 2017, la maîtrise d'œuvre a suivi la réalisation des travaux de la tranche ferme et réceptionné le lot 1 et le lot 2 en novembre 2017.

- **CSPS** : Consultation lancée en janvier 2012 / Attribution marché et notification marché en juin 2012 en parallèle de la maîtrise d'œuvre / CSPS retenu : PREVENTIO pour un montant total de 9 118,00 € HT, missions réalisées par le CSPS au 31/12/2014 : préparation de la déclaration préalable et transmission à la DDTE et à la CGSS.

En 2017, conformément à sa mission, le CSPS a suivi la réalisation des travaux.

- **Etude de trafic** et vérification de dimensionnement d'aménagements : mission confiée au Bureau d'Etudes EGIS pour un montant de 9 100 € HT (étude) + 4 500 € HT (déplacement et présentation résultat de l'étude) en 2013 ; les études ont été réalisées au 4^{ème} trimestre 2013 pour un rendu en décembre 2013 ; sur la base des données de trafic issues des comptages semaines 43 et 44 (du 24/10/2013 au 03/11/2013) réalisées par la Région Réunion sur la RN2 (environ 21 000 véhicules/jour), les conclusions du bureau d'études sont les suivantes :

- pas de dysfonctionnement constaté à l'horizon d'étude 2026 : le giratoire avec la contournante a des réserves de capacité satisfaisantes (quelques difficultés le samedi qui pourront être plus importantes à l'hyperpointe),
- les carrefours internes au projet de ZAC fonctionnent sans aucune difficulté, afin de préserver la qualité de l'écoulement du trafic sur le giratoire de la contournante d'accès à la ZAC, l'étude préconise de prévoir des réserves foncières pour préserver la possibilité d'aménager des shunts de tourne à droite sur la contournante; les études de la ZAC prendront en compte cette donnée.

- **Etudes géotechniques :**

- une première commande a été passée fin 2011 avec le Cabinet LACQ BTP SERVICES pour un montant de 4 860 € HT (mission de type G12 phase 1 partielle – réalisation de sondages à la pelle mécanique : mission réalisée en 2011).
- une deuxième commande a été passée en 2013 avec le Cabinet LACQ BTP SERVICES pour un montant de 11 139 € HT (mission de type G11 + G12 partielle : étude géotechnique d'avant-projet : sondages à la pelle + forages avec essais pressiométriques + essais de perméabilité + essais en laboratoire).

- **Suivi architectural :**

En 2017, la maîtrise d'œuvre s'est attachée par ailleurs à suivre et donner son avis sur les permis de construire des porteurs de projet en fonction de la commercialisation et de l'avancement des études des porteurs de projet, notamment les projets portés par le groupe SA Excellence, BLEU AZUR et de SA BRICO.

- **TRAVAUX**

Les travaux de viabilisation de la ZAC qui devaient démarrer fin 2014 sont ainsi reportés à début 2017. En effet suite aux difficultés techniques (réglementation nouvelle en matière de PC/CDAC) rencontrées par la société EXCELLENCE qui a entraîné un retard dans le dépôt du permis de construire du centre commercial, locomotive de la ZAC, il s'est avéré nécessaire avant de démarrer les travaux, de finaliser avec la SA EXCELLENCE le programme commercial de la partie basse.

La Consultation des entreprises a été lancée en 2016 pour un engagement des travaux à partir de février 2017, en fonction de l'avancement du dossier porté par le groupe SA Excellence.

Le marché a été attribué pour chacun des 3 lots aux entreprises suivantes :

- SBTPC pour le lot 1 Infrastructures/VRD pour un montant de 3 699 161,50 € HT
- EVE pour le lot 2 Aménagements paysagers pour un montant de 594 529,47 € HT
- BAGELEC pour le lot 3 Réseaux HT/Eclairage public pour un montant de 675 475,74 € HT

Soit un montant total, pour les travaux de viabilisation, de **4 969 166,71 € HT**.

Le démarrage des travaux a été notifié le 06/02/2017 pour une durée prévisionnelle de 21 mois y compris phase de préparation.

Le calendrier prévisionnel des travaux de viabilisation se décompose comme suit :

- Tranche ferme de février 2017 à novembre 2017
- Tranche conditionnelle 1 d'octobre 2017 à septembre 2018
- Tranche conditionnelle 2 de juillet 2018 à octobre 2018

La pose de la « 1ere pierre » qui marque le démarrage des travaux de viabilisation de la ZAC, en présence du Député Maire, M. LEBRETON, et du Préfet de Région, M. SORAIN, a eu lieu le lundi 13 février 2017.

