



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2020

**DELIBERATION N° :
DCM_200922_021**

OBJET : ZAC LES TERRASS - Avis sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le : **06 OCT. 2020**

Nombre des conseillers en exercice : **39**

Présents	34
Procuration	2
Votants	36
Abstention	0

Le Maire

L'Élue Déléguée
Lucette COURTOIS



L'an deux mille vingt , le vingt deux septembre à 17h40, 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 ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; GEORGET Marilynne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

Absents – Représentés

HUET Henri Claude représenté(e) par VIENNE Axel
NASSER Haïfa représenté(e) par BENARD Clairette Fabienne

Absents

HUET Marie-Josée ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot

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 LEJOYEUX Marie Andrée, 4ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



Séance du 22 septembre 2020

DÉLIBÉRATION N° : DCM_200922_021

OBJET : ZAC LES TERRASS - Avis sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Président de séance expose :

Suivant la Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 10 novembre 2004, la Commune a confié à la SODIAC la conduite de l'opération d'aménagement de la ZAC LES TERRASS. A ce titre, la SODIAC doit présenter chaque année un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

C'est l'objet de la présente note qui permet de faire le point sur l'avancement de l'opération au 31 décembre 2019.

Pour rappel, il convient de noter que depuis l'application de la loi NOTRe au 1er janvier 2017, la Commune a conclu avec la CASUD (les compétences zones d'activités ayant été transférées aux EPCI) une convention de gestion qui a pris effet le 15 mai 2017.

La Commune peut ainsi assurer le suivi de l'aménagement de la ZAC LES TERRASS, et ce jusqu'à la fin de la commercialisation des parcelles.

Le 30 août 2019, il a été procédé à l'inauguration de la ZAC LES TERRASS en présence du Sous-Préfet, de la CASUD, de la SODIAC et du Maire de Saint-Joseph.

I) État d'avancement de l'opération au 31 décembre 2019

1.1) Sur les études et les travaux

L'année 2019 a permis :

ETUDES / PRESTATAIRES (71 K€ HT / 77 K€ TTC)

- Concernant le marché de géomètre : lancement de 5 bons de commande en 2019 pour un coût total de 15 705 € HT au profit du cabinet VEYLAND (relevés TOPO, découpage parcellaire, mise à jour du plan masse...). Sur ces 5 bons de commande seuls 3 ont été à ce jour réglés par la SODIAC pour un montant de 3 724,98 € HT ;
- Le règlement de 2 478,76 € HT au CSPS PREVENTIO en charge du suivi de l'achèvement des travaux de viabilisation de la ZAC correspondant au solde du marché signé en 2012 pour un montant total de 9 118,00 € HT ;
- Le paiement de 1 605 € HT à DAUPHINFRA dans le cadre du marché de travaux de la rue Adrien Boyer (collecteur des eaux usées) et conformément au marché signé en 2018 pour un montant total de 5 750 € HT ;

- Concernant le nouveau marché de maîtrise d'œuvre : le groupement Hélios Paysages : ce dernier a été notifié par la SODIAC en novembre 2019 pour un montant engagé de 69 700 € HT, et sera notamment en charge des études de conception et le démarrage des travaux pour le nouveau programme des équipements publics (réalisation de la voie N). En 2019, aucun versement n'a été fait à ce groupement ;
- Concernant le nouveau marché d'Urbanisme réglementaire/opérationnel et Architecte de la ZAC : ce dernier a été attribué au Cabinet DUTEILH-PERRAU en mai 2019 pour un montant engagé de 70 000 € HT. En 2019, aucun versement n'a été fait au cabinet d'architecte, en charge notamment :
 - de la modification du dossier de réalisation de la ZAC ;
 - de la mise à jour du plan masse suite au déclassement des parcelles anciennement classées en zone Nae (PLU arrêté le 26 juin 2019) ;
- d'acter la fin de la GPA pour les tranches conditionnelles 1 et 2. Il convient de noter qu'un avenant n°5 (études de faisabilités, nouveau plan masse, suivi commercialisation...) a été signé en novembre 2018 pour permettre à l'ancien groupement de maîtrise d'œuvre EGIS/ Atelier Villes et Paysages/CER) de réceptionner respectivement les ouvrages réalisés en août et octobre 2019.
Ainsi, le marché est passé de 372 207,39 € HT – 403 845,02 € TTC (montant initial) à 427 530,39 € HT – 463 870,47 € TTC (montant total incluant l'ensemble des avenants). En 2019, la SODIAC a payé au groupement la somme de 55 681,59 HT (60 414,54 € TTC) ;
- de régler la somme de 6 000 € HT dans le cadre des études de faisabilité du programme d'immobilier d'entreprises sur l'îlot 8.1 ;
- le paiement de 1 200 € HT à CED dans le cadre des études préalables à la démolition des maisons situées sur les parcelles BK 795 et BK 798.

Soit une dépense totale en terme d'études de 70 690,33 € HT, soit 76 699 € TTC (77 K€ TTC) sur l'année 2019.

TRAVAUX (511 153,93 € HT / 511 K€ HT / 554 K€ TTC)

- Concernant le marché de travaux de viabilisation de la ZAC LES TERRASS attribué en 2016 pour un montant total de 4 969 166,71 € HT : Les travaux ont démarré début 2017 et ont été livrés en décembre 2018. En 2019, la SODIAC a procédé au règlement des sommes suivantes :
 - pour SBTPC : 308 527,86 € HT (y compris les sous-traitants)
 - pour EVE : 63 582,89 € HT et le règlement de 7 960 € correspondant à 3 bons commandes dans le cadre de l'entretien des espaces verts de la ZAC LES TERRASS
 - pour BAGELEC : 111 583,18 € HT (y compris les sous-traitants)
- Le règlement à l'entreprise TVRD SUD à hauteur de 19 500 € dans le cadre de la démolition des maisons existantes dans le périmètre de la ZAC.

Soit une dépense totale travaux de 511 153,93 € HT soit 554 237,34 € TTC (554 K€ TTC) sur l'année 2019.

La ZAC a été inaugurée le 30 août 2019 en présence du Maire, du Président de la SODIAC et du Sous-Préfet de Saint-Pierre. De fait, les voiries ont été ouvertes au public le 19 septembre 2019 à l'ouverture du centre commercial E. LECLERC TERRASS.

Il convient aussi de noter que les ouvrages de la ZAC ont été réceptionnés. Le verbal de remise des ouvrages a été réalisé avec la CASUD en lien avec la Commune de Saint-Joseph le 17 septembre 2019.

1.2) Sur la maîtrise foncière

En 2019, la SODIAC n'a procédé à aucune acquisition foncière.

1.3) Sur la commercialisation et recettes diverses

En 2019, la SODIAC a procédé à la commercialisation des lots suivants.

Concernant les actes de vente :

- Encaissement du solde de 250 000 € TTC le 14/02/2019 issu de la cession des îlots 1.1 et 1.2 à la SA EXCELLENCE (E. LECLERC Réunion) par acte notarié du 31/03/2017.
 - Prix total : 7 130 000 € HT / 7 707 625,09 € TTC
 - Acompte versé le 31/12/2017 : 7 457 625,09 € TTC
- Encaissement du solde de 77 673,23 € TTC le 26/04/2019 issu de la cession de l'îlot 2.1b à la SARL BLEU AZUR par acte notarié du 24/04/2019.
 - Prix total : 80 615 € HT / 86 303,23 € TTC
 - Acompte versé le 01/12/2017 : 8 630 € TTC
- Encaissement de l'acompte de 111 693 € TTC le 27/03/2020 issu de la cession à Monsieur Obéïda MOGALIA dans le cadre d'un projet
 - commercial de l'îlot 3.1 (2 954 m²) / prix 337 985 € HT – 362 974 € TTC
 - d'entrepôts des îlots 6.1 à 6.4 (5 879 m²) / prix 352 740 € HT – 379 713,13 € TTC
 - soit au prix total de : 690 725 € HT / 742 687,13 € TTC
 - et un solde restant à encaisser à la signature de l'acte de 630 994,13 € TTC
- Encaissement de l'acompte de 12 976 € TTC le 20/02/2019 issu de la cession de l'îlot 9.2 en zone de production, à la société ESPACE ALUMINIUM, par acte notarié intervenu le 25/02/2020.
 - Prix total : 241 920 € HT / 259 525,72 € TTC
 - solde restant à encaisser : 246 549,72 €
- Encaissement de l'acompte de 56 575 € TTC le 27/03/2019 issu de la cession de l'îlot 7.1 en zone de production à la SCI LA CAFRINE, par acte notarié intervenu le 27/03/2020.
 - Prix total : 348 659,63 € HT / 375 603 € TTC
 - solde restant à encaisser : 319 028 € TTC

Concernant les compromis de vente :

- Encaissement de l'acompte n°2 au compromis de vente d'un montant de 60 742 € TTC le 16/10/2019 concernant la cession future de l'îlot 2.2 (fusion de l'îlot 2.1a et 2.2 au plan parcellaire initial de la ZAC) au profit de l'enseigne GAMM VERT (TERRACOOP).
 - Prix total : 1 130 565 € HT / 1 218 887 € TTC
 - Acompte n° 1 versé le 27/12/2017 : 121 484 € TTC
 - solde restant à encaisser en 2020 : 1 036 661 € TTC

Soit une recette totale de 569 659,23 € TTC (570 k€ TTC) perçue sur l'année 2019 dans le cadre de la commercialisation foncière.

