

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU VENDREDI 16 DECEMBRE 2022
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 40

Nb. de représentés : 8

Nb. d'absents : 5

L'an deux mille vingt-deux, le seize décembre à 17h10, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur Michel FONTAINE, Maire.

AFFAIRE N° 22/1040 :

ZAC Océan Indien - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de pré-clôture

ETAIENT PRESENTS :

MM. FONTAINE Michel, DIJOUX Stéphan, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, GUIEN Marie Claire, PALIOD Marie Claude, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, MALET Viviane, PAPY Anne Marie, VAYABOURY Jean Patrick, HOARAU Berthe Denise, CADET André, RAYMOND Edmée, VON-PINE Bernard, LORION David, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, AGATHE Chantal, JETTER Régine, BELLON Stéphen, MALIDI Mariaty, ARAYE Hélène, RIVIERE Christelle, RAVAT Adame, BEDIER Corine, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal.

REPRESENTE (S) :

MM. TEVANE Jean François (par Monsieur VAYABOURY Patrick), FERDE Thérèse (par Madame AHO NIENNE Sandrine), VALY Nazir (par Monsieur OMARJEE Mohammad), FATIMA Sofa (par Madame TAYLLAMIN Patricia), POTIN Philippe (par Monsieur TAN Willy), ROUVRAIS Simone (par Monsieur FONTAINE Michel), KHELIF David (par Monsieur BRET Jean Paul), NARIA Olivier (par Monsieur MINATCHY Mariot).

ABSENTS :

MM. ACAPANDIE Freddy, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Monsieur Mohammad OMARJEE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 23 décembre 2022 et la convocation du Conseil Municipal faite le 09 décembre 2022.



Mi- FONTAINE

Acte de réception en préfecture
974 21974064-20221216-22-1040-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

Affaire n°22/1040 : ZAC Océan Indien - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de pré-clôture.

Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire informe l'Assemblée Délibérante que, par contrat de concession en date du 16 septembre 1993, puis par avenant n°2, intitulé « Reprise de ZAC OI » en date du 21 mai 2002, il a été confié à la SEMADER l'opération de la ZAC Océan Indien située à Terre Sainte Les Hauts.

Le Maire indique également, par avenant n°14 la CPA s'est achevée au 31/12/2021.

Le Maire informe que la programmation logements de la ZAC fait état de **823 logements**, avec une diversité de produits et de tailles de logements, permettant la mixité de l'habitat (34 ha). Ce sont un peu plus de **2.200 nouveaux habitants** que comptera le quartier de Terre Sainte.

Comparaison de la répartition des préconisations de l'étude Habitat de St Pierre et de la programmation de la ZAC (2005) (base de calcul du FRAFU et son évolution.

	Tendances Etude Habitat (CODRA) pour St Pierre – secteur de TERRE SAINTE (2003)	Programmation logement ZAC OI mars 2004 (Base de calcul du FRAFU)		Programmation logement ZAC OI Etat au 31 décembre 2020		Ecart entre avancement au 31/12/2020 et BASE calcul FRAFU	
	En pourcentage	Nombre de	En pourcentage	Nombre de	En pourcentage	Ecart En nombre de logements	
Locatif aidé	29%	255	36%	441	54 %	+186	+126 logts aidés
LES	14%	82	12%	53	6 %	-29	
Accession intermédiaire	10%	93	13%	62	8 %	-31	
Marché privé	47%	280	39%	267	32 %	-13	-13 logts privés
Total	100%	710	100%	823	100%	+113	+16%

Le programme de la ZAC respecte les 60 % de logement social liée au FRAFU, ainsi que le principe de diversification de la programmation avec 8% de PSLA.

Le Maire précise que les équipements d'infrastructure ont été réalisés par la SEMADER dans le cadre de sa concession d'aménagement et que les équipements de superstructure tels que le pôle aqualoisir, le SDIS et la crèche du Mas fleuri ont été réalisés ou sont en cours de réalisation par la Ville.

Les opérations financières

Dépenses réalisées au 30 septembre 2022

Pour la partie travaux, 100% de la programmation initiale a été réalisée.

Sur 2021 et 2022, ont été effectuées :

- la réalisation de 3 allées supportant la circulation des véhicules (accès aux résidences) et une circulation piétonne (accès au parc urbain).
- et la création d'un escalier entre 2 résidences (1 existante – « Mascarin », et l'autre « JASMIN » en cours de réalisation).

Poste foncier, 3 164 €

Poste travaux 101 972 €

Poste honoraire 10 666 €

Poste autres dépenses rémunérables -30 000 € régularisation honoraire d'avocat

Poste rémunération 7 267 €

Réalisation pour un total de dépenses de 93 069€ soit un réalisé cumulé de 50 074 494 €.

Prévision des dépenses en 2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20221216-22-1040-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022

- acte de rétrocession, provision de 3 000 €
- rémunération à la clôture pour un total de 201 466 €

Recettes réalisées au 30 septembre 2022

Pour la partie commercialisation :

- La cession de l'îlot B, parcelle EI 1352 secteur Vasco Gamma , à INTERMETTRA a été signée le 21/10/2021 pour 850 000 €
- Le loyer TECH SUD pour l'année 2021 d'un montant de 10 060.81€
- Emission d'un avoir sur participation d'équilibre suite à l'ajustement du bilan de pré-clôture pour 600 000 €

Réalisation pour un total de recette **de 260 061 €** soit un réalisé cumulé de 51 249 631 €

Prévision pour les recettes en 2023

La mise en œuvre des projets d'acte, actant la servitude des eaux usées sur les parcelles EI1435, EI1438, EI1441 (propriété de GUANDI) et l'empiètement de GUANDI sur les parcelles EI999, EI1429, EI1430 et EI1432 (propriétés SEMADER) pour 2 €.

L'évolution du bilan est donnée dans le tableau ci-après :

Dépenses HT €	Bilan initial 1993	Bilan approuvé au 31/12/2020	Cumul des dépenses au 30/09/2022	Prévisions 2023	Nouveau Bilan	Ecart
Dépenses rémunérales						
Foncier	3 522 000	5 852 120	5 850 884	3 000	5 853 884	1 764
Travaux	15 824 000	31 128 244	31 128 243	0	31 128 243	-1
Honoraires	1 692 000	3 258 294	3 246 180	0	3 246 180	-12 114
Etudes	0	22 529	22 529	0	22 529	0
Autres dépenses rémunérables	1 067 000	1 244 087	1 239 087	0	1 239 087	-5 000
Dépenses non rémunérales						
Rémunération société	1 888 000	3 623 991	3 384 344	201 466	3 585 810	-38 181
Suivi social(MOUS)	183 000	620 200	620 200	0	620 200	0
Etudes non rémunérables	270 000	296 097	296 097	0	296 097	0
Autres dépenses non rémunérables	0	18 177	18 178	0	18 178	1
Frais financiers	922 000	3 441 634	3 441 634	0	3 441 634	0
TVA sur marge -TVA perdue au prorata	0	827 118	827 118	0	827 118	0
Ajustement des chiffres arrondis du logiciel comptable					-2	-2
Total Dépenses	25 368 000	50 332 491	50 074 494	204 466	50 278 958	-53 532

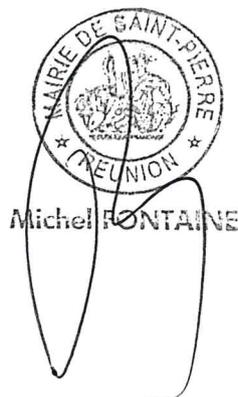
Recettes HT €	Bilan initial 1993	Dernier Bilan approuvé au 31/12/2020	Cumul des recettes au 30/09/2022	Prévisions 2023	Nouveau Bilan	Ecart
Cessions charges foncières rémunérées	2 896 000	2 464 437	2 464 437	0	2 464 437	0
Cessions terrains à bâtir rémunérables	16 279 000	23 204 349	23 095 447	0	23 095 447	-108 902
Autres recettes rémunérables	0	79 141	80 102	0	80 102	961
Autres recettes non rémunérables	694 000	95 220	95 220	0	95 220	0
Transfert de charges foncières	0	2 724 315	2 739 960	0	2 739 960	15 645
Cession de terrain au concédant	0	2 851 437	2 944 694	2	2 944 696	93 259
Subventions	4 306 000	3 952 548	3 952 548	0	3 952 548	0
Participation du concédant	1 193 000	14 922 507	15 838 687	-970 675	14 868 012	-54 495
Produits financiers	0	38 536	38 536	0	38 536	0
Total Recettes	25 368 000	50 332 490	51 249 631	-970 673	50 278 958	-53 532

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,
DECIDE :

- D'APPROUVER le présent rapport au 30/09/2022.
- D'APPROUVE le réalisé dépenses au 30/09/2022 pour 50 074 494 €.
- D'APPROUVE le réalisé Recettes au 30/09/2022 pour 51 249 631 €.
- D'APPROUVER le bilan de pré-clôture au 30/09/2022 à 50 278 958 €.
- D'APPROUVER le nouveau montant de la participation communale de 14 868 012 €.
- D'APPROUVER un excédent d'opération de 970 675 € HT.
- D'APPROUVER l'échéancier de titre de perception ci-dessous :
 - À l'approbation du présent CRAC de pré-clôture, la somme de 960 000 €.
 - Et CRAC de clôture, le reliquat restant soit 10 675 €.
- D'APPROUVER le remboursement de l'avance à hauteur de 129 933€ à l'approbation du présent CRAC de pré-clôture.
- D'APPROUVER l'émission d'un titre de recette à hauteur de 129 933 €.
- D'AUTORISER le Maire ou l'un de ses adjoints à SIGNER tous documents afférents à cette affaire.



P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE



Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20221216-22-1040-DE
Date de télétransmission : 22/12/2022
Date de réception préfecture : 22/12/2022