- **ETUDES DE MARCHE / COMMUNICATION**

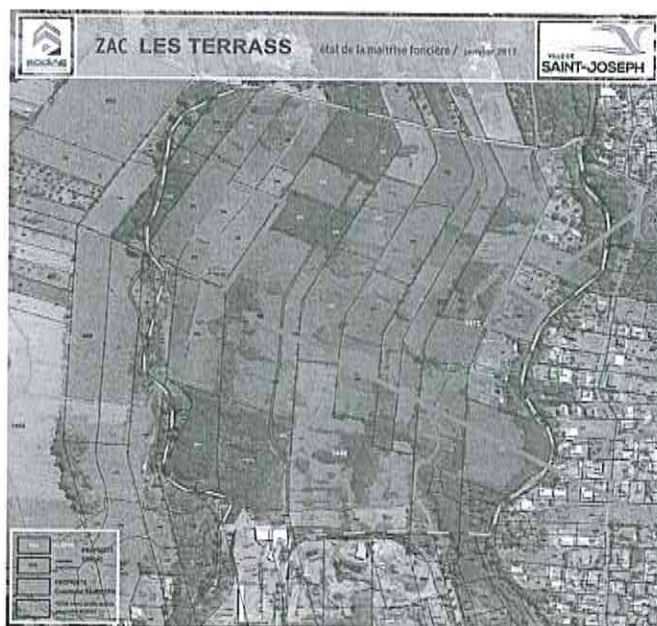
En 2016, ont également été engagées les études ci-après :

- Etude de marché secteur sud - Zoom sur Saint Joseph en immobilier d'entreprise et locaux d'activités. Cette première étude fera l'objet d'une étude complémentaire en 2018.
- Etude de définition d'une charte graphique et identité visuelle de la ZAC, qui a abouti à la réalisation d'un nouveau logo et une nouvelle appellation « ZAC Les Terrass ».

3)

MAITRISE FONCIERE A FIN 2017

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) a procédé à l'acquisition amiable de terrains situés dans le périmètre de l'opération ; ces acquisitions sont intervenues de 2005 à 2007. Aujourd'hui, la partie basse et la partie haute de la ZAC sont quasi maîtrisées, reste encore à acquérir quelques terrains pour l'essentiel situés en bordure de ravine non impérative pour la mise en œuvre de l'opération de la ZAC. Il convient de noter toutefois que la disposition des parcelles déjà maîtrisées n'était pas homogène ne rendant pas possible le démarrage d'une première tranche d'aménagement.



En 2017, sur la base des négociations amiables réalisées, l'acquisition des parcelles cadastrées ci-après a été réalisée :

- **BK 798** (2 861 m²) appartenant à Marie Daisy MALET, pour un montant de 100 000€ HT, en date du 04/01/2017 (somme séquestrée préalablement)

- **BK 704 et BK 387** (6 946 m²) appartenant à la succession MOREL, pour un montant initialement réclamé de 50 000€ HT, ramené à 19 845,71 € HT. Acquisition des derniers droits indivis faisant cesser l'indivision (SODIAC propriétaire de 100% des

droits) par acte du 04/07/2017

Le montant d'acquisition pour l'année 2017 s'élève à 119 845,71 € HT, auquel s'ajoute 5 517,45 € HT de taxe et participations, soit un montant total de 125 363,16 € HT / 125 363,16 € TTC.

4)

COMMERCIALISATION A FIN 2017



En l'état actuel d'avancement de la commercialisation, ont été engagés au 31/12/2017 :

- la signature de l'acte de vente au 31 mars 2017 pour le projet de construction d'une GSA avec le groupe « SA Excellence »
 - Projet grande surface alimentaire et commerces attenants.
 - Surface de terrain cessible : (îlot 1.1 et 1.2) soit 62 000 m²
 - Prix HT : 7 130 000 € HT
 - Montant versé au 04/04/17 : 5 259 237,50 € HT (hors acompte et montant séquestré de 250 000 €)
- la signature du compromis de vente avec le Groupe Coopérative Agricole des Avirons (enseigne GAMM VERT) le 7 décembre 2017 :
 - Projet de jardinerie et de libre-service agricole.
 - Surface de terrain cessible : (îlot 2.1a et 2.2) soit 9 831 m²
 - Prix total HT : 1 130 565 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 27/12/2017 : 121 484 € HT
- la signature du compromis de vente avec Bleu Azur le 3 novembre 2017 : projet de blanchisserie/pressing
 - Surface de terrain cessible : (une partie de l'îlot 2.1.b) soit 701 m²

- Prix total HT : 80 615 € HT
- Acompte de 10% du montant TTC versé le 01/12/2017 : 8 630 € HT
- la signature du compromis de vente HOLDING MANARO (M. Hoareau) le 29 novembre 2017 : projet de station-service
 - Surface de terrain cessible : (ilot 4.1) soit 5 169 m²
 - Prix total HT : 594 435 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 04/12/2017 : 64 496 € HT

Soit une recette totale de vente de cessions foncières de 5 453 847,50 € HT perçue sur l'année 2017.