Par ailleurs, la SBTPC a versé à la SODIAC 15 000 € au titre de la cadre de l'installation de chantier lié à la construction du projet WELDOM.

Soit une recette totale de 584 659,23 € TTC (585 K€ TTC) perçue sur l'année 2019.

Il convient de noter que l'enseigne REGAL FRUIT a été retirée du programme agroalimentaire de l'îlot 5.3 (2 914 m²) par courrier de la SODIAC du 7/10/2019 justifié par un dépassement des délais accordés au porteur de projet non respectés. Le CRAC 2018 prévoyait, dans le cadre d'un compromis de vente, le versement par la société REGAL FRUIT d'un acompte de 10 % du montant TTC (HT+TVA) à verser en 2019 soit 18 581 € TTC (prix total de l'îlot 5.3 : 174 840 € HT – 185 814,46 € TTC). Cet îlot a été remis dans le circuit de commercialisation.

1.4) Sur le plan financier

LES DÉPENSES

Au 31/12/2018, les dépenses réalisées cumulées s'élevaient à 10 938 K€.

En 2019, les dépenses réalisées s'élèvent à 683 K€. Elles se décomposent ainsi :

- 554K€ pour les Travaux et infrastructure
- 77 K€ pour les missions de maîtrise d'œuvre et prestataires intellectuels ;
- 1K€ pour les travaux divers
- 1K€ pour les frais (autre dépenses rémunérables) ;
- Le paiement des frais financiers sur les emprunts contractés auprès de l'AFD pour un montant de 41 K€ ;
- La rémunération de la SODIAC à hauteur de 62 K€ conformément aux clauses de la CPA (Convention Public d'Aménagement conclue en novembre 2011).
- déduit 53 K€ concernant la TVA payée par l'opération

D'où un montant des dépenses cumulés au 31/12/2019 de 11 621 K€.

LES RECETTES

Au 31/12/2018, les recettes réalisées cumulées s'élevaient à 8 830 K€.

Les recettes totales réalisées au cours de l'année 2019 s'élèvent à 584 659,23 € TTC (585 K€ TTC) .

D'où un montant des recettes cumulées au 31/12/2019 de 9 415 K€.

Trésorerie au 31/12/2019

EMPRUNT

Il convient de noter que la SODIAC a procédé également au remboursement de l'échéancier contracté auprès de l'AFD à hauteur de :

- (1 428 571,44 € (1 429 K€ TTC) en 2019)
- 3 571 K€ cumulés de 2017 au 31/12/2019 sur les 5 M€ emprunté à l'AFD

BILAN FINANCIER

Le bilan financier de l'opération est de 749 K€ TTC au 31/12/2018.

Suite aux éléments rapportés ci-dessus, le bilan de l'opération fait apparaître un solde négatif de 778 K€ au 31/12/2019. Cela s'explique par notamment le report en 2020 de la signature de l'acte authentique de l'enseigne GAMM VERT.

II) Perspectives pour 2020

Il est prévu :

2.1) Sur le plan des études et des travaux

Il est prévu de budgétiser un montant du poste :

ÉTUDES à hauteur de 285 K€ TTC comprenant notamment :

- le suivi par le groupement DAUPHINFRA/EC2R/HELIOS PAYSAGES de la réalisation de la voie N ;
- le suivi urbanistique et réglementaire par l'architecte conseil de la ZAC des projets portés par les futures enseignes qui viendront s'implanter sur la ZAC LES TERRASS (Burger King, Cinéma...)
- le lancement d'un nouveau marché CSPS pour un montant de 2 450 € HT (2658,25 € TTC) concernant l'aménagement de d'une voirie publique complémentaire « voie N » qui permettra de desservir l'îlot 4.2 et 4.3 (Burger King et parking sud du projet cinéma)
- de clôturer financièrement le marché signé en 2018 avec groupement EGIS/Atelier Villes et Paysages/CER

TRAVAUX à hauteur de 1 055 K€ incluant notamment :

- le règlement à GTOI des sommes suivantes :
 - 73 830 € HT (soit 80 105,55 € TTC) dans le cadre du marché de travaux d'enrobée définitive d'entrée de ZAC (« rue Achille MALET » au giratoire 3 de la ZAC) réalisé en 2019
 - 29 230 € HT (soit 31 714,55 € TTC) dans le cadre du marché de travaux d'habillage d'entrée de ZAC (2 murets en pierres sèches + logo limineux) réalisé en 2019
- le versement de 132 471,02 € HT (soit 143 731,05 TTC) à SBTPC dans le cadre de la réalisation et la réception des travaux d'assainissement des eaux usées de la rue Adrien Boyer en décembre 2018, permettant de connecter les TERRASS à la STEP en passant par le réseau EU de la ZA des Grègues.
- dans le cadre de la réalisation de la voie N, les marchés suivants vont être attribués :
 - lot 1 VRD pour un montant de 243 786,40 € HT
 - lot 2 éclairage public pour un montant de 17 760 € HT
- les travaux devraient démarrer au premier semestre 2020.
- la sécurisation du domaine public au droit de l'emprise de l'îlot 2.1b et la rue Aimé Lucas

2.3) Sur la commercialisation

En 2020, la SODIAC devrait procéder à la commercialisation des lots suivants :

- L'enseigne GAMB VERT (TERRACOOP) concernant l'acquisition de l'îlot 2.2 (9 815 m²)
 - Prix total : 1 130 565 € HT / 1 218 887 € TTC
 - Acompte n° 1 versé le 27/12/2017 : 121 484 € TTC
 - Acompte n°2 versé le 16/10/2019 : 60 742 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature de l'acte en décembre 2020 : 1 036 661 € TTC
- La HOLDING MANARO (pôle auto) concernant l'acquisition de l'îlot 4.2 (5 194 m²)
 - Prix total : 594 435 € HT / 644 961,98 € TTC
 - Acompte versé le 25/06/2018 : 64 496 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature de l'acte en février 2020 : 580 465,98 € TTC
- Monsieur Obéida MOGALIA dans le cadre d'un projet commercial sur l'îlot 3.1 (2 954 m²) et les entrepôts des îlots 6.1 à 6.4 (5 879 m²)
 - Prix total : 690 725 € HT / 742 687,13 € TTC
 - Acompte versé le 27/03/2019 : 111 683 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature de l'acte en janvier 2020 : 630 994,13 € TTC
- L'enseigne Espace Aluminium concernant l'acquisition de l'îlot 9.2 (4032 m²)
 - prix total: 241 920 € HT – 259 525,72 € TTC
 - acompte versé le 20/02/2019 : 12 976 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature de l'acte en février 2020 : 246 549,72 € TTC
- La SCI LA CAFRINE concernant l'acquisition de l'îlot 7.1 (5 835 m²) en zone de production dans le cadre d'un entrepôt de bus :
 - Prix total : 348 659,63 € HT – 375 603 € TTC
 - acompte versé le 27/03/2019 : 56 575 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature de l'acte en mars 2020 : 319 028 € TTC
- L'enseigne BURGER KING concernant l'acquisition de l'îlot 4.2 (2897 m²) en zone commerciale
 - Prix total : 333 155 € HT / 361 473,18 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature de l'acte en mars 2020 : 361 473,18 € TTC
- La signature d'un compromis de vente en vue d'une réitération de l'acte authentique au plus tard en décembre 2020 avec le porteur de projet du CINEMA pour l'acquisition de l'îlot 4.3 (7205 m²) :
 - prix total : 828 575,02 € HT / 891 718 € TTC
 - acompte à verser en juillet 2020 : 89 171,80 € TTC
 - solde à encaisser lors de la signature de l'acte fin 2020 : 802 546,20 € TTC
- La CASUD dans le cadre de l'acquisition de l'îlot 8.1 (6059 m²) pour la création d'un programme d'immobilier d'entreprises :
 - Prix total : 554 398,50 € HT – 598 563,50 € TTC
 - solde à encaisser lors de la signature de l'acte en octobre 2020 : 598 563,50 € TTC

