

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°07/DÉCEMBRE/2017

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 13 DÉCEMBRE 2017

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
07 décembre 2017
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
19 décembre 2017

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



Vanessa MIRANVILLE

ETAIENT PRÉSENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Gilles HUBERT - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Christophe DAMBREVILLE - Thierry BEAUVAL - Jérôme BOURDELAS - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Simone CASAS - Marie-Claire DAMOUR - Marie-Line TARTROU - Daniel FONTAINE - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Eve LECHAT - Jérémie BORDIER - Erick FONTAINE - Thérèse RICA

ETAIENT ABSENTS :

Pascal PARISSÉ - Didier FONTAINE - Jocelyn DE LAVERGNE - Fred JULENON - Laurent BRENNUS - Anaïs HERON - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Jean-François DELIRON - Anne-Flore DEVEAUX - Philippe ROBERT

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

Jean-Christophe ESPERANCE - Jean-Luc BILLAUD - Robert TUCO - Christel VIRAPIN - Anne-Cécile GRONDIN

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. Monsieur Benoît CANTE ayant obtenu l'unanimité des voix a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

AFFAIRE N°07 : GRANDS PROJETS - ZAC MOULINJOLI - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2016.

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération en date du 21 février 1997 et du 12 novembre 1997, la Commune de La Possession a créé la ZAC Moulin Joli et en a confié la réalisation à la SEDRE, en tant que concessionnaire d'aménagement. La convention de concession (traité et cahier des charges) a été prorogée à trois reprises les 10 juin 2005, 11 juin 2010 et 24 février 2016, et doit s'achever en novembre 2024.

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

Par délibération en date du 08 février 2017, **le Conseil Municipal a approuvé avec réserve le dernier CRAC 2015** portant sur les opérations réalisées au 31 décembre 2015. Pour rappel, cette réserve est liée au point de désaccord resté en suspens entre la SEDRE et la Commune à l'issue de l'audit administratif et financier réalisé en 2015 sur la ZAC Moulin Joli.

CRAC 2016

Dépenses réalisées du 31/12/2015 au 31/12/2016 :

Les dépenses constatées sur la période représentent un total de **5 423,0 K€** répartis en :

- **Foncier** : acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics et des voiries (opportunité ou procédure d'expropriation) et versement du solde du protocole d'accord avec les consorts PONGERARD, pour un montant total de **3 226,8 K€**
- **Travaux** : achèvement des travaux de la tranche 4 de la partie basse, livraison de 30 lots à bâtir avec la viabilisation de la 1^{ère} tranche de travaux du lotissement Jules Joron, poursuite des travaux du secteur Terrain communal sur la RHI Rivière des Galets, pour un montant total de **1 663,4 K€**
- **Etudes** : Poursuite des études de maîtrise d'œuvre sur la partie basse tranche 5 démarrées en 2015 pour un lancement de la consultation travaux fin 2017, reprise des études d'aménagement de la contre-allée avenue de la Palestine, réalisation des études relatives à l'aménagement du Parc de loisirs de Moulin Joli avec la définition d'un schéma directeur, reprise des études de maîtrise d'œuvre de la tranche 1B1 de la RHI Rivière des galets pour un montant total de **302,8 K€**
- **Frais financiers** liés au déficit de trésorerie de l'opération et remboursement d'emprunt, d'un montant de **94,1 K€**
- **Rémunération de l'aménageur** d'un montant de **- 25,8 K€**.

En cumulé, les dépenses réalisées depuis le début de la concession s'élèvent à **76 935,9 K€** soit **76,2% du montant total** des dépenses globales.

Recettes réalisées du 31/12/2015 au 31/12/2016 :

Les recettes constatées sur la période représentent un total de **2 714,4 K€**.

Elles proviennent de la commercialisation à la société Orange (constructeur) d'un terrain chemin Moulin Joli, pour la réalisation d'un Poste NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) pour un montant de **50,6 K€**.

Elle résulte également de la participation des constructeurs aux équipements publics pour un montant total de **699,8 K€** de recettes en 2016.

Enfin des subventions ont été appelées auprès de la DEAL relatives aux travaux réalisés sur le secteur Terrain Communal de la RHI Rivière des Galets ainsi que sur la MOUS pour un montant de **584,5K€**.