B - PERSPECTIVES 2018 ET AU-DELA

1) ETUDES ET TRAVAUX

o Etude de marché complémentaire :

En 2016, une première étude de marché du secteur Sud avec un zoom sur Saint-Joseph a été réalisée par Inovista Consulting & Research. Cette étude a permis d'établir un portrait du territoire (rappel des tendances économiques, zoom sur les sites ciblés et notamment la ZAC des Grègues II, projection du territoire d'étude au sein des nouveaux projets d'aménagement, parc immobilier d'entreprise du territoire, comparaison du parc de la micro région cible avec d'autres micro région, ...).

Afin d'optimiser la commercialisation de la ZAC, notamment sur la demande en immobilier d'entreprises (IE), cette étude complémentaire a pour objectif de :

- Confirmer le positionnement de l'offre immobilière du secteur Sud (Saint Joseph, Petite Ile, Saint Philippe) en matière d'immobilier d'entreprises.
- Evaluer les opportunités réelles de développement de l'offre en immobilier d'entreprise (entrepôts, locaux d'activité, bureaux) et réaliser une étude de faisabilité de pré commercialisation.

L'estimation prévisionnelle de cette étude est de 15 000 € HT.

o Suivi architectural :

En 2018, la maîtrise d'œuvre s'attachera à suivre et donner son avis sur les permis de construire des porteurs de projet en fonction de la commercialisation et de l'avancement des études des porteurs de projet, notamment les projets : Espace Aluminium, Regal Fruit, station-service...

La maîtrise d'œuvre mettra à jour le plan masse en fonction de la commercialisation et des ajustements nécessaires.

o Travaux :

En 2018, les travaux de viabilisation de la ZAC s'achèveront en novembre 2018 (hors GPA).

Les travaux d'assainissement des eaux usées de la rue Adrien Boyer seront réalisés d'ici fin 2018.

Pour la prise en compte des travaux supplémentaires demandés par la collectivité et les ajustements techniques nécessaires en cours d'opération, des avenants de prolongation de délai des différentes tranches pour chacun des lots et d'augmentation des coûts des travaux devront être réalisés au cours de l'année 2018.

Le budget prévisionnel Travaux pour l'année 2018 est de 4 483 k€ TTC

Parcelle	Contenance (m²)	ancien Zonage avant modification	Propriétaires inscrits cadastre	ACTE	Date Acte	MONTANT HT
BK 128	2440	partie NAE partie ND / EBC	VITRY Joseph Jean Marc HOAREAU Reine Marie Annick		2019 ?	
BK 794	3154	partie NAE partie ND / EBC	MALET Jean Luc	DCM 04/06/2018 : autorisant SODIAC à acquérir 85.800 €	4 ème TRIM 18	85 800,00 €
BK 795	2872	partie NAE partie ND / EBC	MALET Guy Michel	DCM 04/06/2018 : autorisant SODIAC à acquérir 103.400 €	4 ème TRIM 18	103 400,00 €
BK 797	2870	partie NAE partie ND / EBC	MALET Gérard		2019 ?	
BK 799	2889	partie NAE partie ND / EBC	MALET Jean Max	DCM 04/06/2018 : autorisant SODIAC à acquérir 90.000 €	4 ème TRIM 18	90 000,00 €
BK 800	3196	partie NAE partie ND / EBC	MALET Jean Denis	DCM 04/06/2018 : autorisant SODIAC à acquérir 90.000 €	4 ème TRIM 18	90 000,00 €
BK 1505 (ex 13)	875	partie NAE partie ND / EBC	FONTAINE Pierre Jean			
BK 1506 (ex 1336)						
BK 1503 (ex 13)	971	partie NAE partie ND	FONTAINE Béatrice Marguerite, ép. MORLON Gérard			
BK 1504 (ex 1335)						

3) COMMERCIALISATION

En l'état actuel d'avancement de la commercialisation, il est prévu en 2018 :