Il convient de noter qu'il est proposé par la SODIAC d'intégrer un no fonciers inconstructibles mais créant de la surface de plancher connexe aux aménagements commerciaux projetés. Ce nouveau prix proposé concerne la cession de l'îlot 3.1 bis (1983 m²), non constructible, à monsieur Obéïda MOGALIA pour la création d'un espace de parking complémentaire à son projet commercial situé sur l'îlot 3.1. Il s'agira donc de conclure cette cession de l'îlot 3.1 bis au prix de 60€ HT soit 118 980 € HT (125 088 € TTC), à encaisser en septembre 2020.

Par conséquent, le montant des recettes prévisionnelles de cessions foncières attendu sur l'année 2020 est estimé à 4 709 K€ TTC.

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 4 623 K€ TTC pour l'année 2020.

2.4) Sur le plan financier

LES DÉPENSES

Le montant prévisionnel des dépenses prévu pour l'année 2020 s'élève à 1 925 K€ TTC.

Elles se décomposent notamment ainsi :

- 1 055 K€ pour les travaux et infrastructure
- 39 K € pour les acquisitions foncières + frais
- 177 K€ pour les imprévus de travaux
- 285 K€ pour les missions de maîtrise d'œuvre et prestataires intellectuels ;
- 23 K€ pour les frais (autre dépenses rémunérables) ;
- Le paiement des frais financiers sur les emprunts contractés auprès de l'AFD pour un montant de 41 K€ ;
- La rémunération de la SODIAC à hauteur de 225 K€ conformément aux clauses de la CPA (Convention Public d'Aménagement conclue en novembre 2011).
- La déduction de 80 K€ concernant la TVA payée par l'opération.

D'où un montant estimé des dépenses cumulées au 31/12/2020 de 13 546 K€.

LES RECETTES

Au 31/12/2019, les recettes réalisées cumulées s'élevaient à 9 415 K€.

Le montant prévisionnel des recettes prévu pour l'année 2020 s'élève à 4 623 K€

D'où un montant estimé des recettes cumulées au 31/12/2020 de 14 038 K€.

Trésorerie prévisionnelle au 31/12/2020

EMPRUNT

Il convient de noter que la SODIAC sera redevable de la somme de 1 428 K€ à l'AFD correspondant à la dernière traite de l'échéancier financier. A ce titre, en 2020, la totalité de l'emprunt de 5M€ sera remboursée.

BILAN FINANCIER

Au vu des éléments projetés, la trésorerie au 31/12/2020 devrait rester positive, soit 579 K€ TTC.

2.5) Renouvellement de la CPA

Enfin, il est envisagé une prorogation de la Convention Publique d'Aménagement (arrivant à terme le 03/01/2021) sur 1 an et 6 mois supplémentaires soit jusqu'au 03/06/2022 afin de répondre aux processus de commercialisation en cours et à la finalisation des études (parking relais, cheminement doux, ralentisseurs, ...).

III) Evolution du bilan financier

Le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré à 15 758 K€ HT sans participation de la collectivité, lié à l'ajustement du découpage parcellaire dans le cadre du dossier modificatif de la ZAC (septembre 2019).

Synthèse des dépenses 2019 (en K€ HT / K€TTC) :

POSTE BILAN	Montant Nouveau bilan CRAC 2018 (K€ HT)	Dépenses réalisées du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 (K€ HT)	Dépenses réalisées du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 (K€ TTC)	Nouveau bilan CRAC 2019 (K€ HT)	CRAC 2018 et CRAC 2019 (K€ HT)
Études générales	111	0	0	0	0
Foncier : acquisitions et frais	3 738	0	0	3 738	0
Travaux infrastructures secondaires	7 581	511	554	7 794	+213
Travaux divers (provisions, imprévus, aléas...)	641	1	1	641	0
Honoraires, études, BET	645	71	77	775	+130
Autres dépenses rémunérables (divers)	131	1	1	150	+19
Frais financiers sur emprunts	435	41	41	435	0
Frais/produits financiers de C.T.	108	0	0	108	0
Rémunération de l'aménageur	1 456	62	62	1 488	+32
Participation équipement primaire (ouvrage sous contournante)	518	0	0	518	0
TVA ENCAISSÉE / PAYÉE	0	-53	-53		0
TOTAL DÉPENSES	15 364	634	683	15 758	+394

Synthèse des recettes 2019 (en K€ HT – hors remboursement emprunt AFD) :

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé CRAC 2018 (K€ HT)	Recettes réalisées du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 (K€)	Montant bilan CRAC 2019 (K€ HT)	2018 et CRAC 2019 (K€ HT)
Cessions de charges foncières zone mitée	1 447	0	0	-1447
Cessions de charges foncières Commerces (sur contournante)	9 870	328	10 764	+894
Cessions de charges foncières Commerces (partie basse)	594	0	594	0
Cessions de charges foncières Activités (partie Haute 38 489 m ²)	2 265	242	3 197	+932
Cessions de charges foncières Activités (partie haute 14 113 m ²)	1 186	0	1 186	0
Autres recettes EPFR	1	0	1	0
Autres produits	0	15	15	0
TOTAL RECETTES	15 364	585	15 758	+394

CECI EXPOSE,

Il est donc demandé au conseil municipal :

- d'émettre un avis sur le CRAC au 31 décembre 2019 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS, préalablement à la délibération du conseil communautaire de la CASUD ;
- 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 le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2019 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS,

Vu la note explicative de synthèse n°21,

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

Présents : 34

Représentés : 2

Pour : 36

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er} .- **ÉMET un avis favorable** sur le Compte Rendu A **Annexe de la délibération du 22**
décembre 2019 présenté par la SODIAC pour la ZAC LES TERRASS,
préalablement à la délibération du conseil communautaire de la CASUD.

Article 2.- **AUTORISE** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette
affaire.

Article 3.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir
devant le Tribunal Administratif de 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.

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

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

L'Elue déléguée



Lucette COURTOIS



EXTENSION DE LA ZAC DES GREGUES LES TERRASS



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2019



Table des matières

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	4
II. Plan masse initial :	5
III. A – AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2019	7
IV. C – ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	20
ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2019.....	27
ETAT DES INDEMNITES VERSEES AU 31/12/2019	27
ETAT DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2019	28

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 31/12/2019 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 a souhaité 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).

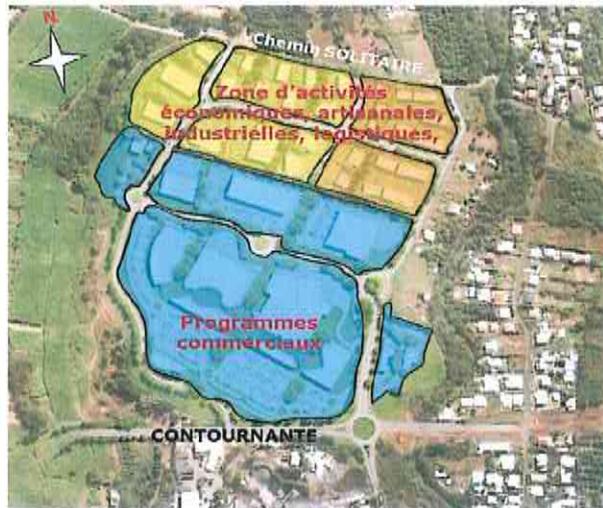
L'ensemble est accessible :

- 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 initial :



Le programme de construction



A – AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2019

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.

Arrêt du PLU : le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2019.

- **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.

- **Modification du Dossier de réalisation :**

Dans le cadre de l'approbation du PLU en juin 2019, les anciens terrains inconstructibles situés en zone Nae ont été déclassés. Le bureau d'études DUTEILH-PERRAU a été missionné pour modifier le dossier de réalisation de ZAC, le programme global de construction (PGC) et le programme des équipements publics suite à l'ajustement du plan masse.

Par délibération du Conseil Communautaire du 13 septembre 2019, le dossier de réalisation modificatif et le programme des équipements publics actualisé ont été approuvés. L'affichage de la délibération n°28-20190913 a été fait du 26 septembre au 28 octobre 2019.

Plan masse modifié :



2) ETUDES ET TRAVAUX

ETUDES

- **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 2019, cinq bons de commande ont été passés au géomètre pour un montant de 15 705 € HT, correspondant à des relevés topographiques, des bornages de parcelles, la mise à jour du plan parcellaire, implantation, ...). Sur ces 5 bons de commandes seuls 3 ont été réglés à ce jour pour un montant de 3 724,98 € HT

La prorogation du marché de géomètre est à initier pour assurer la bonne exécution des missions.

- **Ancienne 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 soit 403 845,02 € TTC.

Un avenant N°5 a été signé en novembre 2018, portant le marché du maître d'œuvre à 427 530,39 € HT, soit une incidence de + 14,86 % pour la somme de l'intégralité des avenants par rapport au marché initial. Cet avenant a pour objet la prise en compte d'études de faisabilité réalisées à la demande du concédant ou de la SODIAC, et la réactualisation du nombre de permis de construire à instruire au regard du nouveau plan masse et de l'avancement de la commercialisation.

En 2019, pour ce marché, il a été réglé au groupement la somme de 55 681,59 € HT soit 60 414,54 € TTC.

En 2019, la maîtrise d'œuvre a procédé au suivi de fin de GPA :

- TF lot 1 et lot 2 : GPA est terminée ;
- TC1 lot 1 et lot 2 : GPA terminée en août 2019 ;
- TC 2 lot 1 et lot 2 : GPA terminée en octobre 2019 ;
- LOT 3 - La Basse Tension et l'éclairage public : GPA terminée en février 2020.

- **Nouvelle Equipe de maitrise d'œuvre** : le marché a été notifié en 2019 au groupement : Dauph'Infra / EC2R / Hélios Paysages) pour un montant de 69 700 € HT soit 75 624,50 € TTC.

Cette équipe de maîtrise d'œuvre a pour mission de concevoir et de suivre la réalisation des équipements publics prévus dans le programme des équipements publics de la ZAC modifiée (voirie d'accès à l'ilot 4.2, raccordement des nouvelles parcelles, ...). En 2019, cette équipe a procédé aux études de conception de la voie N et à l'élaboration du DCE. La consultation des entreprises est prévue début 2020 pour une réalisation des travaux au premier semestre 2020.

- **Marché de maitrise d'œuvre DAUPH'INFRA** : le marché a été notifié en 2018 au Dauph'Infra relatif aux études et suivi de travaux du collecteur EU de la ZAC pour un montant de 5 750 € HT soit 6 238,75 € TTC.
En 2019, pour ce marché, il a été réglé pour un montant de 1 605 € soit 1 741,43 € TTC.
- **L'urbaniste conseil de la ZAC** :

Dans le cadre de l'approbation du PLU arrêté en juin 2019, les anciens terrains inconstructibles situés en zone Nae ont été déclassés.

Un marché d'Urbaniste réglementaire / opérationnel et Architecte Conseil a été signé le 07 mai 2019 avec le Cabinet DUTEILH-PERRAU, dans le cadre d'un marché à bons de commandes d'un montant de 70 000 € HT et un montant de 75 950 € TTC.

En 2019, le Cabinet DUTEILH-PERRAU a procédé à l'élaboration du nouveau plan masse, à l'élaboration des pièces du dossier de réalisation modificatif de la ZAC et des pièces annexes dont le CPAPE.

- **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 2019, conformément à sa mission, le CSPS a suivi l'achèvement des travaux et la SODIAC a payé 2 478,76 € HT correspondant au solde du marché signé en 2012.

- **Etudes géotechniques :**

Pas de missions géotechniques réalisées en 2019.

- **Suivi architectural :**

En 2019, l'architecte conseil de la ZAC s'est attaché à suivre et donner son avis sur les permis de construire des porteurs de projet notamment :

- GAMM VERT,
- le cinéma,
- la restauration rapide BURGER KING,
- les locaux de la société ESPACE ALUMINIUM,
- le projet de la société de transport collectif,
- le magasin d'ameublement et son entrepôt de stockage.

7 projets ont été présentés en Comité de suivi architectural en 2019 afin que les permis de construire puissent être déposés pour instruction.

De même, la maîtrise d'œuvre a procédé à la mise à jour du plan masse, la réalisation d'études de faisabilité pour les porteurs de projet, de la modification du dossier de réalisation, ...

- **Faisabilité : Immobilier d'entreprise**

Dans le cadre des études de faisabilité du programme d'immobilier d'entreprise sur l'ilot 8.1, il a été réglé au Cabinet EHRESMANN OLIVIER, la somme de 6 000 € HT soit 6 510 € TTC.

- **Autres**

Dans le cadre des études préalables à la démolition des maisons situées sur les parcelles BK 795 et BK 798, il a été réglé au bureau d'Etudes CED la somme de 1 200 € HT soit 1 302 € TTC.

Soit un montant total réglé en 2019, pour les études de 70 690,33 € HT soit 76 699 € TTC (77 K€ TTC).

TRAVAUX

Travaux de viabilisation de la ZAC

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 **soit un montant réglé en 2019 : 308 527,86 € HT (y compris sous-traitants)**
- **EVE** pour le lot 2 Aménagements paysagers pour un montant de 594 529,47 € HT **soit un montant réglé en 2019 : 63 582,89 € HT**

- BAGELEC pour le lot 3 Réseaux HT/Eclairage public pour un montant de 675 475,74 € HT soit un montant réglé en 2019 : 111 583,18 € HT (y compris sous-traitants)

Soit un montant total réglé, pour les travaux de viabilisation 480 998,93 € HT soit 521 883,84 € TTC.

- EVE pour 3 lettres de commande dans le cadre de l'entretien des espaces verts de la ZAC LES TERRASS pour un montant de 7 960 € HT soit 8 636,60 € TTC
- TVR SUD pour des travaux de déconstruction et construction d'une maison pour un montant de 19 500 € HT soit 21 575 € TTC

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 de réception des travaux de viabilisation se décompose comme suit :

- TF lot 1 et lot 2 ont été réceptionnés, la GPA est terminée ;
- TC1 lot 1 et lot 2 ont été réceptionnés en août 2018, GPA août 2019 ;
- TC 2 lot 1 et lot 2 ont été réceptionnés en octobre 2018, GPA octobre 2019 ;
- LOT 3 HTA réceptionné avec EDF. La Basse Tension et l'éclairage public réceptionnés en février 2020.

Travaux d'assainissement des eaux usées de la rue Adrien Boyer

Le marché a été notifié à SBTPC, en août 2018 pour un montant engagé de 116 463,10 € HT soit 126 362,46 € TTC.

Travaux d'enrobés de la ZAC

Un marché a été attribué à GTOI, en juillet 2019, pour les voies D et G3 pour un montant engagé de 73 830 € HT soit 80 105,55 € TTC.

Travaux d'aménagement en entrée de ZAC

Un marché a été notifié à GTOI, en août 2019, pour un montant engagé de 29 230 € HT soit 31 714,55 € TTC afin de réaliser les travaux d'aménagement de l'entrée de la ZAC.

Ces travaux ont été achevés et ont fait l'objet d'une DAT (Déclaration d'Achèvement de Travaux) en novembre 2019.

Soit un montant total réglé en 2019, pour les travaux d'infrastructures secondaires pour un montant de 511 153,93 € HT soit 554 237,34 € TTC (554 K€).

3) REMISE DES OUVRAGES

La signature du PV entre VILLE/CASUD/ SODIAC de remise des ouvrages a eu lieu le 17.09.2019 concernant les lots 1 – 2 et 3 des travaux de viabilisation de la ZAC.

4) COMMUNICATION

Le 30 août 2019, il a été procédé à l'inauguration de la Zac Les Terrass.



6) COMMERCIALISATION & RECETTES DIVERSES EN 2019



En l'état actuel d'avancement de la commercialisation, ont été engagés en 2019 :

- **ILOTS 1.1 et 1.2 : Centre commercial à l'enseigne LECLERC :**
 - Prix total HT : 7 130 000 € HT – 7 707 625.09 € TTC
 - Acompte versé le 31/12/2017 : 7 457 625.09 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 31/03/2017
 - Solde encaissé le 14/02/2019 : 250 000 € TTC

- ILOT 2.1 b : blanchisserie BLEU AZUR;
 - Prix total HT : 80 615 € HT – 86 303,23 € TTC
 - Acompte versé le 01/12/2017 : 8 630 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 26/04/2019.
 - Solde encaissé le 26/04/2019 : 77 673,23 € TTC

- Encaissement de l'acompte de 111 693 € TTC le 27/3/2019 issu de la cession de M. Obeïda MOGALIA dans le cadre des projets suivants ;
 - Commercial de l'îlot 3.1 (2 954 m²) / prix total HT : 337 985 € HT – 362 974 € TTC
 - Entrepôts des îlots 6.1 à 6.4 (5 879 m²) / prix total HT : 352 740 € HT – 379 713,13 € TTC
 - Soit au prix total de : 690 725 € HT – 742 687,13 € TTC
 - Solde restant à encaisser à la signature de 630 994,13 € TTC

- ILOT 9.2 : projet d'atelier ESPACE ALUMINIUM :
 - Prix total HT : 241 920 € HT – 259 525,72 € TTC
 - Acompte versé le 20/02/2019 : 12 976 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 26/02/2020.
 - Solde à encaisser en 2020 : 246 549,72 TTC

- ILOT 7.1 : projet de pôle BUS : Prix total HT : 348 659,63 € HT – 375 603,00 € TTC
 - Acompte versé le 27/03/2019 : 56 575 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 27/03/2020.
 - Solde à encaisser en 2020 : 319 028,00 TTC

- ILOT 2.2 : projet de magasin à l'enseigne GAMM VERT : Prix total HT : 1 130 565 € HT – 1 218 887 € TTC
 - Acompte versé le 27/12/2017 : 121 484 € TTC
 - Signature de l'avenant n°1 du compromis de vente le 09/10/2019
 - 2° Acompte versé le 16/10/2019 suite signature avenant n°1 : 60.742 € TTC
 - Solde à encaisser en 2020 : 1 036 661 € TTC

L'enseigne REGAL FRUIT a été retiré du programme agroalimentaire de l'îlot 5.3 d'une surface de 2 914 m² par courrier SODIAC du 07.10.2019 justifié par un dépassement des délais accordé au porteur de projet et non respecté.

Le CRAC 2018 prévoyait une signature du compromis de vente pour un montant de 174 840 € HT soit 185 814,46 € TTC.

Cet îlot a été remis dans le circuit de commercialisation.

Un protocole de pré-réservation a été signé le 19.12.2019 entre la SODIAC et le porteur de projet SALLE DE RECEPTION pour les îlots 6.7 et 6.8 pour une durée de 6 mois soit jusqu'au 30 juin 2020.

○ Recettes diverses

Le paiement de la convention temporaire d'occupation du foncier par la société SBTPC pour un montant de 15 000 € TTC.

Soit une recette totale de vente de cessions foncières de 569 659,29 € TTC (570 K€) perçue sur l'année 2019.

Soit une recette totale de 584 659,23 € TTC (585 K€) perçue sur l'année 2019.

B - PERSPECTIVES 2020 ET AU-DELA

1) ETUDES ET TRAVAUX

o Suivi architectural :

L'architecte conseil de la ZAC s'attachera à suivre et à 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 : la salle polyvalente, le cinéma...

Il mettra à jour le plan masse en fonction de la commercialisation et des ajustements nécessaires.

o Etudes réglementaires

Pas d'études réglementaires prévues en 2020.

o Etudes d'infrastructures

Le marché de maîtrise d'œuvre DAUPH' INFRA / EC2R / HELIOS PAYSAGES en infrastructure / VRD dont le marché a été signé le 05 novembre 2019 pour un montant de 69 700 € HT soit 75 624,50 € TTC.

Cette équipe de maîtrise d'œuvre a pour mission de concevoir et de suivre la réalisation des équipements publics prévus dans le programme des équipements publics de la ZAC modifiée (voirie d'accès à l'ilot 4.2, raccordement des nouvelles parcelles, ...).

Ce groupement mènera le suivi des travaux de la voie N en 2020 et entamera les études sur l'aménagement du parking public après accord de la collectivité.

o Etude CSPS

Marché CSPS : Entrée de la ZAC : Aménagement d'une voie d'accès N : un marché a été notifié à l'entreprise Nouvelle Agence Technique (NA) le 29 janvier 2020 pour un montant engagé de 2 450 € HT soit 2 658,25 € TTC

o Travaux Infrastructures / VRD :

Suite au lancement de la consultation pour la réalisation de la voie N, les marchés suivants vont être attribués :

- Pour le lot 1 VRD pour un montant de 243 786,40 € HT
- Pour le lot 2 Eclairage public pour un montant de 17 760 € HT

Les travaux de la voie N seront réalisés au cours du premier semestre 2020 pour permettre la viabilisation du lot 4.2 dédié à de la restauration rapide.

Les travaux de sécurisation du domaine public au droit du giratoire n°1, au droit du projet de la blanchisserie BLEU AZUR seront réalisées au 2^{ème} semestre 2020 pour un montant estimatif entre 10 et 15 000 € TTC.

Concernant les travaux d'aménagement en entrée de ZAC, il sera nécessaire de constater l'état des réserves au 4^{ème} trimestre 2020 entre la Ville / CASUD / D2P / GTOI en présence de la SODIAC.

Travaux d'assainissement des eaux usées de la rue Adrien Boyer

Pour rappel, un avenant a été notifié à GTOI en 2018 de 16 K€ ; soit un total marché de 132 471,02 € HT soit 143 731,05 € TTC.
Ces montants ont été réglés en 2020.

Travaux d'enrobés de la ZAC

Ces montants ont été réglés en 2020.

Travaux d'aménagement en entrée de ZAC

Ces montants ont été réglés en 2020.

2) RETROCESSION

Par acte notarié qui interviendra courant 4^{ème} trimestre 2020 correspondant aux ouvrages (réf. PV de remise d'ouvrage point A.3).

Ce travail de rétrocession nécessitera un travail de recollement par le géomètre afin d'identifier l'intégralité des parcelles cadastrées à rétrocéder.

3) MAITRISE FONCIERE

En 2020, il est envisagé que la SODIAC entame les procédures d'acquisitions des parcelles suivantes : BK 796 – 797 – 128.

- Pour la parcelle BK 796, une délibération du Conseil Municipal de St Joseph est intervenue le 13.12.2018 et prévoit une cession à la SODIAC pour un montant de 37 051,75 €. La cession devrait intervenir au 4^{ème} trimestre 2020.
- Pour la parcelle BK 128, les négociations sont toujours en cours avec les propriétaires. Par ailleurs, la parcelle BK 128 est concernée pour partie par une cession au profit de la commune de Saint- Joseph pour la réalisation d'un futur ouvrage d'art de franchissement de la ravine des Grègues.
- Pour la parcelle BK 797, le propriétaire M. GERARD MALET habite toujours sur le site .

Le budget indiqué au CRAC 2018 soit les 450 000 € (frais & acquisitions) pour l'ensemble de ces acquisitions reste à confirmer. Le montant prévisionnel actualisé pourra être estimé à la suite des négociations avec ces propriétaires.

4) COMMERCIALISATION

En l'état actuel d'avancement de la commercialisation, il est prévu en 2020 :

- **La signature de l'acte de vente pour le projet à enseigne avec le Groupe TERRACOOP (enseigne GAMM VERT) :**
 - Projet de jardinerie et de libre-service agricole.
 - Surface de terrain cessible : (îlot 2.2) soit 9 815 m² (surface arpentée)
 - Prix total : 1 130 565 € HT – 1 218 887 € TTC
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 27/12/2017 : 121 484 € TTC
 - Signature de l'avenant n°1 au compromis de vente le 09/10/2019
 - 2° Acompte versé le 16/10/2019 suite signature avenant : 60 742 € TTC
 - **Solde à encaisser lors de la signature en décembre 2020 : 1 036 661 € TTC**

- **La signature de l'acte de vente pour le projet de POLE AUTO avec M. Roland Hoareau) : station-service / HOLDING MANARO**
 - Surface de terrain cessible : (îlot 4.1) soit 5 194 m² (surface bornée) (5236 m² en contenance cadastrale)
 - Prix total : 594 435 € HT – 644 961,98 € TTC
 - Acompte de 10% du montant TTC versé le 25/06/2018 : 64 496 € TTC
 - Signature de l'avenant n° 1 le 25/10/2019
 - **Solde à encaisser lors de la signature en février 2020 : 580 465,98 € TTC**

- **La signature de l'acte de vente pour le projet de magasin d'ameublement avec M. Obeïda MOGALIA**
 - Surface de terrains cessible : (îlot 3.1) soit 2 954 m² (surface bornée) (2939 m² en contenance cadastrale)
 - Prix total : 337 985 € HT – 362 974 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 09/01/2020.

- **La signature de l'acte de vente pour le projet de stockage ameublement en lien avec le magasin d'ameublement, avec M. Obeïda MOGALIA**
 - Surface de terrains cessible : (îlots 6.1 à 6.4) soit 5 879 m² (surface bornée) (5881 m² en contenance cadastrale)
 - Prix total : 352 740 € HT – 379 713,13 € TTC
 - Acompte versé le 27/03/2019 pour les îlots 6.1 à 6.4 et 3.1 : 111 693,00 € TTC
 - Solde à encaisser en janvier 2020 pour l'ensemble des îlots 6.1 à 6.4 pour un montant total de 630 994,13 € TTC.

- **La signature de l'acte de vente pour le projet de fabrication de menuiserie aluminium, avec M. Jean Eric IMARE / Enseigne Espace Aluminium**
 - Surface de terrains cessible : (îlot 9.2) soit 4 031 m² (surface bornée) (4016 m² de contenance cadastrale)
 - Prix total : 241 920 € HT – 259 525,72 € TTC
 - Acompte versé le 20/02/2019 : 12 976 € TTC
 - **Solde à encaisser lors de la signature en février 2020 : 246 549,72 € TTC**

- **La signature de l'acte de vente pour projet de POLE BUS / SCI LA CAFRINE**
 - Surface de terrain cessible : (îlot 7.1) soit 5 811 m² (surface bornée) (5762 m² de contenance cadastrale totale)
 - Prix total HT : 348 659,63 € HT – 375 603,00 € TTC
 - Acompte versé le 27/03/2019 : 56 575 € TTC
 - **Solde à encaisser lors de la signature en mars 2020 : 319 028,00 TTC**

- La signature du compromis de vente et la réitération de l'acte authentique pour le projet de CINEMA avec M. Yves ETHEVE
 - Surface de terrain cessible : (îlot 4.3) soit 7 205 m² (surface bornée) (7205 m² de contenance cadastrale)
 - Prix total : 828 575,02 € HT – 891 718 TTC
 - Acompte de 10% du montant TTC en juillet 2020 : 89 171,80 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature fin 2020 : 802 546,20 € TTC

- La signature de l'acte de vente pour le projet de restauration rapide à l'enseigne BURGER KING avec M. Philippe LARICHE
 - Surface de terrain cessible : (îlot 4.2) soit 2 897 m² (contenance bornée et cadastrale)
 - Prix total : 333 155 € HT – 361 473,18 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature en avril 2020 : 361 473,18 € TTC

- La signature de l'acte authentique avec la CASUD pour le projet d'immobilier d'entreprises sur îlot 8.1 :
 - Surface de terrain cessible : 6 059 m²
 - Prix au m² cessible : 91,50 € HT/m²
 - Prix total : 554 398,50 € HT – 598 563,50 € TTC, (le prix est susceptible de variation selon la contenance cadastrale définitive connue à l'issue des opérations d'arpentage et de divisions parcellaires)
 - Solde à encaisser lors de la signature au 4^e trimestre 2020 : 598 563,50 € TTC

Il est proposé de créer un nouveau prix dans la grille de prix pour les terrains inconstructibles mais créant de la surface de plancher en zone commerciale : 60 € HT/m². Ce nouveau prix est proposé dans le cadre de la cession de l'îlot 3.1. bis, terrain non constructible mais créant de la SDP pour l'îlot 3.1 situé dans la zone commerciale.

- La signature de l'acte de vente avec ATLAS : magasin d'ameublement (îlot 3.1. bis)
 - Surface de terrains cessible : (îlot 3.1 bis) soit 1 983 m² (surface bornée et cadastrale)
 - Prix de cession : 60 € HT/m² - foncier inconstructible
 - Prix total : 118 980,00 € HT – 127 088,00 € TTC
 - Solde à encaisser lors de la signature en septembre 2020 : 127 088,00 € TTC

Soit un montant des recettes prévisionnelles de cessions de charges foncières pour l'année 2020 estimé à 4 787 K€ TTC.

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 présentés par l'entreprise.

Soit un montant des recettes prévisionnelles pour l'année 2020 estimé à 4 709 K€ TTC.

5) RENOUELEMENT DE LA CPA

Il est envisagé une prorogation de la Convention Publique d'Aménagement (arrivant à terme le 03/01/2021) sur 1 année supplémentaire soit jusqu'au 03/01/2022 afin de répondre aux processus de commercialisation en cours et à la finalisation des études (parking relais, cheminement doux, ralentisseurs, ...)

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

L'échéancier de trésorerie a été adapté en fonction des réalisations menées en 2019, de la mise à jour du calendrier opérationnel et de la prolongation de la concession jusqu'en décembre 2020.

1) BILAN FINANCIER CRAC 2019 – DEPENSES

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2019 fait apparaître un montant de dépenses de **15 758 K€ HT**, soit une augmentation de 394 k€ HT par rapport au CRAC 2018 et intégrant :

- Une augmentation du poste Travaux de + 213 k€ HT ;
- Une augmentation du poste Honoraires pour la consultation des nouveaux prestataires (MOE infrastructures, urbaniste régalémentaire, ...) de + 130 k€ HT ;
- Une augmentation du poste autres dépenses rémunérables de + 19 k€ HT ;
- Une actualisation des Honoraires SODIAC sur les dépenses de + 18 k€ HT ;
- Une actualisation des Honoraires SODIAC sur les recettes de + 6 k€ HT ;
- Une actualisation des Honoraires SODIAC sur les recettes de commercialisation de + 8 k€ HT.

Valeurs en kEuros TTC <i>Désignation lignes budgétaires</i>	<i>Enveloppe financière prévisionnelle</i>			
	<i>CRAC 2018</i>	<i>CRAC 2019</i>	<i>CRAC 2019</i>	<i>CRAC 2019</i>
	<i>HT</i>	<i>HT</i>	<i>TVA</i>	<i>TTC</i>
Etude Pré-Opérationnelle	-111	-111	-9	-121
Acquisitions et Frais	-3 738	-3 738	-46	-3 783
Travaux Infra. Secondaire	-7 581	-7 794	-661	-8 455
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	-641	-641	-54	-695
Honoraires (MOE, CSPPS,...)	-645	-775	-66	-841
Autres Dépenses Rémunérables	-131	-150	-11	-161
Frais Financiers sur Emprunts	-435	-435	-0	-435
Frais Financiers Court Terme	-108	-108		-108
Participation Équipement Primaire	-518	-518		-518
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-674	-692	-0	-692
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-230	-236	-13	-249
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225	-225		-225
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20	-20		-20
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-307	-315	-18	-332
<i>TVA ENCAISSEE/TVA PAYEE</i>			-154	-154
Sous-total dépenses	-15 364	-15 758	-1 032	-16 790

2) BILAN FINANCIER CRAC 2019 – RECETTES

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2019 fait apparaître un montant de recettes à **15 758 k € HT, soit une augmentation de + 394 K€ HT, et intégrant :**

- les cessions de charges foncières actualisées suite à la création des lots dans l'ancien zonage Nae et à l'arpentage des lots cédés :
 - Suppression de la ligne Cessions de charges foncières dans la zone mitée dont les recettes ont été réparties entre les charges foncières Commerces et Activités partie Haute ;
 - Cessions de charges foncières pour les commerces pour un montant de 10 764 K€ HT, soit une augmentation de + 894 k€ HT par rapport au CRAC 2018 liée essentiellement à la prise en compte des nouveaux ilots dédiés aux commerces (ilots 4.2 et 4.3) ;
 - Cessions de charges foncières pour les activités (partie haute ZAC base 37 756 m² environ + les lots 3.1 et 3.1 bis) pour un montant de 3 197 K€ HT, soit une augmentation de + 932 k€ HT par rapport au CRAC 2018 liée essentiellement à l'intégration des nouvelles parcelles (ilots 10 et ilots 3.1 et 3.1 bis) ;
- Cessions de charges foncières pour les activités d'immobiliers d'entreprises pour un montant de 1 186 K € HT, le montant a été maintenu par rapport au CRAC 2018 ;
- Le versement de l'EPFR
- Le paiement de la convention d'Occupation Précaire entre SODIAC / SBTPC pour un montant de loyer de 15 000 € HT.

Valeurs en kEuros TTC <i>Désignation lignes budgétaires</i>	<i>Enveloppe financière prévisionnelle</i>			
	<i>CRAC 2018</i>	<i>CRAC 2019</i>	<i>CRAC 2019</i>	<i>CRAC 2019</i>
	<i>HT</i>	<i>HT</i>	<i>TVA</i>	<i>TTC</i>
Sous-total dépenses	-15 364	-15 758	-1 032	-16 790
Cessions de charges fonc. Zone mitée : 15 810 m2 environ	1 447			
Cessions de charges fonc. Commerces	9 870	10 764	612	11 377
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594	594	51	645
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute - y compris lots 3.1 et 3.1.bis)	2 265	3 197	269	3 465
Cessions de charges fonc. Activité (Immobiliers Entreprises)	1 186	1 186	101	1 287
Recettes EPFR	1	1		1
Autres produits		15		15
Sous-total recettes	15 364	15 758	1 032	16 790

3) SYNTHESES DES DEPENSES ET RECETTES

Le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré à 15 758 k€ HT sans participation de la collectivité, soit une augmentation de 394 k€ HT par rapport au CRAC 2018.

Synthèse des dépenses prévisionnelles (en K€) :

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé (2018) (K€ HT)	Dépenses réalisées du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019 (K€ HT)	Montant Nouveau bilan CRAC 2019 (K€ HT)	Ecart entre CRAC 2018 et CRAC 2019 (K€ HT)
Études générales	111	0	111	0
Foncier : acquisitions et frais	3 738	0	3 738	0
Travaux infrastructures secondaires	7 581	511	7 794	+ 213
Travaux divers (provisions, imprévus, aléas...)	641	1	641	0
Honoraires, études, BET	645	71	775	+ 130
Autres dépenses rémunérables (divers)	131	1	150	+ 19
Frais financiers sur emprunts	435	41	435	0
Frais/produits financiers de C.T.	108	0	108	0
Rémunération de l'aménageur	1 456	62	1 488	+ 32
Participation équipement primaire (ouvrage sous contournante)	518	0	518	0
TOTAL DEPENSES	15 364	687	15 758	+ 394

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

POSTE BILAN	Montant dernier bilan approuvé (2018) (K€ HT)	Recettes réalisées du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 (K€ HT)	Montant Nouveau bilan CRAC 2019 (K€ HT)	Ecart entre CRAC 2018 et CRAC 2019 (K€ HT)
Cessions de charges foncières zone mitée	1 447	0	0	- 1 447
Cessions de charges foncières Commerces (sur contournante)	9 870	328	10 764	+ 894
Cessions de charges foncières Commerces (partie basse)	594	0	594	0
Cessions de charges foncières Activités (partie Haute 38 489 m ²)	2 265	242	3 197	+ 932
Cessions de charges foncières Activités (partie haute 14 113 m ²)	1 186	0	1 186	0
Autres recettes EPFR	1	0	1	0
Autres produits	0	15	15	+ 15
TOTAL RECETTES €HT	15 364	585	15 758	+ 394

4) ECHEANCIER FINANCIER CRAC 2019

Trésorerie au 31/12/2019

Le bilan financier de l'opération fait apparaître un solde négatif de - 778 k€ TTC à fin 2019.

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

Le montant remboursé au 31.12.2019 est de 3 571 k€ HT.

Le montant de l'emprunt restant à rembourser s'élève à 1 429 k€ TTC.

Echéancier Financier au 31 décembre 2019

Valeurs en Euros TTC Désignation lignes budgétaires	Enveloppe financière prévisionnelle			
	CRAC 2018	CRAC 2019	CRAC 2019	CRAC 2019
	HT	HT	TVA	TTC
Etude Pré-Opérationnelle	-111	-111	-9	-121
Acquisitions et Frais	-3 738	-3 738	-46	-3 783
Travaux Infra. Secondaire	-7 581	-7 794	-661	-8 455
Travaux Divers (Imprévus, révisions sur travaux)	-641	-641	-54	-695
Honoraires (MOE, CSPS...)	-645	-775	-66	-841
Autres Dépenses Rémunérables	-131	-150	-11	-161
Frais Financiers sur Emprunts	-435	-435	0	-435
Frais Financiers Court Terme	-108	-108		-108
Participation Équipement Primaire	-518	-518		-518
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-674	-692	0	-692
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-230	-236	-13	-249
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225	-225	-225	-225
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20	-20		-20
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-307	-315	-18	-332
TVA ENCAISSÉE/TVA PAYÉE			-154	-154
Sous-total dépenses	-15 364	-15 758	-1 032	-16 790
Cessions de charges fonc. Zone mitée : 15 810 m2 environ	1 447			
Cessions de charges fonc. Commerces	9 870	10 764	612	11 377
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594	594	51	645
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute - y compris lots 3.1 et 3.1.bis)	2 265	3 197	269	3 465
Cessions de charges fonc. Activité (Immobilier Entreprises)	1 186	1 186	101	1 287
Recettes EPFR	1	1		1
Autres produits		15		15
Sous-total recettes	15 364	15 758	1 032	16 790
Emprunt	5 000	5 000		5 000
Remboursement Emprunts		-5 000	0	-5 000
Sous-total trésorerie transitoire	5 000		0	0
Trésorerie brute				

2018	2019	T1-2020	T2-2020	T3-2020	T4-2020	2020	2021	MONTANT NON CONSOMME SUR LIGNES BUDGETAIRES
Cumulé								
-121								0
-2 787		-2			-37	-39		-957
-5 473	-554	-261	-206	-458	-129	-1 055		-1 373
	-1	-6	-5	-66	-99	-177		-518
-461	-77	-39	-23	-139	-84	-285		-18
-123	-1	-1		-11	-11	-23		-14
-238	-41			-16	-25	-41		-115
-108								0
-518								
-489	-29	-14	-11	-31	-17	-73		-101
-122	-8	-25	-5	-1	-34	-65		-54
-210	-15							
-162	-10	-33	-7	-2	-46	-87	-20	-73
-127	53				-80	-80		
-10 938	-683	-382	-258	-724	-561	-1 925	-20	-3 223
8 687	328		361	49	1 826	2 286		76
64		581				581		
78	247	1 197			47	1 244		1 902
					599	599		688
1								
	15							
8 830	585	1 778	361	89	2 481	4 709		2 666
5 000								
-2 143	-1 429		-714		-714	-1 428		
2 857	-1 429		-714		-714	-1 428		
749	-778	618	8	-627	579	579	559	

D – RAPPELS ADMINISTRATIFS ET CONTRACTUELS

1) FONCIER

ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2019

Ancien propriétaire	Référence cadastrale	Surf. cadastrale cédée (m²)	Montant € HT	Année	Date acte	Observations	Prix €/m²	Notaire
VIDOT Marlène Reine-May	BK 631	3 410	36 828,00	2011	14/01/2011	Terrain libre	10,8	SCP JEAN LEO HOARAU
GRONDIN Joseph André	BK 402-405	19 637	196 370,00	2011	10/01/2011	Terrain occupé	10	SCP JEAN LEO HOARAU
LEBON André	BK 121	10 380	103 800,00	2011	23/02/2011	Terrain occupé	10	SCP JEAN LEO HOARAU
PAYET Marie Iris	BK 105	8 764	94 651,20	2011	05/10/2011	Terrain libre	10,8	SCP JEAN LEO HOARAU
MOREL Marie André	BK 701-702-703	7 090	70 900,00	2011	05/10/2011	Terrain occupé	10	SCP JEAN LEO HOARAU
Consorts FONTAINE	BK 116-117-118	14 286	154 288,80	2012	23/02/2012	Terrain libre	10,8	SCP WELMANT
Consorts MOREL	BK 119	4 210	42 100,00	2012	24/10/2012	Terrain occupé	10	SCP BARET/EHEVE
ETHEVE Marie Joséphe	BK 593	1 200	12 960,00	2013	05/06/2013		10,8	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	471 269,00	2013	28/11/2013	Divers terrains libres et occupés	-	SCP DOUYERE/DUBOIS
ETHEVE Jean Joseph	BK 594	6 885	72 638,00	2014	05/06/2014	Terrain occupé	10	Me CHEVREUX
Indivision consorts MOREL	56/98ème des droits indivis de BK 387 et 704	6 946	39 691,42	2014	29/01/2014	Acquisition	10	Me RIVIERE
Indivision consorts MOREL	35/98ème des droits indivis de BK 387 et 704	6 946	49 614,30	2015	21/12/2015	Terrain occupé	20	Me RIVIERE
COMMUNE ST JOSEPH	BK 1585	1 737	10 000,00	2015	26/10/2015	Acquisition	-	Me RIVIERE
MALET Marie Daisy	BK 798	2 861	100 000,00	2017	09/01/2017	Acquisition	34,9528137	Me RIVIERE
Indivision consorts MOREL	2/28ème des droits indivis portant à 100% de BK 387 et 704	6 946	19 845,71	2017	04/07/2017	Acquisition	2,85714224	Me RIVIERE
GRONDIN Jean Fred	BK 378	1 149	11 490,00	2018	29/06/2018	Terrain occupé	10	Me RIVIERE
BARRET Jean Paul	BK 97-377	3 134	77 400,00	2018	12/07/2018	Terrain occupé	24,69	Me RIVIERE
MALET Jean Luc	BK 794	3 154	85 800,00	2018	17/12/2018	Terrain libre	27,2	Me RIVIERE
MALET Guy Michel	BK 795	2 872	103 400,00	2018	17/12/2018	Terrain bâti	-	Me RIVIERE
MALET Jean Max	BK 799	2 889	90 000,00	2018	17/12/2018	Terrain libre	31,15	Me RIVIERE
MALET Jean Denis	BK 800	3 196	90 000,00	2018	17/12/2018	Terrain bâti	-	Me RIVIERE
TOTAL des acquisitions réalisées et cumulées au 31/12/2019		235 174 m²	1 933 046,43 €					

ETAT DES INDEMNITES VERSEES AU 31/12/2019

Fermier Indemnité	Référence cadastrale	Surface cadastrée	Montant de l'indemnité € HT	année	Date de l'acte	Fixation de l'indemnité	Observations	Notaire
NATVEL Joseph	BK 402-405	19 637	44 691,00	2011	10/01/2011	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	SCP JEAN LEO HOARAU
LEBON Philippe	BK 121	10 380	69 805,00	2011	23/02/2011	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	SCP JEAN LEO HOARAU
MOREL Hary-Claude	BK 701-702-703	7 090	13 163,00	2012	23/02/2012	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	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	285 916,00	2012	01/08/2012	EPFR	Terrains occupés	Convention tripartite EPFR/Commune/Sodiac
LEBON Bernard	BK 119	4 210	43 891,00	2013	04/11/2013	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	ETUDE BARET / ETHEVE
ETHEVE Marie Joséphe	BK 593	1 200	2 492,00	2013	05/06/2013	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	SCP JEAN LEO HOARAU
ETHEVE Marie Joseph Guy	BK 594	6 885	11 647,00	2014	05/06/2014	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	Me CHEVREUX
MOREL Hary Claude	BK 387-704	6 946	18 308,00	2015	21/12/2015	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	Me CHEVREUX
GRONDIN Jean Fred	BK 378	1 149	10 135,00	2018	29/06/2018	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	Me RIVIERE
BARRET Jean Paul	BK 97-377	3 134	36 700,00	2018	12/07/2018	Rapport expertise agricole	Terrain occupé	Me RIVIERE
TOTAL Indemnités réalisées et cumulées au 31/12/2019		173 830 m²	536 746,00 €					

ETAT DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2019

Raison sociale	ILOTS	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	1.1	04/09/2015	385 381,00 €	385 381,00 €	09/09/2015
SA EXCELLENCE	1.1	29/12/2015	385 381,50 €	385 381,50 €	29/12/2015
SA EXCELLENCE	1.1	09/09/2016	400 000,00 €	400 000,00 €	09/09/2016
SA EXCELLENCE	1.1	12/12/2016	400 000,00 €	400 000,00 €	12/12/2016
SARL ABATTOIR DUCHEMANN ET GRONDIN	6	02/01/2016	77 955,34 €	77 955,34 €	21/01/2016
SARL BRICO SAINT JOSEPH	2.3	12/08/2016	164 834,00 €	164 834,00 €	12/08/2016
SA EXCELLENCE	1.1	10/01/2017	300 000,00 €	300 000,00 €	10/01/2017
SCI GRAND SUD SAUVAGE DEVELOPPEMENT (substitué à SA EXCELLENCE)	1.1	31/30/2017	5 836 862,59 €	5 586 862,59 €	04/04/2017
SARL BLANCHISSERIE PRESSING BLEU AZUR	2.1 b	08/01/2018	8 630,00 €	8 630,00 €	01/12/2017
STE COOPERATIVE AGRICOLE D'APPROVISIONNEMENT DES AVRIONS	2.1 a et 2.2	27/12/2017	121 484,00 €	121 484,00 €	27/12/2017
HOAREAU Claude Roland	4.1	04/12/2017	64 496,00 €	64 496,00 €	25/06/2018
SAS BRICO TERRASS (substitué à SARL BRICO SAINT JOSEPH)	2.3	18/10/2018	432 711,05 €		
SAS CKS AVENIR (substitué à SARL BRICO SAINT JOSEPH)	2.3	18/10/2018	160 692,60 €		
SCI W3M (substitué à SARL BRICO SAINT JOSEPH)	2.3	18/10/2018	340 657,50 €		
sous total	2,3	18/10/2018	934 061,15 €	934 061,15 €	18/10/2018
SCI LOTUS BLEU (substitué à SARL BLANCHISSERIE BLEU AZUR)	2.1 b		77 673,23 €		
STE COOPERATIVE AGRICOLE TERRACOP	2.1 a et 2.2		60 742,00 €		
SARL ESPACE ALUMINIUM	9.2		12 976,00 €		
MOGALIA Obeïda	3.1 et 6.1 à 4		111 683,00 €		
SCIA MBROS (substitué à MOGALIA Obeïda)	6.1 à 4		268 020,13 €		
SCILA CAFRINE	7.1		56 575,00 €		
TOTAL AU 31/12/2019			10 602 036,09 €	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**

- 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.
- Délibération N°20140922-3 du Conseil Municipal lors de la séance 22 septembre 2014 : Avenant n°2 : Approbation du bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 521 K€ HT sans participation de la collectivité ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.
- Délibération N°20151102-6 du Conseil Municipal lors de la séance 2 novembre 2015 : Avenant n°3 : Approbation du bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 560 K€ HT sans participation de la collectivité ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.
- Délibération N° 29-20190913 du Conseil Communautaire lors de la séance du 13 septembre 2019 : Approbation du dossier de réalisation. Modificatif et du programme des équipements publics actualisé.

• DECISIONS CONCERNANT LE VOLET OPERATIONNEL DE L'OPERATION (ACQUISITIONS FONCIERES, ETUDES, ...) AU 31/12/2019

N° délibération	Date de Délibération	Réf. Cadastrale	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	
20180604-15	04/06/2018	BK 794	3 154 m ²
20180604-16	04/06/2018	BK 795	2 872 m ²
20180604-17	04/06/2018	BK 799	2 889 m ²
20180604-18	04/06/2018	BK 800	3 196 m ²
20181213-25	13/12/2018	BK 796	2868 m ²

• 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 et l'avenant n°2 à la CPA (prorogation de 3 ans)
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
20181005-22	05/10/2018	31/12/2017
20190913-25	13/09/2019	31/12/2018

2) LISTE DES ENGAGEMENTS EN 2019

3) LISTE DES RECETTES EN 2019