En cumulé, les recettes réalisées depuis le début de la concession s'élèvent à **52 400,3 K€** soit **51,9% du montant total** des recettes globales.

Financement

Le présent CRAC présente un **déficit de trésorerie s'élevant à – 18 428,4 K€**.

La trésorerie de l'opération s'est encore dégradée avec un solde d'exploitation négatif entre les dépenses réalisées (dépenses foncières importantes) et les recettes encaissées (peu de cessions de charges foncières reportées à l'année suivante). L'année 2017 devrait renverser la tendance passée avec de nombreuses recettes encaissées (liées aux ventes de terrains à bâtir sur l'opération Jules Joron et la cession de charges foncières à un promoteur pour la réalisation de l'opération Key West) pour des dépenses contenues (très peu de dépenses foncières).

En conséquence, un emprunt a été contracté en 2016 auprès de l'AFD d'un montant de 3 000K€ pour permettre le financement des travaux du secteur Jules JORON. Et un second emprunt devrait être contracté auprès de l'AFD à compter de 2018, pour permettre le financement des travaux de viabilisation du secteur « Aval V4/V5 » (îlots situés en aval de la résidence Grand Voile).

Participation communale

La participation communale se décompose en :

- **787,9 K€** de participation au déficit de l'opération, dont la totalité a été réglée
- **5 392,8 K€** de participation communale au titre de la RHI Rivière des galets, répartie en :
 - o **2 718,3 K€ en apport foncier**, dont 1 468€ déjà réalisé en 2011 et 1 040,3 K€ en 2016 et 210 K€ restant à réaliser
 - o **2 568,4 K€ en numéraire** dont 1 804 K€ restant à verser
 - o **106,1 K€ de participation à la MOUS** récemment prorogée jusqu'en 2020 (par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2016).
- **337 K€ en apport foncier supplémentaire**, lié à la cession de la parcelle cadastrée AP 1389 à la SEDRE, pour la réalisation du programme de logements intergénérationnels « Key West » (approuvée la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2016).

Prévisionnel 2017

En 2017, les interventions consistent principalement dans :

En dépense,

- La poursuite des acquisitions des emprises foncières pour la finalisation de la trame viaire de la partie basse de la ZAC.
- La finalisation des travaux d'aménagement de la contre allée avenue de La Palestine sur la partie basse, le démarrage des travaux de viabilisation du lotissement Jules JORON, et quelques travaux d'entretien et sécurisation des voies ainsi que la réalisation des travaux de sécurisation des parcelles du secteur Terrain Communal de la RHI Rivière des Galets.
- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre liées aux travaux en cours et à venir.

L'ensemble représente un montant prévisionnel total de dépenses estimé à **3 660,3 K€**.

En recette,

- Les cessions de charges foncières de terrains à bâtir sur l'opération Jules Joron 1^{ère} Tranche et la cession de charges foncières à un promoteur pour l'opération Key West située sur la partie basse
- Le versement des participations des constructeurs aux coûts des équipements publics de la ZAC
- Dans le cadre de la RHI Rivière des Galets : le versement de la subvention RHI de l'Etat et de la participation communale en apport foncier et en numéraire ainsi que celle liée à la MOUS.

L'ensemble représente un montant prévisionnel total de recettes estimé à **6 664,9 K€**.

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

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

Administratif de Saint-Denis dans un
Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20171213-CM13122017-07-
3
Date de télétransmission : 09/01/2018
Date de réception en préfecture : 09/01/2018

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dernier bilan approuvé CRAC 2015	Réalisé 2016 du 31/12/2015 au 31/12/2016	Avancement cumulé au 31/12/2016	prévisions Année 2017	CRAC 2016 nouveau bilan à approuver	Ecart
--	--	---------------------------------------	--------------------------	---	-------