- la signature de l'acte de vente avec le Groupe Coopérative Agricole des Avirons (enseigne GAMM VERT) doit intervenir au plus tard le 30/11/2018 selon le compromis de vente :
 - Projet de jardinerie et de libre-service agricole.
 - Surface de terrain cessible : (îlot 2.1a et 2.2) soit 9 831 m²
 - Prix total HT : 1 130 565 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 27/12/2017 : 121 484 € HT
 - Solde à encaisser lors de la signature en 2018 : 1 009 081 € HT
- la signature de l'acte de vente pour le projet WELDOM porté par la SARL Brico Saint Joseph ;
 - Prix total HT : 1 017 290€ HT
 - Acompte de 15% du montant TTC versé le 12/08/16 : 164 834 € HT
 - Signature d'un avenant le 08 mars 2018 prolongeant la réitération de l'acte au 30 juin 2018.
 - Solde à encaisser lors de la signature en 2018 : 852 456 € HT
- La signature de l'acte de vente avec Bleu Azur : projet de blanchisserie/pressing
 - Surface de terrain cessible : (une partie de l'îlot 2.1.b) soit 701 m²
 - Prix total HT : 80 615 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 01/12/2017 : 8 630 € HT
 - Solde à encaisser lors de la signature en 2018 : 71 985 € HT
- La signature de l'acte de vente avec HOLDING MANARO (M. Hoareau) : projet de station-service
 - Surface de terrain cessible : (îlot 4.1) soit 5 169 m²
 - Prix total HT : 594 435 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 04/12/2017 : 64 496 € HT
 - Solde à encaisser lors de la signature en 2019 : 529 939 € HT
- la signature du compromis de vente avec Régál Fruit : projet de transformation agroalimentaire de fruits
 - Surface de terrain cessible : (îlot 5.3) soit 2 912 m²
 - Prix total HT : 174 720 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC à verser en 2018 : 18 569 € TTC
- la signature du compromis de vente avec Espace Aluminium : projet de fabrication de menuiserie aluminium
 - Surface de terrains cessible : (îlot 9.2 et 9.3) soit 3 411 m²
 - Prix total HT : 204 660 € HT
 - Acompte de 10% du montant TTC à verser en 2018 : 21 770 € TTC
- la signature du compromis de vente avec Charles Express : projet de société de transports en commun
 - Surface de terrain cessible : (îlot 7.1 redécoupé) soit 5 001 m²
 - Prix total HT : 300 038,40 €
 - Acompte de 10% du montant TTC à verser en 2018 : 31 894 € TTC

C - ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'échéancier de trésorerie a été adapté en fonction des réalisations menées en 2017, de la mise à jour du calendrier opérationnel et de la prolongation de la concession jusqu'en décembre 2020.

1) BILAN FINANCIER CRAC 2017 - DEPENSES

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2017 fait apparaître un montant de dépenses de **15 542 K€ HT**, soit une diminution de 18 k€ HT par rapport au CRAC 2016 et intégrant :

- Une diminution du poste Travaux de - 32 k€ HT ;
- Une augmentation du poste Honoraires pour la réalisation de l'étude de marché complémentaire de + 20 k€ HT ;
- Une actualisation des Honoraires SODIAC sur les dépenses de - 14 k€ HT
- Une actualisation des Honoraires SODIAC sur les recettes de commercialisation de +8 k€ HT

Valeurs en kEuros TTC

Désignation lignes budgétaires	Enveloppe financière prévisionnelle			
	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA	CRAC 2017 TTC
Etude Pré-Opérationnelle	-111	-111	-9	-121
Acquisitions et Frais	-3 738	-3 738	-46	-3 783
Travaux Infra. Secondaire	-7 559	-7 527	-633	-8 160
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	-641	-641	-54	-695
Honoraires (MOE, CSPS,...)	-575	-595	-51	-645
Autres Dépenses Rémunérables	-131	-131	-10	-140
Frais Financiers sur Emprunts	-298	-298	-0	-298
Frais Financiers Court Terme	-507	-507	0	-507
Participation Équipement Primaire	-518	-518		-518
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-702	-688	0	-688
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-233	-233	0	-233
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225	-225		-225
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20	-20	-0	-20
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-303	-311	-0	-311
TVA ENCAISSEE/TVA PAYEE			-277	-277
Sous-total dépenses	-15 560	-15 542	-1 079	-16 622

2) BILAN FINANCIER CRAC 2017 - RECETTES

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2017 fait apparaître un montant de recettes réduit à 15 542 k€ HT, et intégrant :

- les cessions de charges foncières actualisées :
 - Cessions de charges foncières pour la zone mitée : 15 810 m² environ activités (sous réserve maîtrise foncière) pour un montant de 1 447 K€ HT
 - Cessions de charges foncières pour les commerces (sur contournante : 86 083 m² environ) pour un montant de 9 900 K€ HT
 - Cessions de charges foncières de commerces (5 169 m² environ partie basse côté est de la ZAC) pour un montant de 594 k€ HT
 - Cessions de charges foncières pour les activités (partie haute ZAC base 38 486 m² environ) pour un montant de 2 309 K€ HT
 - Cessions de charges foncières pour les activités (partie haute ZAC base 14 113 m² environ) pour un montant de 1 291 K € HT
- Le versement de l'EPFR

Valeurs en kEuros TTC Désignation lignes budgétaires	Enveloppe financière prévisionnelle			
	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA	CRAC 2017 TTC
Sous-total dépenses	-15 560	-15 542	-802	-16 345
Cessions de charges fonc. Zone mitée : 15 810 m2 environ activités (sous réserve maîtrise foncière)	1 447	1 447	100	1 547
Cessions de charges fonc. Commerces (sur contournante : 86 083 m2 environ)	9 881	9 900	687	10 587
Cessions de charges fonc. Commerces (5 169 m2 environ partie basse côté est de la ZAC)	594	594	42	636
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute ZAC base 38 486 m2 environ)	2 309	2 309	160	2 469
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute ZAC base 14 113 m2 environ)	1 328	1 291	90	1 381
Recettes EPFR	1	1		1
Sous-total recettes	15 560	15 542	1 079	16 622

3)

SYNTHESES DES DEPENSES ET RECETTES

Le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré à 15 542 k€ HT sans participation de la collectivité, soit une diminution de 18 k€ HT par rapport au CRAC 2016.

Synthèse des dépenses prévisionnelles (en K€ HT) :

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé (2016) (K€ HT)	Dépenses réalisées du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 (K€ HT)	Montant Nouveau bilan CRAC 2017 (K€ HT)	Ecart entre bilan initial et CRAC 2017
Études générales	111	0	111	0
Foncier : acquisitions et frais	3 733	125	3 738	0
Participations et taxes	5			
Travaux infrastructures secondaires	7 559	808	7 527	- 32
Travaux divers (provisions, imprévus, aléas...)	641	0	641	0
Honoraires, études, BET	575	49	595	+ 20
Autres dépenses rémunérables (divers)	131	29	131	0
Frais financiers sur emprunts	298	92	298	0
Frais/produits financiers de C.T.	507	0	507	0
Rémunération de l'aménageur	1 483	260	1 477	-6
Participation équipement primaire (ouvrage sous contournante)	518	0	518	0
TOTAL DEPENSES €HT	15 560	1 363	15 542	- 18

Synthèse des recettes prévisionnelles (en K€ HT – hors remboursement emprunt AFD) :

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé (2016) (K€ HT)	Recettes réalisées du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 (K€ HT)	Montant Nouveau bilan CRAC 2017 (K€ HT)	Ecart entre bilan initial et CRAC 2017
Cessions de charges foncières zone mitée	1 447		1 447	0
Cessions de charges foncières Commerces (sur contournante)	9 881	5 389	9 900	+ 19
Cessions de charges foncières Commerces (partie basse)	594	64	594	0
Cessions de charges foncières Activités (partie Haute 38 489 m ²)	2 308		2 309	+ 1
Cessions de charges foncières Activités (partie haute 14 113 m ²)	1 328		1 291	-37
Autres recettes EPFR	1		1	0
TOTAL RECETTES €HT	15 560	5 454	15 542	-18

4)

ECHEANCIER FINANCIER CRAC 2017

Avance Trésorerie

La SODIAC bénéficie d'un emprunt de 5 000 k€ HT auprès de l'Agence Française de Développement (AFD). L'emprunt mobilisé doit être remboursé avant fin 2020.

Echéancier des remboursements d'emprunt :

	Remboursement emprunt AFD de 2 M €	Remboursement emprunt AFD de 3 M €	
2017	285 714,29	428 571,43	714 285,72
2018	571 428,58	857 142,86	1 428 571,44
2019	571 428,58	857 142,86	1 428 571,44
2020	571 428,55	857 142,85	1 428 571,40
TOTAL	2 000 000,00	3 000 000,00	5 000 000,00

Envoyé en préfecture le 16/10/2018

Reçu en préfecture le 16/10/2018

Affiché le 16/10/2018



ID : 974-219740123-20181005-DCM20181005_22-DE

Echéancier Financier au 31 décembre 2017

Valeurs en kEuros TTC	Enveloppe financière prévisionnelle				
	CRAC 2016 HT	CRAC 2017 HT	CRAC 2017 TVA	CRAC 2017 TTC	
Etude Pré-Opérationnelle	-111	-111	-9	-121	
Acquisitions et Frais	-3 738	-3 738	-46	-3 783	
Travaux Infra. Secondaire	-7 559	-7 527	-633	-8 160	
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	-641	-641	-54	-695	
Honoraires (MOE, CSPS,...)	-575	-595	-51	-645	
Autres Dépenses Rémunérables	-131	-131	-10	-140	
Frais Financiers sur Emprunts	-298	-298	-0	-298	
Frais Financiers Court Terme	-507	-507	0	-507	
Participation Equipement Primaire	-518	-518		-518	
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-702	-688	0	-688	
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-233	-233	0	-233	
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225	-225		-225	
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20	-20	-0	-20	
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-303	-311	0	-311	
TVA ENCAISSEE/TVA PAYEE		-277		-277	
Sous-total dépenses	-15 560	-15 542	-1 080	-16 622	
Cessions de charges fonc. Zone mitée : 15 810 m2 environ activités (sous réserve maîtrise foncière)	1 447	1 447	100	1 547	
Cessions de charges fonc. Commerces (sur contourante : 86 083 m2 environ)	9 881	9 900	688	10 588	
Cessions de charges fonc. Commerces (5 169 m2 environ partie basse côté est de la ZAC)	594	594	42	636	
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute ZAC base 38 486 m2 environ)	2 309	2 309	160	2 470	
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute ZAC base 14 113 m2 environ)	1 328	1 291	90	1 381	
Recettes EPFR	1	1		1	
Sous-total recettes	15 560	15 542	1 080	16 622	
Autres Emprunts		5 000			
Sous-total trésorerie transitoire		5 000			
Trésorerie brute					

A fin 2017 Cumulé	71-2018	72-2018	73-2018	74-2018	2018	2019	2020
-121							0
-2 256							-527
-877	-1 384	-699	-1 200	-400	-400	-600	-300
				-1 300	-4 483	-2 500	
				-123	-245	-450	0
				-27	-185	-90	0
-371	-22	-19	-116	-25	-26		0
-114	-2		-17	-18	-35	-71	-30
-163			-54	-54	-109	-217	-72
-108							
-518							
-171	-64	-35	-60	-65	-224	-159	-134
-107			-14	-12	-27	-50	-50
-180			-15	-15	-15	-15	-15
							-20
-143			-18	-24	-42	-69	-57
10							-287
-5 119	-1 372	-754	-1 642	-2 023	-5 791	-4 220	-1 491
7 753			934	1 171	2 105	273	1 547
64						572	457
78			-38	32	-6	2 397	
1						140	1 241
7 896			896	1 203	2 099	3 382	3 245
4 286	-428	-286		-714	-1 428	-1 429	-1 429
4 286	-428	-286		-714	-1 428	-1 429	-1 429
7 063	5 263	4 223	3 478	1 943	1 943	-32	0

Envoyé en préfecture le 16/10/2018

Reçu en préfecture le 16/10/2018

Affiché le 16/10/2018

SLOX

ID : 974-219740123-20181005-DCM20181005_22-DE

Envoyé en préfecture le 16/10/2018

Reçu en préfecture le 16/10/2018

Affiché le 16/10/2018



ID : 974-219740123-20181005-DCM20181005_22-DE

D - RAPPELS ADMINISTRATIFS ET CONTRACTUELS

1) FONCIER

ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2017

Tableau des acquisitions							
Le réalisé cumulé au 31/12/2017							
Ancien propriétaire	Référence cadastrale	Surface cadastrée cédée à l'opération (m ²)	Observations	Prix payé €/m ²	Montant de l'acquisition € HT	Date acte de vente	Notaire
VIDOT Marlène Reine-May	BK 631	3 410	Terrain libre	10,80	36 828,00	14/01/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
GRONDIN Joseph André	BK 402-405	19 637	Terrain occupé	10,00	196 370,00	10/01/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
LEBON André	BK 121	10 380	Terrain occupé	10,00	103 800,00	23/02/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
PAYET Marie Iris	BK 105	8 764	Terrain libre	10,80	94 651,20	05/10/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
Morel Marie André	BK 701-702-703	7 090	Terrain occupé	10,00	70 900,00	05/10/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
CONSORTS FONTAINE	BK 116-117-118	14 286	Terrain libre	10,80	154 288,80	23/02/2012	SCP WELMANT ET MARTIN DE LA RENAUDIERE
ETHEVE Marie Joséphe	BK 593	1 200		10,80	12 960,00	05/06/2013	SCP JEAN LEO HOARAU
CONSORTS MOREL	BK 119	4 210	Terrain occupé	10,00	42 100,00	24/10/2012	ETUDE BARET/EHEVE
EPFR	BK 700, 1458, 1459, 114, 120, 379, 624, 626, 627, 629, 498, 499, 390, 635, 130, 403, 625, 628, 1453, 1472, 1474	117 482	Divers terrains libres et occupés	-	471 269,00	28/11/2013	SCP DOUYERE/DUBOIS
CONSORTS ETHEVE	BK 594	6 885	Terrain occupé	10,00 10,80	72 638,00	05/06/2014	Maître CHEVREUX
INDIVISION CONSORTS MOREL	BK 387 56/98ème des droits indivis	2 562	Acquisition	10,00	39 691,42	29/01/2014	ETUDE BARET/EHEVE
	BK 704 56/98ème des droits indivis	1 407					
INDIVISION CONSORTS MOREL	BK 387 35/98ème des droits indivis	1 602	Terrain occupé	20,00	49 614,30	21/12/2015	ETUDE BARET/EHEVE
	BK 704 35/98ème des droits indivis	879					
Chemin communal	BK 1585	1 737	Acquisition	-	10 000,00	26/10/2015	SCP DOUYERE/DUBOIS
MALET Daisy	BK 798	2 861	Acquisition	34,95	100 000,00	04/01/2017	ETUDE BARET/EHEVE
CONSORT MOREL	BK 387 et BK 704	6 946	Acquisition	2,86	19 845,71	30/06/2017	
TOTAL acquisitions réalisées au 31/12/2017	Cumulé au 31/12/2017	211 338		-	1 474 956,43		

Tableau des indemnités versées (pour les terrains occupés)

Le réalisé cumulé au 31/12/2017

Fermier indemnisé	Référence cadastrale	Surface cadastrée	Observations	Fixation de l'indemnité	Montant de l'indemnité versé € HT	Date de l'acte	Notaire
Natviel Joseph	BK 402-405	19 637	Terrain occupé	Rapport d'expertise agricole	44 691,00	10/01/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
Lebon Philippe	BK 121	10 380	Terrain occupé	Rapport d'expertise agricole	69 805,00	23/02/2011	SCP JEAN LEO HOARAU
MOREL Harry-Claude	BK 701-702-703	7 090	Terrain occupé	Rapport d'expertise agricole	13 163,00	23/02/2012	SCP JEAN LEO HOARAU
LEBON Bernard	BK 119	4 210	Terrain occupé	Rapport d'expertise agricole	43 891,00	31/10/2013	ETUDE BARET / ETHEVE
ETHEVE M. Joséphe	BK 593	1 200		Rapport d'expertise agricole	2 492,00	05/06/2013	SCP JEAN LEO HOARAU
EPFR	BK 700, 1458, 1459, 114, 120, 379, 624, 626, 627, 629, 498, 499, 390, 635, 130, 403, 625, 628, 1453, 1472, 1474	117 482	Terrains occupés	EPFR	285 916,00	01/08/2012	Convention tripartite EPFR/Commune/Sodiac
CONSORTS ETHEVE	BK 594	6 885	Terrain occupé	Rapport d'expertise agricole	11 647,00	05/06/2014	MAITRE CHEVREUX
CONSORTS MOREL	BK 387-704	Indivis MOREL 6946	Terrain occupé	Rapport d'expertise agricole	16 998,42	21/12/2015	MAITRE CHEVREUX
TOTAL indemnités réalisées au 31/12/2017		173 830			488 603,42		

ETAT DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2017

Raison sociale	Date recette	Recette TTC	Réglé TTC	Date règlement
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION/EPFR	31/12/2014	1 220,00 €	1 220,00 €	31/12/2014
SA EXCELLENCE	04/09/2015	385 381,00 €	385 381,00 €	09/09/2015
SA EXCELLENCE	29/12/2015	385 381,50 €	385 381,50 €	29/12/2015
SA EXCELLENCE	09/09/2016	400 000,00 €	400 000,00 €	09/09/2016
SA EXCELLENCE	12/12/2016	400 000,00 €	400 000,00 €	12/12/2016
ABATTOIR DUCHEMANN ET GRONDIN	02/01/2016	77 955,34 €	77 955,34 €	21/01/2016
SARL BRICO	12/08/2016	164 834,00 €	164 834,00 €	12/08/2016
SA EXCELLENCE	10/01/2017	300 000,00 €	300 000,00 €	10/01/2017
SA EXCELLENCE	31/30/2017	5 836 862,59 €	5 586 862,59 €	04/04/2017
PRESSING BLEU AZUR	08/01/2018	8 630,00 €	8 630,00 €	01/12/2017
GAMM VERT	27/12/2017	121 484,00 €	121 484,00 €	27/12/2017
STATION SERVICE	04/12/2017	64 496,00 €	64 496,00 €	25/06/2018
TOTAL AU 31/12/2017		8 146 244,43 €	7 896 244,43 €	

- CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

- Délibération N°11 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du mardi 22 juin 2004 : approbation de la Convention Publique d'Aménagement avec la SODIAC.

- Convention publique d'aménagement reçue le 1er décembre 2004 en sous-préfecture de Saint-Pierre et notifiée à la SODIAC suivant correspondance en date du 22 décembre 2004.
Durée de la convention : 10 ans.

- Délibération N°17 du Conseil Municipal lors de la séance du 06 juillet 2012 : Approbation de l'avenant N°1 à la Convention Publique d'Aménagement portant sur le prolongement de la durée de la convention de 2 ans jusqu'en 2016.

- Délibération N°20140922-3 du Conseil Municipal lors de la séance du 22 septembre 2014 : Approbation de l'avenant N°2 à la Convention Publique d'Aménagement portant sur le prolongement de la durée de la convention de 3 ans jusqu'en 2019 et la modification de l'annexe relative au bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.

- Délibération N° 20151102-6 du Conseil Municipal lors de la séance du 02 novembre 2015 : Approbation de l'avenant N°3 à la Convention Publique d'Aménagement portant sur le prolongement de la durée de la convention de 1 ans jusqu'en 2020 et la modification de l'annexe relative au bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.

• PHASE DE CONCERTATION PREALABLE / DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

- Délibération n° 6 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du 12 septembre 2005 : approbation des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- publication d'un avis dans la presse légale et dans le bulletin municipal,
- affichage en mairie de la délibération approuvant les modalités de la concertation pendant 1 mois,
- présentation d'un panneau en mairie de décembre 2005 à mai 2006,
- mise à disposition du public d'un registre pendant cinq mois du 19 décembre 2005 au 30 mai 2006 en mairie.

Délibération n° 6 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du 31 juillet 2006 : approbation du bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC.

• DECISIONS RELATIVES AUX ASPECTS REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS AU 31/12/2016

- Délibération n° 19 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du 25 juin 2010 : accord de principe de la Commune pour réaliser un second ouvrage (OA1 bis de la contournante) afin de relier les deux ZAC (ZAC des Grègues 1 en aval de la contournante et l'extension de la ZAC en amont) et approbation de l'imputation du coût de cet ouvrage au bilan de l'opération d'aménagement (coût de l'ouvrage estimé à 450 000 € HT).

- Délibération n° 45 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du 13 février 2012 : modification du coût prévisionnel des travaux pour la réalisation de l'ouvrage d'art OA 1 bis ZAC DES GREGUES qui passe de 450 000 € HT à 590 000 € HT, montant qui sera imputé au bilan de l'opération d'aménagement et approbation de la convention de financement entre la Région Réunion, la Commune de Saint-Joseph et la SODIAC.

- Délibération n° 18 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du 06 juillet 2012 : approbation de l'avenant N° 1 (Convention tripartite : EPFR + Ville + SODIAC) à la convention de cession foncière N° 12 09 01 entre l'EPFR et la Commune.

- Délibération n° 37 du conseil municipal de la ville de Saint-Joseph lors de la séance du 31 août 2012 : avis de la collectivité sur le dossier d'autorisation au titre du Code de l'Environnement (Police de l'Eau).

- Délibération N° 9 du Conseil Municipal lors de la séance du 16 mai 2013 : prescription de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du POS valant PLU sur le périmètre de la ZAC.

- Délibération N° 20140424-16 du Conseil Municipal lors de la séance du 24 avril 2014 : Approbation des modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de ladite ZAC.

- Délibération N° 20140623-12 du Conseil Municipal lors de la séance du 23 juin 2014 : Approbation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Délibération N° 20140623-15 du Conseil Municipal lors de la séance du 23 juin 2014 : Bilan de la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact de la ZAC DES GREGUES II.
- Délibération N° 20140922-1 du Conseil Municipal lors de la séance du 22 septembre 2014 : Approbation du dossier de réalisation.
- Délibération N° 20140922-2 du Conseil Municipal lors de la séance du 22 septembre 2014 : Approbation du Programme des Equipements Publics.
- Délibération N° 20140922-4 du Conseil Municipal lors de la séance du 22 septembre 2014 : Garantie par la collectivité d'un emprunt de la SODIAC auprès de l'Agence Française de Développement.
- Délibération N° 20151102-7 du Conseil Municipal lors de la séance du 02 novembre 2015 : Avenant N° 1 à la garantie par la collectivité d'un emprunt de la SODIAC auprès de l'Agence Française de Développement.

• **DECISIONS CONCERNANT LE VOLET OPERATIONNEL DE L'OPERATION (ACQUISITIONS FONCIERES, ETUDES, ...) AU 31/12/2016**

N° délibération	Date de Délibération	Réf. Cadastre	Surfaces
24	12/04/2010	BK 402-405-121	30 017 m ²
24	25/06/2010	BK 631	3 410 m ²
56	27/09/2010	BK 402-405-121	4 620 + 10 380 + 15 017 m ²
24	13/04/2011	BK 105	8 764 m ²
24	24/06/2011	BK 701-702-703	7 090 m ²
7	31/10/2011	BK 116-117-118	14 286 m ²
28	30/12/2011	BK 701-702-703	5 377 + 409 + 1 304 m ²
46	13/02/2012	BK 594	6 885 m ²
47	13/02/2012	BK 594	6 885 m ²
11	19/05/2012	BK 119	4 210 m ²
20	06/07/2012	BK 119	4 210 m ²
19	21/03/2013	BK 593	1 200 m ²
4	17/12/2013	BK 378	1 149 m ²
20140424-17	24/04/2014 Modif délib n°46/2012 du 13/02/2012	BK 594	6 885 m ²
20140623-16	23/06/2014	BK 387-704	4 484 + 2 462 m ²

20150629-14	29/06/2015	BK 1585 (Lot A)	1 737 m ²
20151102-8	02/11/2015	BK 387-704	4 484 + 2 462 m ²
25	29/09/2016	BK 798	2 861 m ²
16	01/12/2016	Avis sur demande d'enregistrement demandée par SA Excellence pour l'hypermarché LECLERC	

• DECISIONS CONCERNANT LES COMPTES RENDUS ANNUELS (CRAC) A LA COLLECTIVITE

N° Délibération	Date de Délibération	CRAC du 31.12
5	05/11/2010	31/12/2009
23	24/06/2011	31/12/2010
17	06/07/2012	2011 et de l'avenant n°1 à la CPA (prorogation de 2 ans)
25	30/07/2013	31/12/2012
20140922-3	22/09/2014	31/12/2013
20140922-3	02/11/2015	2014 et de l'avenant n°3 à la CPA (prorogation d'un an)
20160929-24	29/09/2016	31/12/2015
20170404	05/10/2017	31/12/2016

2)

LISTE DES ENGAGEMENTS EN 2017

Envoyé en préfecture le 16/10/2018

Reçu en préfecture le 16/10/2018

Affiché le 16/10/2018



ID : 974-219740123-20181005-DCM20181005_22-DE