K€ HT

DEPENSES	100 052,5	5 423,0	76 935,9	3 660,3	100 944,8	+ 892,3
Etudes	215,2		215,2		215,2	
Foncier	30 103,7	3 226,8	27 410,9	297,7	30 949,3	+ 845,6
Travaux	48 120,3	1 663,4	32 041,7	2 239,2	48 116,6	-3,7
Honoraires	5 085,5	302,8	3 981,9	338,8	5 006,4	-79,1
Frais	8 890,5	94,1	7 166,9	541,9	9 165,1	274,6
Rémunérations	5 990,1	-25,8	4 647,9	160,7	5 822,6	-167,5
Autres dépenses	1 647,2	161,8	1 471,3	82,0	1 669,6	+ 22,4

RECETTES	100 052,5	2 714,4	52 400,3	6 664,9	100 944,8	+ 892,3
Ventes	70 190,3	50,6	34 925,7	4 756,1	69 662,4	-527,9
Participations	23 129,8	2 078,6	13 501,7	1 578,7	21 869,8	-1 260,0
Loyers	200,9		66,6		200,9	
Subventions	6 080,2	584,5	3 489,8	329,7	8 793,2	+ 2 713,0
Produits	111,0		78,0		78,0	-33,0
Divers	340,3	0,7	338,5	0,5	340,5	0,2

COMMENTAIRES DE L'EVOLUTION DU BILAN

Le bilan financier global de l'opération **est en augmentation de 892,3 K€** soit à **100 944,8 K€** par rapport au dernier bilan validé à **100 052 K€**.

En dépense, certains postes ont évolué :

- Le poste Foncier a augmenté de 845,6 K€ pour tenir compte de l'évolution haussière du prix des terrains expropriés de la tranche T1B1 de la RHI Rivière des galets.
- Le poste de Travaux reste stable.
- Les frais financiers augmentent (+ 274,6 K€) mais sont compensés par une baisse de la rémunération de l'aménageur (- 246,2K€)

Au niveau des recettes, le montant global des cessions baisse de part l'évolution de la programmation de la parcelle en entrée de ville, le montant des participations des constructeurs aux équipements publics est également impacté à la baisse lié au nouveau programme du centre commercial. Ces baisses sont compensées par l'obtention d'une subvention FRAFU non prévue au CRAC 2015 et par l'inscription d'une subvention complémentaire RHI pour compenser la hausse du foncier des terrains expropriés sur le secteur T1B1.

En conséquence,

- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2122-22 19° ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-9, L.123-13, R. 123-24 et R. 123-25 et ses articles L. 300-1 et suivants, L. 311-1 et suivants ; R. 311-1 et suivants;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 21février 1997 par laquelle la commune de La Possession a décidé de créer la ZAC Moulin Joli et d'en confier la réalisation à la SEDRE en tant que concessionnaire d'aménagement ;
- Vu les délibérations du Conseil Municipal du 8 juin 2005 et du 29 septembre 2010 approuvant respectivement l'avenant n°1 et n°2 de prorogation au traité et cahier des charges de concession, portant le terme du contrat au 25 novembre 2020 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 février 2012 par laquelle la commune de La Possession a approuvé le CRAC 2010 de la ZAC Moulin Joli ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2014 par laquelle l'examen du CRAC 2013 de la ZAC Moulin Joli a été différé après la présentation au Conseil Municipal des résultats de l'audit commandé par la Ville ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 février 2016 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2014 de la ZAC Moulin Joli et l'avenant n°3 de prorogation

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

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

Administratif de Saint-Denis dans un
Accusé de réception en préfecture 4
974-219740081-20171213-CM13122017-07-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2018
Date de réception en préfecture : 09/01/2018

au traité et au cahier des charges de concession, portant le terme du contrat au 25 novembre 2024 ;

- Vu la délibération du Conseil Municipal du 08 février 2017 par laquelle la Commune de La Possession a approuvé le CRAC 2015 de la ZAC Moulin Joli ;

Vu l'avis favorable de la commission « Territoire Durable » (réunie le 22 novembre 2017)

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (4 abstention(s) (Thérèse RICA, Erick FONTAINE, Jérémie BORDIER, Robert TUCO)), décide :

- D'approuver le CRAC 2016 de la ZAC Moulin Joli, sous réserve du désaccord portant sur la proposition de l'aménageur d'intégrer au bilan de la concession la totalité de l'indemnité d'expropriation due aux consorts Pongerard ;
- D'autoriser le Maire, ou toute personne habilitée, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour copie conforme
Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE