



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 26 JUILLET 2024

AFFAIRE N° 26-20240726

**ZAE LES TERRASS – CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC
LA SODIAC – APPROBATION DU CRAC 2023**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de juillet à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués, le 19 juillet 2024, sous la présidence de Monsieur Jacquet HOARAU.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : **48**

Présents : **31**

Absents représentés : **17**

Absents : **00**

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 20-20240726), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, GENGE Jack, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, LEVENEUR Inelda, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

BENARD Clairette Fabienne, GUEZELLO Alin.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20240726).

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

ROMANO Augustine représentée par DOMITILE Noëline, MONDON Laurence représentée par GASTRIN Albert, PICARDO Bernard représenté par MAUNIER Daniel, GONTHIER Charles Émile représenté par THERINCOURT Jean-Pierre, FONTAINE Véronique représentée par TECHER Doris, LEBON Jean Richard représenté par DIJOUX RIVIERE Mimose, THIEN AH KOON Patrice représenté par PAYET TURPIN Francemay (de l'affaire n° 21 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HUET Mathieu représenté par HUET Marie-Josée, K/BIDI Émeline représentée par LEICHNIG Stéphanie, LEBON David représenté par FULBERT GERARD Gilberte, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, MUSSARD Harry représenté par JAVELLE Blanche Reine.

LEBON Louis Jeannot représenté par BENARD Clairette Fabienne.

- Commune de l'Entre-Deux -

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Doris TECHER a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 26-20240726**ZAE LES TERRASS – CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SODIAC –
APPROBATION DU CRAC 2023**

Le Président rappelle que la Loi NOTRe a transféré au 1^{er} janvier 2017 à l'échelon des EPCI la compétence Zone d'activité économique et plus précisément « *la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* ».

La ZAC Les « TERRASS » a été transférée à la CASUD par délibération du Conseil communautaire du 2 décembre 2016.

Le Président indique que l'ensemble des décisions prises sur cette affaire est retracé au sein de la pièce en annexe.

Conformément à la Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 10 novembre 2004, la conduite de l'opération d'aménagement de la ZAC les TERRASS a été confiée à la SODIAC. 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 2023. Le compte rendu fait suite au CRAC 2022 (bilan arrêté au 31 décembre 2022) validé par le Conseil municipal du 11 décembre 2023 et en Conseil communautaire du 8 décembre 2023. Pour information lors du CRAC 2021 un avenant de prolongation de la durée de la CPA a été validé pour jusqu'en décembre 2025.

I) État d'avancement de l'opération au 31 décembre 2023**1.1) Acquisitions foncières et les travaux**

Sur ce plan les principales activités réalisées sont :

- démarrage de travaux de viabilisation des parcelles et la réalisation du parking public ;
- résolution de vente des parcelles 6,1 à 6,4.

Les dépenses d'acquisition foncière se décomposent comme suit :

POSTES DE DEPENSES (ETUDES)	HT
Acquisitions foncières & frais	388 069,00 €
TOTAL DÉPENSES	388 069,00 €

Ce poste dépense se compose essentiellement d'une résolution de vente à l'amiable auprès de la SCIA MBROS. Il s'agit des parcelles 6,1 à 6,4. Cela, pour un montant de 387 113,13 €. Il est à noter que cette dépense sera reclassée en recette négative dans le cadre du prochain CRAC.

- **Travaux (87 K € HT / 95 K € TTC)**

POSTES DE DEPENSES (TRAVAUX)	HT
Travaux infrastructures	272 818,00 €
Travaux divers (imprévus, révisions sur travaux)	0,00 €
TOTAL DÉPENSES TRAVAUX sur l'année 2022	

1.2) La maîtrise foncière

L'intégralité du foncier est quasiment maîtrisée à ce jour.

En 2023 il était prévu l'acquisition amiable de la parcelle BK 128. Les négociations n'aboutissent toujours pas. Aussi cette dépense est reportée en 2025.

1.3) La commercialisation et recettes diverses

- Cessions foncières commerces : en 2023 aucun montant de cession n'a été encaissé sur ce poste.

- Cessions foncières activité/production : en 2023, la SODIAC a procédé à des cessions pour un montant de 199 079,91 € HT. Elle a encaissé 37 886 € de dépôts de garantie.

Par ailleurs, la SODIAC a perçu 28 713,00 € de recettes issues de produits de la location.

1.4) Récapitulatif sur le plan financier

Récapitulatif des Dépenses

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	2023
En Euros	BUDGET HT		
Etude Pré-Opérationnelle	111 060	111 060	
Acquisitions et Frais	3 353 956	3 028 504	388 069
Travaux Infra. Secondaire	8 050 349	6 276 881	272 818
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	420 396	69 031	0
Honoraires (MOE, CSPS)	990 000	754 436	33 306
Autres Dépenses Rémunérables	260 000	183 861	1 334
Frais Financiers sur Emprunts	435 000	297 902	0
Frais Financiers Court Terme	108 439	108 440	0
Participation Équipement Primaire	517 940	517 940	0
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	713 453	591 588	23 089
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	255 545	170 519	17 556
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	225 000	225 000	0

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	2023
Honoraires de Cloture - SODIAC	20 000		0
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2 %)	340 247	226 609	23 679
Sous-total charges	15 801 385	12 561 771	713 673

Récapitulatif des recettes

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé 2022	2023
En euros	Budget HT		
cessions de charges fonc. commerces	11 219 010	10 857 744	0
cessions de charges fonc. commerces (lot 4.1)	594 435	594 435	0
cessions de charges fonc. activité (partie haute - y compris lots 3.1 et 3.1.bis)	3 042 080	1 021 275	236 966
cessions de charges fonc. activité (immobiliers entreprises)	778 025	0	0
recettes epfr	1 220	1 220	
autres produits	166 615	80 164	28 713
sous-total produits	15 801 385	12 554 838	265 679

En 2023, 265 679 € HT de recettes ont été comptabilisées. Cela représente un écart de + 1 041 252 € HT par rapport aux prévisions du précédent CRAC. Cela est principalement dû au fait que la résolution de vente de l'îlot 2,2 n'a pas eu lieu (1 120 769 € HT).

Bilan financier

La trésorerie au 31/12/2023 présente un solde déficitaire de 255 116,00 € TTC.

Elle matérialise le ralentissement de la commercialisation, pour partie liée au contexte contraint de ces dernières années.

En termes d'outil de financement de la trésorerie, depuis de 2023, un financement sous forme de cash pooling est mis en place. Pour information le taux de mobilisation est d'environ 4 % annuel.

II) Perspectives pour 2024 et 2025

2.1) En termes de dépenses

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Etude Pré-Opérationnelle	111 060		
Acquisitions et Frais	3 353 956	- 387 113	224 745
Travaux Infra. Secondaire	8 050 349	760 546	100 000

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	420 396	40 000	15 000
Honoraires (MOE, CSPS, etc.) y compris mission AMO/analyse économique	990 000	58 632	58 316
Autres Dépenses Rémunérables	260 000	3 651	208
Frais Financiers sur Emprunts	435 000	4 689	35 000
Frais Financiers Court Terme	108 439		
Participation Équipement Primaire	517 940		
Publicité /communication			
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	713 453	58 797	21 663
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	255 545	23 795	43 675
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	225 000		
Honoraires de Cloture - SODIAC	20 000		20 000
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	340 247	31 726	58 233
Sous-total charges	15 801 385	594 722	576 841

Au sujet des travaux, il s'agit de l'achèvement du parking, de la viabilisation de nouvelles parcelles à créer et la réalisation de ralentisseurs...

2.2) La maîtrise foncière

Si l'acquisition amiable en 2024 de la parcelle cadastrée BK 128 ne se fait pas, la Commune de Saint-Joseph pourrait être amenée à faire une DUP.

III) Les recettes de 2024/2025

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Cessions de charges fonc. Commerces	11 219 010	-1 011 010	1 372 277
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594 435	0	0
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute - y compris lots 3.1 et 3.1.bis)	3 042 080	1 044 290	1 241 885
Cessions de charges fonc. Activité (Immobiliers Entreprises)	778 025	0	275 690
Recettes EPFR	1 220	0	0
Autres produits	166 615	35 925	21 813
Sous-total produits	15 801 385	69 205	2 911 664

On notera pour 2024, cette recette négative de - 1 011 010 € qui est une provision pour racheter des biens en cas de résolution de ventes et une trésorerie prévisionnelle négative de - 1 001 384 € qui en découlerait.

Afin de limiter la dégradation de cette situation de trésorerie, il est préconisé de renforcer la commercialisation des parcelles restantes et de procéder aux ventes à la Commune de Saint-Joseph et à la CASUD sur cette année 2024.

Cette trésorerie devrait redevenir positive en 2025.

3.1) La commercialisation

En 2024 :

- c'est la signature des actes des fonciers sous compromis de ventes en 2023,
- c'est la signature des compromis de vente sur des parcelles restantes dont celles de la CASUD pour programme d'immobilier d'entreprises et de la commune de saint-Joseph prévue pour une cuisine centrale,
- des nouvelles candidatures se sont faites connaître en fin d'année 2023 et début d'année 2024 (SUDEC, ACTISEM, etc.). Les projets seront présentés lors d'un comité d'agrément composé de la commune de Saint-Joseph et de la CASUD dans lequel il sera traité de l'opportunité de l'installation des activités.

En 2025, en cas de résolution de vente en 2024, les parcelles libérées seront remises sur le marché pour être commercialisées.

IV) Évolution du bilan financier

Tableau de synthèse - Le bilan et les écarts

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2022		CRAC 2023	
	HT	HT	TVA	TTC
	En Euros	Budget Préc.	Budget actualisé	
B : 1037/01-Etude Pré-Opérationnelle	111 060	111 060	9 440	120 500
B : 1037/02-Acquisitions et Frais	3 353 956	3 353 956	45 753	3 399 709
B : 1037/05-Travaux Infra. Secondaire	7 888 326	8 050 349	682 936	8 733 285
B : 1037/07-Travaux Divers	420 396	420 396	35 643	456 039
B : 1037/08-Honoraires	990 000	990 000	77 521	1 067 521
B : 1037/10-Autres Dépenses Rémunérables	260 000	260 000	15 706	275 706
B : 1037/12-Frais Financiers sur Emprunts	435 000	435 000		435 000
B : 1037/13-Frais Financiers Court Terme	108 439	108 439		108 439
B : 1037/30-Participation Équipement Primaire	517 940	517 940		517 940
B : 1037/21-Honoraires Gestion % sur Dépense	705 185	713 453		713 453
B : 1037/22-Honoraires Gestion % sur Recette	258 196	255 545		255 545

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2022		CRAC 2023		
	En Euros	HT	HT	TVA	TTC
B : 1037/23-Honoraires Forfaitaires		225 000	225 000		225 000
B : 1037/24-Honoraires de Cloture		20 000	20 000		20 000
B : 1037/26-Honoraires de Commercialisation		343 783	340 247		340 247
Différentiel TVA					- 438 569
Sous-total charges		15 637 281	15 801 385	1 305 568	17 106 953
Résultat					
A : 1037/05-Cession Cf Commerces		11 357 630	11 813 445	955 240	12 768 685
A : 1037/06-Cession Cf Activités		4 124 826	3 820 105	339 107	4 159 212
A : 1037/30-Autre Subvention		1 220	1 220		1 220
A : 1037/50-Autres Produits		153 605	166 615	11 221	177 836
Sous-total produits		15 637 281	15 801 385	1 305 568	17 106 953

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2023 s'équilibre à hauteur de 15 801 385,00 € HT, soit un budget prévisionnel qui augmente de 164 104 € HT, du fait de l'augmentation des recettes de commercialisation.

Ces éléments financiers vous sont commentés plus largement dans le CRAC.

Le Président informe que le CRAC a été présenté lors du comité de pilotage du 16 juillet 2024.

En pièce annexe est joint le CRAC transmis par la SODIAC.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le CRAC au 31/12/2023 présenté par la SODIAC pour la ZAC Les Terrass,
- d'approuver le bilan financier actualisé au 31/12/2023 de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 801 385 € HT sans participation de la collectivité CASUD ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération,
- de valider les dépenses et recettes de l'année 2023,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2024 ainsi que les dépenses et les recettes afférentes,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- approuve le CRAC au 31/12/2023 présenté par la SODIAC pour la ZAC Les Terrass,
- approuve le bilan financier actualisé au 31/12/2023 de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 801 385 € HT sans participation de la collectivité CASUD ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération,
- valide les dépenses et recettes de l'année 2023,
- valide les objectifs opérationnels pour l'année 2024 ainsi que les dépenses et les recettes afférentes,
- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 00

Contre : 00

Pour : 48

**POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,**



Doris TECHER

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 14/08/2024

Envoyé en préfecture le 14/08/2024

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le

S²LOW

ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE



EXTENSION DE LA ZAC DES GREGUES LES TERRASS

EXTENSION DE LA ZAC DES GREGUES - LES TERRASS

Commune de Saint-Joseph

Compte Rendu Annuel à la Collectivité
Arrêté au 31 décembre 2023

NOUVEAU BILAN SYNTHÈSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC
	Budget préc.	Budget actualisé		
B : 1037/01-Etude Pré-Opérationnelle	-111 060	-111 060	-9 440	-120 500
B : 1037/02-Acquisitions et Frais	-3 353 956	-3 353 956	-45 753	-3 399 709
B : 1037/05-Travaux Infra. Secondaire	-7 888 326	-8 050 349	-682 936	-8 733 285
B : 1037/07-Travaux Divers	-420 396	-420 396	-35 643	-456 039
B : 1037/08-Honoraires	-990 000	-990 000	-77 521	-1 067 521
B : 1037/10-Autres Dépenses Rémunérables	-260 000	-260 000	-15 706	-275 706
B : 1037/12-Frais Financiers sur Emprunts	-435 000	-435 000	0	-435 000
B : 1037/13-Frais Financiers Court Terme	-108 439	-108 439	0	-108 439
B : 1037/21-Honoraires Gestion % sur Dépense	-705 185	-713 453	0	-713 453
B : 1037/22-Honoraires Gestion % sur Recette	-258 196	-255 545	0	-255 545
B : 1037/23-Honoraires Forfaitaires	-225 000	-225 000	0	-225 000
B : 1037/24-Honoraires de Cloture	-20 000	-20 000	0	-20 000
B : 1037/26-Honoraires de Commercialisation	-343 783	-340 247	0	-340 247
B : 1037/30-Participation Équipement Primaire	-517 940	-517 940	0	-517 940
B : 1037/40-Emprunts CDC Pru	0	0	0	0
TVA				-438 569
Sous-total dépenses	-15 637 281	-15 801 385	-1 305 568	-17 106 953
A : 1037/05-Cession Cf Commerces	11 357 630	11 813 445	955 240	12 768 685
A : 1037/06-Cession Cf Activités	4 124 826	3 820 105	339 107	4 159 212
A : 1037/30-Autre Subvention	1 220	1 220	0	1 220
A : 1037/50-Autres Produits	153 605	166 615	11 221	177 836
Sous-total recettes	15 637 281	15 801 385	1 305 568	17 106 953

Fait à Saint-Denis le

Pour la SODIAC
Le Directeur Administratif et Financier
Cyril DESHENRY

Pour la CASUD
Le Président

Et la Directrice Générale,
Anne SERY

Sommaire

1	REALISATIONS MAJEURES 2023	5
2	PRESENTATION DE L'OPERATION.....	6
2.1	Site et situation	6
2.2	Les objectifs de l'opération	7
2.3	Programme d'aménagement	9
2.4	Cadre juridique et administratif.....	10
2.4.1	Procédures réglementaires	10
2.4.2	Cadre administratif et règlementaire.....	12
2.4.3	Cadre financier	15
2.4.4	Rappel des procédures des CRAC précédents (DCM).....	16
3	EVOLUTION DU BILAN 2023	17
3.1	Poste dépenses	17
3.2	Poste recettes	19
4	COMMERCIALISATION.....	20
4.1	Commercialisation engagée en 2023	20
5	BILAN OPERATIONNEL AU 31/12/2023.....	21
5.1	LES ETUDES PRE OPERATIONNELLES.....	21
5.2	LE FONCIER.....	21
5.3	LES TRAVAUX.....	21
5.4	LES HONORAIRES.....	21
5.4.1	Poste budgétaire 4500- Maitrise d'œuvre	21
5.4.2	Poste budgétaire 4500 - Urbaniste conseil de la ZAC.....	22
5.4.3	Poste budgétaire 4501- Géomètre	22
5.4.4	Poste budgétaire 4506- CSPA	22
5.4.5	Poste budgétaire 4507- Autres honoraires	22
5.5	LES AUTRES DEPENSES REMUNERABLES.....	22
6	ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2023	23
6.1	LE FONCIER.....	23
6.2	LES TRAVAUX.....	23
6.2.1	Travaux Infra. Secondaire.....	23
6.2.2	Travaux Divers	23
6.3	LES HONORAIRES.....	24
6.4	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	24
6.5	REMUNERATION	24
6.5.1	Proportionnelle Dépenses (5%).....	25
6.5.2	Rémunération sur recettes (1.50%).....	25
6.5.3	Rémunération sur Commercialisation (2%).....	25
6.6	RECAPITULATIF DES DEPENSES	25
7	ETAT DES RECETTES AU 31/12/2023.....	26
7.1	RECETTES REALISEES EN 2023	26

7.2	CESSIONS FONCIERES	26
7.2.1	Cessions foncier Commerces.....	26
7.2.2	Cessions foncier Activité.....	26
7.3	AUTRES PRODUITS	27
7.4	RECAPITULATIF.....	28
8	DEPENSES PREVISIONNELLES 2024 ET AU DELA	28
8.1	DEPENSES PREVISIONNELLES	28
8.2	LE FONCIER.....	28
8.3	LES TRAVAUX.....	28
8.3.1	Travaux Infra. Secondaire.....	29
8.3.2	Travaux Divers	29
8.4	LES HONORAIRES.....	29
8.5	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	30
8.6	FRAIS FINANCIERS	30
8.7	REMUNERATION	31
8.8	RECAPITULATIF.....	32
9	RECETTES PREVISIONNELLES 2024 ET AU DELA	32
9.1	RECETTES PREVISIONNELLES.....	32
9.2	CESSIONS FONCIERES.....	32
9.2.1	Cessions foncier Commerces.....	32
9.2.2	Cessions foncier Activité (y compris Activités économique)	33
9.2.3	Autres produits.....	34
9.3	RECAPITULATIF.....	35
-517 940	35
10	FISCALITE	37
11	TRESORERIE.....	37
11.1	Emprunt	37
11.2	Cashpooling.....	38
11.3	La trésorerie	38
12	CONCLUSION	38
13	PROPOSITION D'APPROBATION.....	38
14	ANNEXES	39
14.1	État des acquisitions au 31/12/2023.....	39
14.2	État des indemnités cumulées au 31/12/2023	40
14.3	État récapitulatif des cessions encaissées au 31/12/2023.....	41
14.4	Décisions Concernant Le Volet Opérationnel De l'opération (Acquisitions Foncières, Etudes, ...) Au 31/12/2023	43
14.5	Détail des cessions foncières.....	44
14.6	État des dépenses réalisées en 2023	46
14.7	Etat des recettes réalisées en 2023.....	47
14.8	Etat des engagements signés en 2023	48

1 REALISATIONS MAJEURES 2023

Le présent compte rendu d'activités concerne l'opération « Extension de la ZAC des Grègues 2 – Les Terrass » à Saint Joseph.

Il fait suite au Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 (bilan arrêté au 31 décembre 2022), validé en Conseil Municipal le 11 Décembre 2023 et en conseil communautaire le 08/12/2023.

En 2023, les éléments majeurs réalisés dans le cadre de l'opération ZAC des Grègues 2 – Les TERRASS sont les suivants :

- Démarrage des travaux de viabilisation des parcelles et de création d'un parking public,
- Cession des ilots 7.3 à RD CONSTRUCTION, 7.6 à PRO SYSTEM PLUS et 8.1D à BNG
- Encaissement des dépôts de garantie pour les ilots 3.1Bis PET'S FOOD, 7.3 Pôle Ambulance, 10.1A SCI Kart Bleu
- Résolution de vente de l'ilot 6.1 à 6.4 dont le porteur de projet était la SCIA MBROS

Le bilan de l'opération augmente par rapport au dernier CRAC. Il s'équilibre à hauteur de **15 801 385 € HT** ; soit une augmentation de 164 104 € HT du fait de l'augmentation des recettes de commercialisation, suite à la mise à jour des surfaces de terrain des différents lots.

Pour mémoire, la Concession d'aménagement prendra fin au 31 décembre 2025, conformément à la décision de prolongation prise par le conseil municipal de Saint-Joseph et le conseil communautaire de la CASUD en 2022.

Il est toutefois important de noter que la trésorerie de l'opération est toujours négative et que l'outil cashpooling a été mis en place pour permettre de gérer la trésorerie de l'opération.

2 PRESENTATION DE L'OPERATION

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 CASUD et à la Commune de Saint-Joseph, une description de l'avancement de l'opération, sur les plans physiques et financiers pour leur donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération et leur 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 31/12/2023 et des prévisions réactualisées.

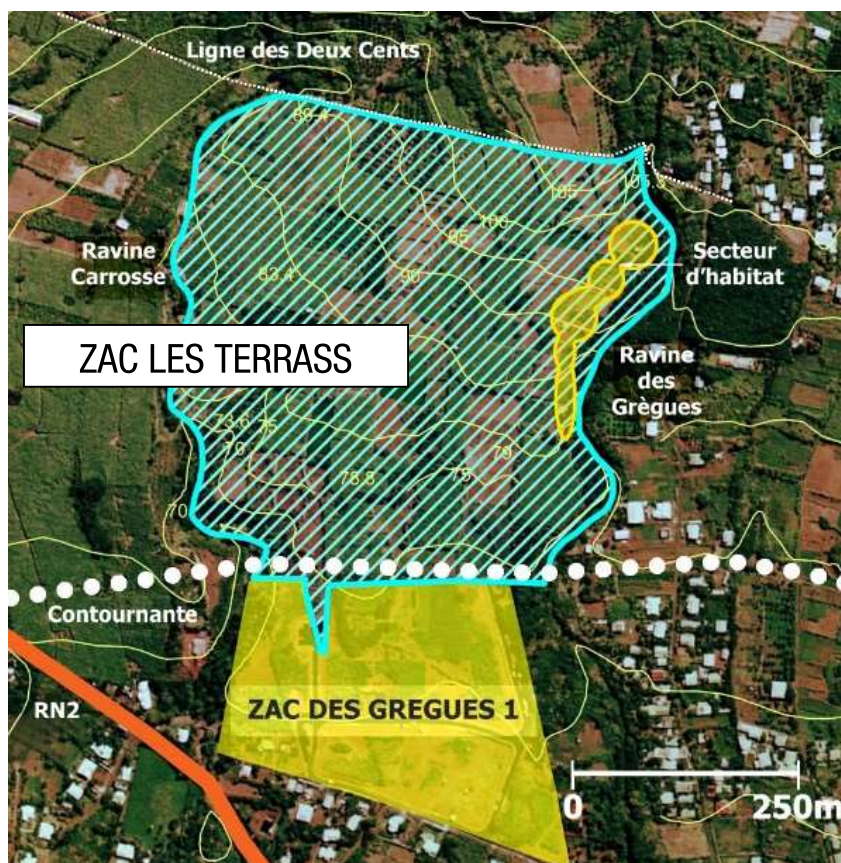
2.1 Site et situation

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.



2.2 Les objectifs de l'opération

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 :

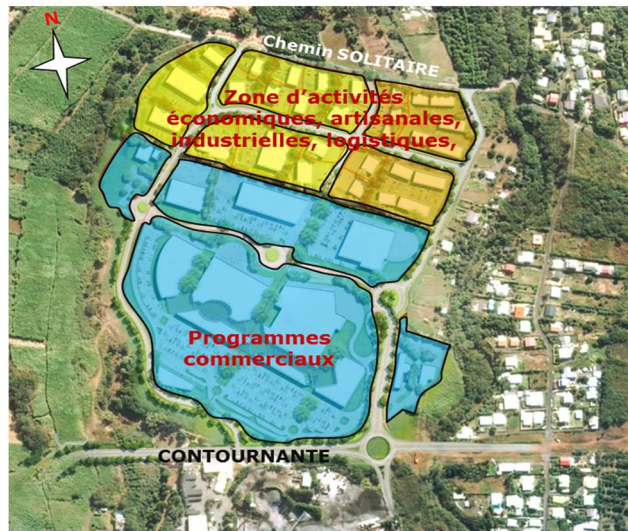


COMMUNE DE SAINT-JOSEPH
Plan masse rendu



30/09/2018 - Echelle 1/5000

Le programme de construction



2.3 Programme d'aménagement

La programmation des espaces publics de la ZAC a été modifiée lors du dossier de ZAC modificatif approuvé en juin 2019.

Réseaux : électricité, AEP, EU, télécommunication, défense incendie

Voiries à réaliser selon le programme des équipements publics détaillés dans le dossier modificatif de la ZAC (plan ci-dessous).

Divers : espaces publics, aménagements paysagers, bassins de rétention des eaux pluviales



2.4 Cadre juridique et administratif

2.4.1 Procédures réglementaires

- a) 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.

- b) 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.

- c) 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.

d) 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.

e) 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 :



f) Signature d'un protocole transactionnel :

Signature d'un protocole transactionnel le 26 novembre 2020 entre la SODIAC aménageur, la SCI ZAC des Grègues et la SA GTOI dans le cadre des travaux d'aménagement de la voie N afin de résoudre de manière amiable le litige qui les oppose sur les modalités de construction de la voie N au droit de la partie mitoyenne avec le projet du « pôle auto ». Ce protocole a eu donc pour effet, de régler de façon globale, forfaitaire et définitive l'ensemble des problématiques litigieuses générées ou susceptibles d'être générées.

2.4.2 Cadre administratif et réglementaire

i. CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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 an jusqu'en 2020 et la modification de l'annexe relative au bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel de l'opération.
- f) Délibération N° 31-20201113 du Conseil Communautaire lors de la séance du 13 novembre 2020 : Approbation de l'avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement portant sur le prolongement de la durée de la convention de 18 mois jusqu'en juin 2022.
- g) Délibération N° 18-20211210 du Conseil Communautaire lors de la séance du 10 décembre 2021 : Approbation de l'avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement portant sur le prolongement de la durée de la convention de 18 mois jusqu'en décembre 2023.
- h) Délibération N° 40-20220923 du Conseil Communautaire lors de la séance du 23 septembre 2022 : Approbation de l'avenant n°6 à la Convention Publique d'Aménagement portant sur le prolongement de la durée de la convention de 24 mois jusqu'en décembre 2025.

ii. 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.

- a) 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).
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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).
- e) 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.
- f) Délibération N° 20140922-1 du Conseil Municipal lors de la séance du 22 septembre 2014 : Approbation du dossier de réalisation.
- g) Délibération N° 20140922-2 du Conseil Municipal lors de la séance du 22 septembre 2014 : Approbation du Programme des Equipements Publics.
- h) 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 31/12/2023

N° délibération	Date de Délibération	Réf. Cadastre	Surfaces
24	12/04/2010	BK 402-405-121	30 017 m ²
24	25/06/2010	BK 631	3 410 m ²
56	27/09/2010	BK 402-405-121	4 620 + 10 380 + 15 017 m ²
24	13/04/2011	BK 105	8 764 m ²
24	24/06/2011	BK 701-702-703	7 090 m ²
7	31/10/2011	BK 116-117-118	14 286 m ²
28	30/12/2011	BK 701-702-703	5 377 + 409 + 1 304 m ²
46	13/02/2012	BK 594	6 885 m ²
47	13/02/2012	BK 594	6 885 m ²
11	19/05/2012	BK 119	4 210 m ²
20	06/07/2012	BK 119	4 210 m ²
19	21/03/2013	BK 593	1 200 m ²
4	17/12/2013	BK 378	1 149 m ²
20140424-17	24/04/2014 Modif délib n°46/2012 du 13/02/2012	BK 594	6 885 m ²
20140623-16	23/06/2014	BK 387-704	4 484 + 2 462 m ²
20150629-14	29/06/2015	BK 1585 (Lot A)	1 737 m ²
20151102-8	02/11/2015	BK 387-704	4 484 + 2 462 m ²
25	29/09/2016	BK 798	2 861 m ²
16	01/12/2016	Avis sur demande d'enregistrement demandée par SA Excellence pour l'hypermarché LECLERC	
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	2 868 m ²

2.4.3 Cadre financier

- a) 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).
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

2.4.4 Rappel des procédures des CRAC précédents (DCM)

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
200922-021	22/09/2020	31/12/2019
211206-021	06/12/2021 et 10/12/2021	31/12/2020
221004-010	04/10/2022	31/12/2021
231211-024 Et 22-20231208	11/12/2023 Et 08/12/2023	31/12/2023

3 EVOLUTION DU BILAN 2023

TABLEAU DE SYNTHESE - LE BILAN ET DES ECARTS

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2022 Budget HT	Ecart HT	CRAC 2023 Budget HT
En Euros			
B : 1037/01-Etude Pré-Opérationnelle	-111 060		-111 060
B : 1037/02-Acquisitions et Frais	-3 353 956		-3 353 956
B : 1037/05-Travaux Infra. Secondaire	-7 888 326	-162 023	-8 050 349
B : 1037/07-Travaux Divers	-420 396		-420 396
B : 1037/08-Honoraires	-990 000		-990 000
B : 1037/10-Autres Dépenses Rémunérables	-260 000		-260 000
B : 1037/12-Frais Financiers sur Emprunts	-435 000		-435 000
B : 1037/13-Frais Financiers Court Terme	-108 439		-108 439
B : 1037/30-Participation Équipement Primaire	-517 940		-517 940
B : 1037/21-Honoraires Gestion % sur Dépense	-705 185	-8 268	-713 453
B : 1037/22-Honoraires Gestion % sur Recette	-258 196	2 651	-255 545
B : 1037/23-Honoraires Forfaitaires	-225 000		-225 000
B : 1037/24-Honoraires de Cloture	-20 000		-20 000
B : 1037/26-Honoraires de Commercialisation	-343 784	3 536	-340 247
Sous-total charges	-15 637 281	-164 104	-15 801 385
Résultat			
A : 1037/05-Cession Cf Commerces	11 357 630	455 815	11 813 445
A : 1037/06-Cession Cf Activités	4 124 826	-304 721	3 820 105
A : 1037/30-Autre Subvention	1 220		1 220
A : 1037/50-Autres Produits	153 605	13 010	166 615
Sous-total produits	15 637 281	164 104	15 801 385

3.1 Poste dépenses

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2023 fait apparaître un montant de dépenses de **15 801 385 € HT**, soit un budget prévisionnel qui augmente **164 104€ HT**, en lien avec l'évolution des recettes prévisionnelles (cf page 5).

a) Etudes pré-opérationnelles

Le montant de ce poste budgétaire n'évolue pas et est soldé à un montant de 111 060 € HT.

b) Foncier

Le montant de la totalité du foncier à acquérir s'élève au 31/12/2023 à hauteur de 3 353 956 € HT. Il n'évolue pas.

Au 31/12/2023, 3 416 573 € HT de dépenses a été réalisé pour l'acquisition des terrains de la ZAC. Il est à noter que la résolution de la vente de l'ilot 6.1 à 6.4 apparait sur ce poste en 2023 mais que cette dépense sera reclassée en recette négative en 2024 suite à l'analyse de SEMAPHORE.

c) Travaux infra secondaires

Le montant prévisionnel des travaux actualisé au CRAC 2022 était de 7 888 326 € HT. Il augmente pour atteindre 8 050 349 €. Cette augmentation n'est pas liée à un volume de travaux supplémentaires mais est l'incidence de l'augmentation des recettes de cession. En effet, il est proposé d'augmenter ce poste pour équilibrer le bilan.

6 549 699 € HT a déjà été dépensé pour la réalisation des travaux au 31/12/2023.

d) Travaux divers

Le montant prévisionnel des travaux divers était de 420 396 € au CRAC 2022. Ce montant n'évolue pas.

69 031 € HT a déjà été dépensé pour la réalisation des travaux divers au 31/12/2023.

e) Honoraires

Le montant prévisionnel du CRAC 2022 pour le poste Honoraires s'élève à hauteur de 990 000 € HT. Ce montant n'évolue pas.

787 742 € HT a déjà été dépensé pour la réalisation des honoraires au 31/12/2023.

f) Autres dépenses rémunérables

Le montant du CRAC 2022 pour le poste Autres dépenses rémunérables s'élève à 260 000 € HT. Ce montant n'évolue pas au CRAC 2023.

185 195 € HT a déjà été dépensé pour la réalisation des Autres dépenses rémunérables au 31/12/2023.

g) Frais financiers sur emprunts

Le montant des frais financiers sur emprunt est maintenu à 435 000 € HT. Il intègre les intérêts financiers liés au cashpooling.

297 902 € HT a déjà été réalisé au 31/12/2023. Il est à noter que les frais financiers de l'année 2023 seront facturés en 2024, soit après l'arrêté comptable de l'année 2023.

h) Frais financiers court terme

Le montant des frais financiers court terme est maintenu à 108 439 € HT.

108 439 € HT a déjà été réalisé au 31/12/2023.

i) Participation équipement primaire

Le montant de la participation pour équipement primaire est maintenu à 517 940 € HT. Ce montant de 517 940 € HT a déjà été réalisé au 31/12/2023.

j) Rémunération

Le montant de la rémunération apparaissant au CRAC 2022 s'élève à hauteur de 1 552 165 € HT ; il est actualisé à 1 554 245 €. Ce montant est actualisé en application des règles de calcul définies aux clauses du contrat de concession.

1 231 862 € HT a déjà été réalisé au 31/12/2023.

3.2 Poste recettes

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2023 fait apparaître un montant de recettes de **15 801 385€ HT**, soit un budget prévisionnel qui augmente de **164 104 € HT**.

Un reclassement des recettes par nature d'activité est proposé au présent CRAC ; ceci justifie les plus et moins listés ci-dessous. En complément, une mise à jour des superficies des ilots de la zone commerciale est proposée, conformément à l'annexe 14.5 Détail des cessions foncières du présent document. Cette mise à jour engendre une augmentation des recettes à percevoir.

a) Cessions de charges foncières commerces

Le montant apparaissant au CRAC 2022 des cessions de charges foncières commerces était de 10 763 195 € HT. Il augmente pour atteindre 11 219 010 € HT. Ceci est lié au transfert de la cession ilot 3.1 pour un montant de 337 985 € HT et en parallèle à l'ajout sur cette même ligne de la cession prévisionnelle de l'ilot 3.1 Bis pour un montant de 118 980 € HT.

10 857 743,37 € HT a déjà été perçu au 31/12/2023.

b) Cessions de charges foncières commerces – LOT 4.1

Le montant initial des cessions de charges foncières commerces LOT 4.1 était de 594 435 € HT.

Ce montant de 594 435 € HT a déjà été perçu au 31/12/2023.

c) Cessions de charges foncières activités (partie haute)

Dans le cadre du CRAC 2022, le montant des cessions de charges foncières activité était de 3 346 801 € HT. Ce poste diminue pour atteindre 3 042 080 €, soit une diminution de – 304 721 €, correspondant au transfert de la cession ilot 3.1 sur le poste Charges foncières commerces et l'actualisation des prix de cessions au vu des surfaces plancher à céder.

1 021 275 € HT a déjà été perçu au 31/12/2023.

d) Cessions de charges foncières activités d'entreprises

Le montant prévisionnel évalué au CRAC 2022 de la totalité des cessions de charges foncières activité d'entreprises s'élève à 778 025 € HT. Il n'évolue pas dans le cadre du présent CRAC.

Aucune recette a été perçu au 31/12/2023.

e) Autres subventions

Le montant des Autres subventions établi au CRAC 2022 est de 1 220 € HT. Il s'agit d'un remboursement EPFR relatif à un trop perçu de frais réglés antérieurement (loyers MALLET, pour la parcelle BK 1458/1459).

Ce montant de 1 220€ HT a déjà été perçu au 31/12/2023.

f) Autres produits

Le montant des Autres produits établi au CRAC 2022 est de 153 605 € HT. Il augmente de 13 010 € pour atteindre 166 615 €, conformément aux baux établis avec ZEOP et TELCO OI.

108 877 € HT a déjà été perçu au 31/12/2023.

4 COMMERCIALISATION

4.1 Commercialisation engagée en 2023

L'état d'avancement de la commercialisation au 31/12/2023 est le suivant :

- **Les compromis de vente actifs au 31/12/2023 :**
 - **ILOT 5.1 : projet FUMOIRE - CHARCUTERIE MOREL**
 - Prix total HT: 59 280 €, soit 64 021 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 29/06/2022
 - **L'Acompte de 3 201 € TTC reste en attente de versement auprès de l'office notariale.**

 - **ILOT 5.3 BIS : projet PETS FOOD**
 - Prix total HT : 59 940 € HT, soit 63 664 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 27/06/2022
 - Acompte versé auprès du notaire : 3 183 € TTC**

 - **ILOT 7.4 : projet Ambulance Etheve – SCI 4E**
 - Prix total HT : 69 300 € HT, soit 75 191€ TTC
 - Signature du compromis de vente le 27/07/2023
 - Acompte versé auprès du notaire : 7 519 € TTC**

 - **ILOT 8.1.C : projet ISORAVAL OI**
 - Prix total HT : 44 640 € HT, soit 48 145 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 29/06/2022
 - Acompte versé auprès du notaire : 2 407 € TTC**

 - **ILOT 9.1 : projet FIX ALU**
 - Prix total HT : 84 420 € HT, soit 91 596 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 27/06/2023
 - **L'Acompte de 9 160 € TTC reste en attente de versement auprès de l'office notariale.**

 - **ILOT 10.1.A : projet KARTING**
 - Prix total HT : 254 380 € HT, soit 271 214 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 27/06/2022
 - Acompte versé auprès du notaire : 27 184 € TTC**

- **Ventes effectuées au cours de l'année 2023 :**
 - **ILOT 7.3 : RD CONSTRUCTION**
 - Prix total HT : 124 740.09 € HT, soit 135 343 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 30/06/2023

 - **ILOT 7.6 : PROSYSTEM**
 - Prix total HT : 35 520 € HT, soit 38 344 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 21/07/2023

 - **ILOT 8.1.D : SARL BNG**
 - Prix total HT : 38 760 € HT, soit 41 479 € TTC
 - Signature de l'acte de vente le 27/06/2023

○ Recettes diverses

- Une Convention d'Occupation Précaire du foncier a été signée avec la société RD CONSTRUCTIONS fléchée sur une partie de l'ilot 9.1 pour une surface 1 100 m² pour un montant de loyer de 726 € mensuel. Pour l'année 2023, **3 630 €** ont été perçus.
- Un bail de location a été signé avec la société **TORM (anciennement TELCO OI)** pour la parcelle 10.4 pour l'implantation d'une antenne relai le 08 mars 2021. Le montant du loyer annuel est de 9 000€ HT, indexé de 1.5% par an. Le montant du loyer perçu en 2023 est de **9 135€**.
- Un bail de location a été signé avec la société ZEOP pour la parcelle 3.1 pour l'implantation d'une antenne relai le 08 mars 2021. Le montant du loyer annuel est de 15 480 € HT, indexé de 1.5% par an. Le montant du loyer perçu en 2023 est de **15 947,88 € HT**.

Le montant total des recettes encaissées en 2023 s'élève à 265 679.07 € HT ; A noter que certains dépôts de garantie n'ont pas encore été versé à l'opération au 31/12/2023.

5 BILAN OPERATIONNEL AU 31/12/2023

5.1 LES ETUDES PRE OPERATIONNELLES

Toutes les études pré opérationnelles ont été réalisées. Ce poste budgétaire est réalisé à hauteur de 111 060 €HT. Les procédures réglementaires sont détaillées ci-dessus.

5.2 LE FONCIER

L'intégralité du foncier est quasiment maîtrisée à ce jour.

Le budget d'acquisition de la parcelle BK 128 est reporté à l'année 2025.

5.3 LES TRAVAUX

Travaux viabilisation nouvelles parcelles et parking public :

Le marché des travaux de viabilisation des nouvelles parcelles et la réalisation du parking public a été attribué le 03/04/2023 aux sociétés suivantes :

- **Lot 1 VRD – Groupement STAFS/SOLTECH pour un montant de 844 125.90 € HT – 915 876.60 € TTC**
- **Lot 2 Basse Tension/Eclairage – Entreprise BAGELEC pour un montant de 72 731 € HT – 78 913.14 € TTC**

En 2023, **272 817.89 € HT** de dépenses ont été réalisés dans le cadre de ces marchés de travaux.

5.4 LES HONORAIRES

5.4.1 Poste budgétaire 4500- Maitrise d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre en cours est celui de DAUPH' INFRA / EC2R / HELIOS PAYSAGES en infrastructure / VRD pour la réalisation du parking et la viabilisation des parcelles complémentaires, pour un montant total de 69 700€ HT et 75 624.50€ TTC. En 2023 le maitre d'œuvre a réalisé la mission d'assistance à l'analyse des offres, puis le suivi des travaux.

5.4.2 Poste budgétaire 4500 - Urbaniste conseil de la ZAC

En 2023, plusieurs consultations ont été lancées afin de retenir le nouvel urbaniste conseil de la ZAC. Malgré ces efforts, aucune offre n'a été reçue.

Aussi, après une approche de démarchage, un contrat a été établi avec ZONE UP, dans le cadre d'un accord cadre à bons de commande pour un montant maximum de 70 000 € HT – 75 950 € TTC.

5.4.3 Poste budgétaire 4501- Géomètre

Une lettre de commande a été signée en 2021 par la SODIAC avec le cabinet VEYLAND pour un montant de **33 150 € HT, soit 35 967,75 € TTC.**

Ce marché est toujours en cours. 11 040.03€ ont été facturés au 31/12/2023.

5.4.4 Poste budgétaire 4506- CSPS

En 2022, un marché a été attribué à la PREVENTIO pour le suivi des travaux de viabilisation des nouvelles parcelles et de l'aménagement du parking public pour un montant de **6 427.15 € HT – 6 973.46 € TTC.** Ce marché est toujours en cours.

5.4.5 Poste budgétaire 4507- Autres honoraires

Ce poste budgétaire prend en compte les honoraires divers intervenant sur ce secteur, comme les missions géotechniques et le protocole transactionnel de fin de travaux établis avec la SCI ZAC DES GREGUES. L'ensemble des engagements représente un montant cumulé engagé de 113 422.10 € HT.

5.5 LES AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

Ce poste comprend l'ensemble des autres dépenses rémunérables de l'opération. Il s'agit de dépenses telles que les frais de parution aux journaux locaux, d'huissier, d'avocat, de taxe foncière etc. Il représente un montant engagé de 206 189.09 € HT.

6 ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2023

En 2023, **713 673 € HT** a été facturé. Cela représente un écart de + 280 407 € HT par rapport aux prévisions du précédent CRAC. Il est toutefois à noter que la résolution de la vente de l'îlot 6.1 à 6.4 a été comptabilisé en dépenses d'acquisition. Après vérification auprès de SEMAPHORE, le montant associé, soit 387113,13 € HT devra être réaffecté en recette négative au cours de l'année 2024.

6.1 LE FONCIER

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Acquisitions et Frais	-3 353 956	-3 028 504	-388 069

En 2023, en ce qui concerne le poste FONCIER, il a été réalisé les dépenses suivantes :

- Projet Taxe n°305768 Acte rectificatif limite parcelle aménageur Sodioc/Fontaine Pierre Jean auprès de LES NOTAIRES DU FRONT DE MER pour un montant de **955,95€**,
- Acquisition dans le cadre de la résolution de vente de l'îlot 6.1 à 6.4 auprès de SCIA MBROS ; somme restituée par le notaire pour un montant de **387 113,13€**. Comme évoqué ci-dessus, ce montant sera repositionné en recette négative en 2024.

Soit un montant total de **388 069,08 € HT**.

6.2 LES TRAVAUX

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Travaux Infra. Secondaire	-8 050 349	-6 276 881	-272 818
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	-420 396	-69 031	0
SOUS TOTAL TRAVAUX	-8 470 745	-6 345 912	-272 818

6.2.1 Travaux Infra. Secondaire

En 2023, **272 817.89 € HT** a été dépensé dans le cadre du marché **M22AM04-01/1**, attributaire entreprise STAFS pour la réalisation des travaux du lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Parcelles et Création Parking Public. Il s'agit ici des notes d'honoraires n°1, 2 et 3.

6.2.2 Travaux Divers

Aucune dépense n'a été réalisé sur ce poste en 2023.

6.3 LES HONORAIRES

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Honoraires (MOE, CSPS,...)	-990 000	-754 436	-33 306

Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, **33 305,89 € HT** a été dépensé pour les honoraires :

- **8 755.03 € HT** au groupement de maîtrise d'œuvre DAUPH INFRA/ATELIER WE/ ETUDE CONCEPTION RESEAU REUNION, dans le cadre du marché, référencé M19AMG04-01, de MOE pour les études de conception des travaux de viabilisation des parcelles et réalisation du parking,
- **1 650 € HT** à DUTEILH PERRAU, dans le cadre du suivi des missions d'urbaniste conseil de la ZAC (analyse des permis de construire et découpage parcellaire)
- **2 570.86 € HT** à PREVENTIO, dans le cadre des missions de CSPS pour les travaux de viabilisation des parcelles et réalisation du parking,
- **20 330 € HT** à VEYLAND, pour la réalisation des travaux de récolement et d'arpentage des lots de la ZAC

6.4 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Autres Dépenses Rémunérables	-260 000	-183 861	-1 334

En 2023, **1 333.60 € HT** a été dépensé pour les Autres Dépenses rémunérables :

- 393.27 € HT à IZI PRINT pour la réalisation, la fabrication et la pose du permis d'aménager du parking,
- 110.61€ HT à PROJECT REPRO pour la reproduction du dossier marché Travaux viabilisation des parcelles et réalisation de Parking et rehausseurs,
- 829.72€ HT à Me Jennifer BAUBINO pour la réalisation du Procès-Verbal de Constat Sommaton d'Assister à l'État des Lieux-F23-802 et pour le Procès-Verbal de Constat Affichage Permis d'Aménager-F23-1754

6.5 REMUNERATION

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-713 453	-591 588	23 089
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-255 545	-170 519	-17 556
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225 000	-225 000	0
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20 000	0	0
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-340 247	-226 609	-23 679
SOUS TOTAL	-1 554 245	-1 213 716	-18 146

Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, **18 146€ HT** a été dépensé pour la rémunération de la SODIAC. Il est à noter ici, qu'après vérification comptable, il existe des erreurs dans les calculs des rémunérations effectués depuis le début de la concession (mauvaise identification des lignes rémunérables). Aussi, des écritures de régularisations ont été effectuées en 2023 pour palier à ces dernières.

6.5.1 Proportionnelle Dépenses (5%)

La rémunération proportionnelle aux dépenses représente 5% de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération.

En 2023, les calculs de rémunérations proportionnelles dépenses ont été vérifiés sur la base rémunérable du contrat de concession et ses avenants, pour la période allant du début de la concession au 31/12/2022. Une régularisation, d'un montant de - 23 256.01 € correspondant à des rémunérations facturées antérieurement en trop perçu, a été réalisée. Pour l'année 2023, la rémunération proportionnelle dépenses facturée est de 166.15€. Toutefois, ce montant ne prend pas en compte le transfert de la dépense foncière de résolution de l'ilot 6.1 à 6.4. Aussi une régularisation sera à effectuer en 2024.

6.5.2 Rémunération sur recettes (1.50%)

La rémunération proportionnelle sur recettes représente 1.5% de l'ensemble des recettes HT. Conformément au CRAC 2022, une régularisation en manque à percevoir de + 13 862.54€ a été facturée en 2023 (sur période début concession jusqu'au 31/12/2022). Par ailleurs, 3 693.30€ a été facturée en 2023.

Le montant cumulé facturé en 2023 est de **17 555.84€ HT**.

6.5.3 Rémunération sur Commercialisation (2%)

La rémunération proportionnelle sur recettes représente 2% des recettes de commercialisation HT. Conformément au CRAC 2022, une régularisation en manque à percevoir de + 18 755.33 € a été facturée en 2023 (période début concession jusqu'au 31/12/2022). Par ailleurs, 4 924.40€ a été facturée en 2023.

Le montant cumulé facturé en 2023 est de **23 679.73 € HT**.

6.6 RECAPITULATIF DES DEPENSES

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
B : 1037/01-Etude Pré-Opérationnelle	-111 060	-111 060	0
B : 1037/02-Acquisitions et Frais	-3 353 956	-3 028 504	-388 069
B : 1037/05-Travaux Infra. Secondaire	-8 050 349	-6 276 881	-272 818
B : 1037/07-Travaux Divers	-420 396	-69 031	0
B : 1037/08-Honoraires	-990 000	-754 436	-33 306
B : 1037/10-Autres Dépenses Rémunérables	-260 000	-183 861	-1 334
B : 1037/12-Frais Financiers sur Emprunts	-435 000	-297 902	0
B : 1037/13-Frais Financiers Court Terme	-108 439	-108 440	0
B : 1037/30-Participation Équipement Primaire	-517 940	-517 940	0
B : 1037/21-Honoraires Gestion % sur Dépense	-713 453	-591 588	23 089
B : 1037/22-Honoraires Gestion % sur Recette	-255 545	-170 519	-17 556
B : 1037/23-Honoraires Forfaitaires	-225 000	-225 000	0
B : 1037/24-Honoraires de Cloture	-20 000	0	0
B : 1037/26-Honoraires de Commercialisation	-340 247	-226 609	-23 679
Sous-total charges	-15 801 385	-12 561 771	-713 673

7 ETAT DES RECETTES AU 31/12/2023

7.1 RECETTES REALISEES EN 2023

En 2023, **265 679 € HT** de recettes a été comptabilisé. Cela représente un écart de **+ 1 041 252 € HT** par rapport aux prévisions du précédent CRAC notamment puisque la résolution de vente de l'ilot 2.2 TERRACOOP n'a pas eu lieu en 2023 (montant de - 1 120 769 € HT).

7.2 CESSIONS FONCIERES

7.2.1 Cessions foncier Commerces

Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, **aucun montant de cession de charges foncières** n'a été encaissé sur ce poste.

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Cessions de charges fonc. Commerces y compris lots 3.1 et 3.1.bis	11 219 010	10 857 744	0
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594 435	594 435	0
Sous-total Cessions charges fonc. Commerces	11 813 445	11 452 179	0

7.2.2 Cessions foncier Activité

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute)	3 042 080	1 021 275	236 966
Cessions de charges fonc. Activité (Immobiliers Entreprises)	778 025	0	0
Sous-total Cessions charges fond. Activité	3 820 105	1 021 275	236 966

En 2023, la SODIAC a procédé aux cessions suivantes :

Parcelle	Identification du prospect	Montant total de la vente HT	Montant total de la vente TTC
Îlot 7.3	RD Construction	124 740,09 €	135 343,00 €
Îlot 7.6	PRO SYSTEM	35 519,82 €	38 539,00 €
Îlot 8.1D	BNG (BERTAUD)	38 820,00 €	42 120,00 €
TOTAL 2023		199 079,91 €	216 002,00 €

Par ailleurs, les dépôts de garantie suivants ont été versé au bilan de l'opération :

Parcelle	Montant de la vente en € TTC	Montant de l'acompte
5.3 BIS PET'S FOOD THEREZO Yannick	65 100 €	3183 €
7.4 POLE AMBULANCE SARL LES 4 E	75 191 €	7 519 €
10.1 A SCI KART BLEU	277 125 €	27 184 €
Total		37 886 €

Il est à noter qu'au 31/12/2023, les dépôts de garantie n'ont pas été versé pour les lots 5.1 et 9.1. Les porteurs de projet seront à relancer en 2024.

7.3 AUTRES PRODUITS

Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, **28 712.88 € HT** de factures a été comptabilisé.

Désignation budgétaires	lignes	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros		BUDGET HT		
Autres produits		166 615	80 164	28 713

Il s'agit des versements de loyer par **RD Construction** pour l'occupation temporaire de la parcelle 7.3, à compter du mois d'avril 2022. Le montant total encaissé en 2023 est de **3 630 €**, correspondant à 5 mois pour un loyer mensuel de 726 €/mois.

Un bail de location a été signé avec la société **TORM (anciennement TELCOI)** pour la parcelle 10.4 pour l'implantation d'une antenne relai le 08 mars 2021. Le montant du loyer annuel est de 9 000€ HT, indexé de 1.5% par an. Le montant du loyer perçu en 2023 est de **9 135€ HT**.

Un bail de location a été signé avec la société **ZEOP** pour la parcelle 3.1 pour l'implantation d'une antenne relai le 08 mars 2021. Le montant du loyer annuel est de 15 480 € HT, indexé de 1.5% par an. Le montant du loyer perçu en 2023 est de **15 947,88 € HT**.

7.4 RECAPITULATIF

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Réalisé au 31/12/2022	Réalisé en 2023
En Euros	BUDGET HT		
Cessions de charges fonc. Commerces	11 219 010	10 857 744	0
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594 435	594 435	0
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute - y compris lots 3.1 et 3.1.bis)	3 042 080	1 021 275	236 966
Cessions de charges fonc. Activité (Immobiliers Entreprises)	778 025	0	0
Recettes EPFR	1 220	1 220	0
Autres produits	166 615	80 164	28 713
Sous-total produits	15 801 385	12 554 838	265 679

8 DEPENSES PREVISIONNELLES 2024 ET AU DELA

8.1 DEPENSES PREVISIONNELLES

594 722 € sont provisionnés pour l'année 2024, 576 841 € HT en 2025.

8.2 LE FONCIER

En 2024, il n'est pas prévu d'acquisition foncière. -387 113€ sont positionnés afin d'annuler la saisie bilancielle correspondant à la résolution de la vente ilot 6.1 à 6.4. En effet, après consultation de SEMAPHORE, ce montant doit être positionné en recette négative. Ces modifications seront apportées dans le cadre du CRAC 2024.

En 2025, une provision de 224 745 € HT est apposée pour l'acquisition amiable de la parcelle BK 128. Les échanges sont toujours en cours avec la famille concernée ; toutefois les négociations sont complexes. Aussi cette transaction reste incertaine. Par ailleurs, il est important de noter que partie de la parcelle (estimée à 60%) serait destinée à la réalisation d'un ouvrage de type pont-structure par la Ville de Saint-Joseph. Aussi, cette dernière envisage de réaliser une procédure en DUP afin d'acquérir l'emprise nécessaire à la réalisation dudit ouvrage, hors CPA.

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Acquisitions et Frais	-3 353 956	387 113	-224 745

8.3 LES TRAVAUX

Il est provisionné pour l'année 2024 un montant de 800 546 € HT de travaux.

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Travaux Infra. Secondaire	-8 050 349	-760 546	-100 000
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	-420 396	-40 000	-15 000
Sous-total travaux	-8 470 745	-800 546	-115 000

8.3.1 Travaux Infra. Secondaire

En 2024, il est prévu une enveloppe prévisionnelle de travaux d'infra secondaires de **760 546 € HT – 839 969 TTC** correspondant à la réalisation des travaux de viabilisation des nouvelles parcelles, du parking public et de ralentisseurs. Ces travaux ont démarré en août 2023 et prendront fin au mois de juin 2024.

Il est prévu une provision à hauteur de **100 000 € HT** en 2025.

8.3.2 Travaux Divers

Une provision **40 000 € HT** est prévu sur 2024 pour les travaux divers et imprévus et **15 000 € HT** en 2025.

8.4 LES HONORAIRES

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Honoraires (MOE, CSPS,...)	-990 000	-58 632	-58 316

Il est provisionné pour l'année 2024 un montant de 58 632 € HT – 74 807 € TTC d'honoraires, correspondant notamment au :

- Suivi des permis de construire
- Suivi des travaux de viabilisation des nouvelles parcelles, l'aménagement du parking et de la piste cyclable
- Mission du CSPS pour le suivi des travaux
- Poursuite des travaux de découpage parcellaire par le géomètre
- Mission d'AMO pour analyse de la dimension économique des projets : Il s'agit ici de confier l'analyse de la viabilité économique et financière des projets de chaque ilot à un Assistant à Maitrise d'Ouvrage spécialisé, avant validation des agréments au conseil communautaire.

Il est prévu une provision à hauteur de **58 316€ HT** pour 2025.

8.5 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Autres Dépenses Rémunérables	-260 000	-3 651	-208

Il est provisionné pour l'année 2024 un montant de **3 651 € HT – 4 632 € TTC** pour les autres dépenses rémunérables, correspondant notamment au :

- Encarts presse
- Reproduction / reprographie
- Taxe foncière
- Frais annexes

Il est prévu une provision à hauteur de **208 € HT** pour 2025.

8.6 FRAIS FINANCIERS

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2022	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Frais Financiers sur Emprunts	-435 000	- 4 689	-35 000
Frais Financiers Courts termes	-108 439	0	0
Sous-total frais financiers	-543 439	- 4 689	-35 000

Les frais financiers de l'année 2023 ont été calculé en fin 2023. Ils seront réglés en 2024. Le montant correspondant est de 4 689€.

La trésorerie de l'opération est déficitaire. Depuis 2023, la trésorerie de l'opération est gérée par le biais du cash-pooling. Pour information, le taux de mobilisation est d'environ 4% annuel. Les frais financiers se calculent au prorata de la durée de mobilisation et du taux d'intérêt appliqué.

Ainsi il est provisionné un montant de 35 000 € en 2025.

8.7 REMUNERATION

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-713 453	-58 797	-21 663
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-255 545	-23 795	-43 675
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225 000	0	0
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20 000	0	-20 000
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-340 247	-31 726	-58 233
Sous-total rémunération	-1 554 245	-114 317	-143 572

Le montant prévisionnel de rémunération s'élève à 114 317 € pour 2024, soit :

- 58 797 € pour la rémunération proportionnelle sur dépenses.
- 23 795 € pour la rémunération proportionnelle sur recettes.
- 31 726 € pour la rémunération de commercialisation.

Il est à noter que la résolution de vente de TERRACOOP, si elle se réalise, n'engendrera pas d'annulation des rémunérations proportionnelle recettes et de commercialisation perçues antérieurement puisque le travail d'accompagnement jusque la signature des actes de vente a été réalisé avec ces deux acquéreurs. De la même façon, la revente des lots engendrera une rémunération proportionnelle recettes et une rémunération de commercialisation valorisant le travail d'accompagnement des nouveaux acquéreurs jusque l'acquisition des parcelles.

Le montant prévisionnel de rémunération s'élève à **143 572 €** pour 2025, soit :

- 21 663 € pour la rémunération proportionnelle sur dépenses
- 43 675 € pour la rémunération proportionnelle sur recettes
- 58 233 € pour la rémunération de commercialisation.

Apparaît également en 2025 les 20 000€ de rémunération de clôture d'opération, qui sera facturé de façon effective en 2026, la concession prenant fin en décembre 2025.

8.8 RECAPITULATIF

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Etude Pré-Opérationnelle	-111 060	0	0
Acquisitions et Frais	-3 353 956	387 113	-224 745
Travaux Infra. Secondaire	-8 050 349	-760 546	-100 000
Travaux Divers (imprévus, révisions sur travaux)	-420 396	-40 000	-15 000
Honoraires (MOE, CSPS,...)	-990 000	-58 632	-58 316
Autres Dépenses Rémunérables	-260 000	-3 651	-208
Frais Financiers sur Emprunts	-435 000	-4 689	-35 000
Frais Financiers Court Terme	-108 439	0	0
Participation Équipement Primaire	-517 940	0	0
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Dépense (5%)	-713 453	-58 797	-21 663
Honoraires SODIAC - Gestion % sur Recette (1,50%)	-255 545	-23 795	-43 675
Honoraires Forfaitaires - SODIAC (15k€/an sur 12 ans)	-225 000	0	0
Honoraires de Cloture - SODIAC	-20 000	0	-20 000
Honoraires SODIAC - Commercialisation (2%)	-340 247	-31 726	-58 233
Sous-total charges	-15 801 385	-594 722	-576 841

9 RECETTES PREVISIONNELLES 2024 ET AU DELA

9.1 RECETTES PREVISIONNELLES

69 205 € est provisionné pour l'année 2024, 2 911 664 € HT pour l'année 2025.

9.2 CESSIONS FONCIERES

9.2.1 Cessions foncier Commerces

Le montant cumulé des cessions prévues en 2024 est de – 1 001 010 € HT. Il comprend les hypothèses suivantes :

L'aménageur a vendu à la société COOPERATIVE AGRICOLE TERRACOOP, les parcelles de terrain composant l'îlot 2.2, par acte notarié en date du 31 décembre 2020. Cette acquisition était assortie du respect de diverses obligations, notamment du démarrage des travaux de construction et de leur achèvement selon des délais précis.

Un permis de construire a été obtenu par TERRACOOP le 11/10/2019, suivi d'un permis de construire modificatif. Il est important de noter que ce permis de construire est à ce jour caduc. Par ailleurs et à ce jour, la société TERRACOOP n'a pas tenu les engagements du CCCT puisqu'au 30 juin 2021 les travaux n'ont pas démarré.

La SODIAC s'est entretenu à plusieurs reprises avec la société TERRACOOP afin d'identifier les points de blocages. Une première rencontre a eu lieu le 15/11/2022. Par suite, la SODIAC a fait procéder le 17/03/2023 au constat par huissier,

en présence des représentants de TERRACOOP, qu'aucune construction n'a démarré sur l'îlot 2.2. TERRACOOP s'est alors justifié de ne pas être en mesure de donner suite au projet initialement établi pour des raisons financières et a avancé être en cours d'échange avec des associés et partenaires afin de faire réaliser un complexe multi-enseignes. À cet instant, SODIAC poursuit les échanges avec TERRACOOP afin de pouvoir les accompagner dans la redéfinition de leur projet. Dans les projections bilancielle, et du fait de l'absence d'engagement à ce jour, il est précautionneux de provisionner la résolution amiable de cette vente.
 De ce fait, un montant de - **1 129 990 € est positionné en 2024.**

Se trouve dans une situation similaire l'îlot 4.3, d'une contenance cadastrale de 7 205 m², vendu au CINE GRAND SUD le 22/03/2021, pour un montant de 891 718€ TTC. Un permis de construire a été obtenu par CINE GRAND SUD le 29 mai 2020. Ce dernier a été prolongé une première fois et pourrait l'être de nouveau. Toutefois à ce jour, aucune démarche n'a été entreprise en ce sens ; à défaut de nouvelle demande de prolongation, cette autorisation d'urbanisme sera caduque au 29 mai 2024.

Le CCCT prévoyait le démarrage des travaux dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire, soit au 29/11/2020. À ce jour aucun chantier n'a démarré sur site. Aussi, la SODIAC propose de prendre contact avec CINE GRAND SUD afin d'obtenir des justifications et engagements écrits de leur part ; et dans un scénario similaire à celui mis en place pour TERRACOOP de procéder au constat de non démarrage de la construction sur site. Dans l'immédiat aucune provision n'est positionné au niveau du bilan pour cet îlot.

En 2024, il est également prévu la cession de l'îlot **3.1 Bis à SCI MORENA** (propriétaire de l'îlot 3.1), pour un montant de **118 980€ HT, soit 129 093.30€ TTC**. Il s'agit ici du parking desservant les commerces à réaliser sur l'îlot 3.1.

En 2025, il est prévu un montant de charges foncières de **1 372 277 € HT**, correspondant à :

- La cession de l'îlot 1.3 à Leclerc pour un montant de 67 965 € HT (résiduel foncier)
- La cession du lot 2.1.c pour un montant de 174 455 € HT, pour une surface de 1 517 m²
- La cession, le cas échéant, à un nouvel acquéreur du lot 2.2, pour un montant de 1 129 857 € HT

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Cessions de charges fonc. Commerces	11 219 010	-1 011 010	1 372 277
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594 435	0	0
Sous-total Cessions charges fonc. Commerces	11 813 445	-1 011 010	1 372 277

9.2.2 Cessions foncier Activité (y compris Activités économique)

En 2024, à titre prévisionnel et indicatif, la SODIAC devrait procéder à la signature des actes suivants en Zone Foncier Activité :

Parcelle	Identification du prospect	Montant total de la vente HT	Montant total de la vente TTC
îlot 5.2	Ville	190 020	206 171,70 € (*)
îlot 6.1 à 6.4	Ville	352 860	382 853,10 € (*)
Îlot 5.1 Bis	COPEMIEL	96 180	104 160,00 €
5.3 Bis	PET'S FOOD	60 000	65 100,00
7.4	SCI 4 E	69 300	75 191,00

10.1A	SCI KART BLEU	255 415	277 125,00
7.2	FRAM GARAGE	47 940	52 015,00
8.1E	PARTICULES PLUS	36 960	40 102,00
8.3	ENA	117 780	127 791,00
TOTAL foncier Activité 2024		1 226 455	1 330 508,80

(*) Calcul de TVA prévisionnel à 8,5 %, sous réserve du régime fiscal validé par la ville et le notaire

La vente du foncier suivant sera effectuée en Immobilier d'Entreprise :

Parcelle	Identification du prospect	Montant total de la vente HT	Montant total de la vente TTC
8.1A	CASUD	275 690	299 123,65 €
TOTAL foncier IE 2024		275 690	299 123,65 €

Est également prévu l'encaissement du dépôt de garantie pour le lot suivant, à signature du compromis de vente :

Parcelle	Identification du prospect	Montant total de la vente HT	Montant du dépôt de garantie
10.2	EXTRA BOIS	172 500,00	17 250,00

Enfin, est prévu les sommes suivantes en négatif :

- La résolution de la vente des lots 6.1 à 6.4 de SCIA MBROS pour - 387 113,13€,
- Le remboursement de l'avance perçue dans le cadre de la cession au profit des abattoirs DUCHEMAN, conformément au compromis signé des parties le 18 décembre 2015, pour un montant de - 77 955 €.

Au cumul, pour **l'année 2024**, les recettes de cessions du foncier Activité s'élève à **1 044 290 € HT**.

En **2025**, le montant prévisionnel des ventes s'élève à 1 517 574 €

9.2.3 Autres produits

La décomposition des locations signées à ce jour est la suivante :

Îlot 3.1	Antenne relais ZEOP	15 480,00 €/an
Îlot 10.4	Antenne relais TORM	9 000,00 €/an

Les recettes estimées sur l'année 2024 s'élèvent à un montant cumulé de **35 925 €**.

9.3 RECAPITULATIF

Désignation lignes budgétaires	CRAC 2023	Prévision 2024	2025
En Euros	BUDGET HT		
Cessions de charges fonc. Commerces	11 219 010	-1 011 010	1 372 277
Cessions de charges fonc. Commerces (LOT 4.1)	594 435	0	0
Cessions de charges fonc. Activité (partie haute - y compris lots 3.1 et 3.1.bis)	3 042 080	1 044 290	1 241 885
Cessions de charges fonc. Activité (Immobiliers Entreprises)	778 025	0	275 690
Recettes EPFR	1 220	0	0
Autres produits	166 615	35 925	21 813
Sous-total produits	15 801 385	69 205	2 911 664



ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2023 EN € HT

Désignation lignes budgétaires	Budget CRAC 2022 HT	Ecart HT	Budget 2023 HT	CRAC	A fin 2022	2023	2024	2025	Hors CPA
En Euros									
B : 1037/01-Etude Pré-Opérationnelle	-111 060		-111 060		-111 060				
B : 1037/02-Acquisitions et Frais	-3 353 956		-3 353 956		-3 028 504	-388 069	387 113	-224 745	-99 751
B : 1037/05-Travaux Infra. Secondaire	-7 888 326	-162 023	-8 050 349		-6 276 881	-272 818	-760 546	-100 000	-640 104
B : 1037/07-Travaux Divers	-420 396		-420 396		-69 031		-40 000	-15 000	-296 365
B : 1037/08-Honoraires	-990 000		-990 000		-754 436	-33 306	-58 632	-58 316	-85 310
B : 1037/10-Autres Dépenses Rémunérables	-260 000		-260 000		-183 861	-1 334	-3 651	-208	-70 946
B : 1037/12-Frais Financiers sur Emprunts	-435 000		-435 000		-297 902		-4 689	-35 000	-97 409
B : 1037/13-Frais Financiers Court Terme	-108 439		-108 439		-108 440				1
B : 1037/30-Participation Équipement Primaire	-517 940		-517 940		-517 940				
B : 1037/21-Honoraires Gestion % sur Dépense	-705 185	-8 268	-713 453		-591 588	23 089	-58 797	-21 663	-64 494
B : 1037/22-Honoraires Gestion % sur Recette	-258 196	2 651	-255 545		-170 519	-17 556	-23 795	-43 675	0
B : 1037/23-Honoraires Forfaitaires	-225 000		-225 000		-225 000				
B : 1037/24-Honoraires de Cloture	-20 000		-20 000					-20 000	
B : 1037/26-Honoraires de Commercialisation	-343 784	3 536	-340 247		-226 609	-23 679	-31 726	-58 233	0
Sous-total charges	-15 637 281	-164 104	-15 801 385		-12 561 771	-713 673	-594 722	-576 841	-1 354 378
Résultat		1	1		-6 933	-454 927	-975 521	1 356 840	0
A : 1037/05-Cession Cf Commerces	11 357 630	455 815	11 813 445		11 452 179		-1 011 010	1 372 277	-1
A : 1037/06-Cession Cf Activités	4 124 826	-304 721	3 820 105		1 021 275	236 966	1 044 290	1 517 574	
A : 1037/30-Autre Subvention	1 220		1 220		1 220				
A : 1037/50-Autres Produits	153 605	13 010	166 615		80 164	28 713	35 925	21 813	
Sous-total produits	15 637 281	164 104	15 801 385		12 554 838	265 679	69 205	2 911 664	-1

ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2023 EN € TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	Hors CPA
B : 1037/01-Etude Pré-Opérationnelle	-111 060	-111 060	-9 440	-120 500	-120 501	0	0	0	1
B : 1037/02-Acquisitions et Frais	-3 353 956	-3 353 956	-45 753	-3 399 709	-3 074 211	-388 113	387 113	-153 904	-170 594
B : 1037/05-Travaux Infra. Secondaire	-7 888 326	-8 050 349	-682 936	-8 733 285	-6 809 063	-116 062	-1 005 114	-108 481	-694 565
B : 1037/07-Travaux Divers	-420 396	-420 396	-35 643	-456 039	-74 807	0	-43 417	-16 297	-321 518
B : 1037/08-Honoraires	-990 000	-990 000	-77 521	-1 067 521	-811 935	-33 355	-65 562	-58 982	-97 687
B : 1037/10-Autres Dépenses Rémunérables	-260 000	-260 000	-15 706	-275 706	-193 207	-997	-6 076	-209	-75 217
B : 1037/12-Frais Financiers sur Emprunts	-435 000	-435 000	0	-435 000	-297 902	0	-4 689	-35 000	-97 409
B : 1037/13-Frais Financiers Court Terme	-108 439	-108 439	0	-108 439	-108 440	0	0	0	1
B : 1037/30-Participation Équipement Primaire	-517 940	-517 940	0	-517 940	-517 940	0	0	0	0
B : 1037/21-Honoraires Gestion % sur Dépense	-705 185	-713 453	0	-713 453	-591 586	0	-35 708	-21 663	-64 496
B : 1037/22-Honoraires Gestion % sur Recette	-258 196	-255 545	0	-255 545	-170 519	0	-41 351	-43 675	0
B : 1037/23-Honoraires Forfaitaires	-225 000	-225 000	0	-225 000	-225 000	0	0	0	0
B : 1037/24-Honoraires de Cloture	-20 000	-20 000	0	-20 000	0	0	0	-20 000	0
B : 1037/26-Honoraires de Commercialisation	-343 783	-340 247	0	-340 247	-226 609	0	-55 405	-58 233	0
Différentiel TVA				-438 569					
Sous-total dépenses	-15 637 281	-15 801 385	-1 305 568	-17 106 953	-13 221 720	-538 527	-870 208	-516 445	-1 521 484
A : 1037/05-Cession Cf Commerces	11 357 630	11 813 445	955 240	12 768 685	12 372 971	0	-1 090 413	1 486 127	0
A : 1037/06-Cession Cf Activités	4 124 826	3 820 105	339 107	4 159 212	1 092 797	253 888	1 165 588	1 646 939	0
A : 1037/30-Autre Subvention	1 220	1 220	0	1 220	1 220	0	0	0	0
A : 1037/50-Autres Produits	153 605	166 615	11 221	177 836	50 502	54 777	48 765	23 792	0
Sous-total recettes	15 637 281	15 801 385	1 305 568	17 106 953	13 517 490	308 665	123 940	3 156 858	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	-1	1	-438 569	-412 003	90 979	0	0	-117 545
Trésorerie brute				0	-116 233	-255 116	-1 001 384	1 639 029	0

10 FISCALITE

La récupération potentielle de la TVA déductible sur les dépenses dépend des activités exercées dans la concession d'aménagement et de l'importance des activités considérées comme économique.

Pour cette opération, l'ensemble des recettes taxables ont fait l'objet d'une fiscalité conforme à sa nature ; De plus il y a une absence de cession à titre gratuit de parcelle ou d'équipement.

À ce titre le coefficient de taxation est égale à la totalité de la TVA déductible de 859 596 € est donc récupérable.

L'analyse du bilan de l'opération affiche un prévisionnel de TVA Net à décaisser de 398 908€ au 31/12/2022. Les montants correspondant à l'année 2023 seront déterminés au cours de l'année 2024.

Réalisé au 31/12/2022			
	TVA déductible sur les DEPENSES	-	659 562
	TVA collectée sur les RECETTES		996 496
	NET au 31/12/2022		336 934
Reste à déclarer			
	TVA déductible sur les DEPENSES	-	200 034
	TVA collectée sur les RECETTES		262 008
	Net prévisionnel		61 973
Cumul fin d'opération			
	TVA déductible sur les DEPENSES	-	859 596
	TVA collectée sur les RECETTES		1 258 504
	Net TVA réglée au titre de la CA3		398 908

11 TRESORERIE

11.1 Emprunt

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

Pour rappel, l'échéancier des remboursements d'emprunt qui a été respecté :

	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 de l'emprunt a donc été remboursé en totalité au 31.12.2020.

11.2 Cashpooling

À compter de 2023, la trésorerie de l'opération sera gérée par le biais du cash-pooling. Pour information, le taux de mobilisation est d'environ 4% annuel. Les frais financiers se calculent au prorata de la durée de mobilisation et du taux d'intérêt appliqué.

11.3 La trésorerie

La trésorerie de l'opération au 31/12/2023 est de **-255 116 € TTC**.

12 CONCLUSION

Le bilan de la ZAC TERRASS est maîtrisé et le calendrier est respecté d'une manière générale.

L'année 2023 a permis :

- **Démarrage des travaux de viabilisation des parcelles et de création d'un parking public,**
- **Cession des ilots 7.3 à RD CONSTRUCTION, 7.6 à PRO SYSTEM PLUS et 8.1D à BNG**
- **Encaissement des dépôts de garantie pour les ilots 3.1Bis PET'S FOOD, 7.3 Pôle Ambulance, 10.1A SCI Kart Bleu**
- **Résolution de vente de l'ilot 6.1 à 6.4 dont le porteur de projet était la SCIA MBROS**

Dans ce contexte, la commercialisation de la ZAC plus particulièrement de la zone de production continue d'avancer.

Il est toutefois important de noter que la trésorerie de l'opération est actuellement négative et que la gestion par le biais de l'outil cashpooling est mis en place depuis 2023.

13 PROPOSITION D'APPROBATION

- Vu l'exposé sur la ZAC LES TERRASS,
- Vu l'actualisation du bilan, et les incidences financières mise en évidence ;

Il est proposé au Conseil Communautaire :

1. D'approuver le présent compte rendu d'activité au 31 Décembre 2023,
2. D'approuver le bilan au 31/12/23 pour un nouveau montant de **15 801 385 € HT**.
3. D'autoriser l'Autorité Concédante à signer tous documents afférents à cette affaire.

14 ANNEXES

14.1 État des acquisitions au 31/12/2023

Tableau des acquisitions / cumulées au 31/12/2021							
Ancien propriétaire	Référence cadastrale	Contenance cadastrale cédée (m²)	Montant € HT	Année	Date acte	Observations	Prix €/m²
VIDOT Marlène Reine-May	BK 631	3 410	36 828,00	2011	14/01/2011	Terrain libre	10,8
GRONDIN Joseph André	BK 402-405	19 637	196 370,00	2011	10/01/2011	Terrain occupé	10
LEBON André	BK 121	10 380	103 800,00	2011	23/02/2011	Terrain occupé	10
PAYET Marie Iris	BK 105	8 764	94 651,20	2011	05/10/2011	Terrain libre	10,8
MOREL Marie André	BK 701-702-703	7 090	70 900,00	2011	05/10/2011	Terrain occupé	10
Consorts FONTAINE	BK 116-117-118	14 286	154 288,80	2012	23/02/2012	Terrain libre	10,8
Consorts MOREL	BK 119	4 210	42 100,00	2012	24/10/2012	Terrain occupé	10
ETHEVE Marie Joséphe	BK 593	1 200	12 960,00	2013	05/06/2013		10,8
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	-
ETHEVE Jean Joseph	BK 594	6 885	72 638,00	2014	05/06/2014	Terrain occupé	10
Indivision consorts MOREL	56/98ème des droits indivis de BK 387 et 704	6 946	39 691,42	2014	29/01/2014	Acquisition	10
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
COMMUNE ST JOSEPH	BK 1585	1 737	10 000,00	2015	26/10/2015	Acquisition	-
MALET Marie Daisy	BK 798	2 861	100 000,00	2017	09/01/2017	Acquisition	34,9528137
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
GRONDIN Jean Fred	BK 378	1 149	11 490,00	2018	29/06/2018	Terrain occupé	10
BARRET Jean Paul	BK 97-377	3 134	77 400,00	2018	12/07/2018	Terrain occupé	24,69
MALET Jean Luc	BK 794	3 154	85 800,00	2018	17/12/2018	Terrain libre	27,2
MALET Guy Michel	BK 795	2 872	103 400,00	2018	17/12/2018	Terrain bâti	-
MALET Jean Max	BK 799	2 889	90 000,00	2018	17/12/2018	Terrain libre	31,15
MALET Jean Denis	BK 800	3 196	90 000,00	2018	17/12/2018	Terrain bâti	-
MALET Gérard	BK 797	2 870	231 000,00	2021	26/03/2021	Terrain bâti	-
COMMUNE ST JOSEPH	BK 796	2 868	37 051,75	2021	09/07/2021	Terrain libre	12,9
TOTAL des acquisitions réalisées et cumulées au 31/12/2021		240 912 m²	2 201 098,18 €				

14.2 État des indemnités cumulées au 31/12/2023

Tableau des indemnités versées (pour les terrains occupés) / cumulées au 31/12/2021							
Fermier indemnisé	Référence cadastrale	Contenance cadastrale	Montant de l'indemnité € HT	année	Date de l'acte	Fixation de l'indemnité	Observations
NATVEL Joseph	BK 402-405	19 637	44 691,00	2011	10/01/2011	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
LEBON Philippe	BK 121	10 380	69 805,00	2011	23/02/2011	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
MOREL Harry-Claude	BK 701-702-703	7 090	13 163,00	2012	23/02/2012	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
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
LEBON Bernard	BK 119	4 210	43 891,00	2013	04/11/2013	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
ETHEVE Marie Joséphe	BK 593	1 200	2 492,00	2013	05/06/2013	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
ETHEVE Marie Joseph Guy	BK 594	6 885	11 647,00	2014	05/06/2014	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
MOREL Hary Claude	BK 387-704	6 946	18 306,00	2015	21/12/2015	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
GRONDIN Jean Fred	BK 378	1 149	10 135,00	2018	29/06/2018	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
BARRET Jean Paul	BK 97-377	3 134	36 700,00	2018	12/07/2018	Rapport expertise agricole	Terrain occupé
TOTAL indemnités réalisées et cumulées au 31/12/2021 (inchangé)		173 830 m²	536 746,00 €				

14.3 État récapitulatif des cessions encaissées au 31/12/2023

Raison sociale	Ilot	Date recette	Recette TTC	Réglé TTC	Date règlement	Total réglé TTC par ilot
Cessions Zone Commerces						
SA EXCELLENCE		04/09/2015	385 381,00 €	385 381,00 €	09/09/2015	
SA EXCELLENCE		29/12/2015	385 381,50 €	385 381,50 €	29/12/2015	
SA EXCELLENCE		09/09/2016	400 000,00 €	400 000,00 €	09/09/2016	
SA EXCELLENCE		12/12/2016	400 000,00 €	400 000,00 €	12/12/2016	
SA EXCELLENCE		10/01/2017	300 000,00 €	300 000,00 €	10/01/2017	
SCI GRAND SUD SAUVAGE DEVELOPPEMENT		1.1 et 1.2	31/03/2017	7 707 625,09 €	7 707 625,09 €	
SCI GRAND SUD SAUVAGE DEVELOPPEMENT	31/03/2017		- 1 870 762,50 €	- 1 870 762,50 €	04/04/2017	
CKS AVENIR	2.3	18/10/2018	340 657,50 €	340 657,50 €	18/10/2018	1 098 895,15 €
CKS AVENIR		18/10/2018	160 692,60 €	160 692,60 €	18/10/2018	
SARL BRICO		12/08/2016	164 834,00 €	164 834,00 €	12/08/2016	
SARL BRICO		18/10/2018	- 164 834,00 €	- 164 834,00 €	18/10/2018	
SARL BRICO		18/10/2018	597 545,05 €	597 545,05 €	18/10/2018	
PRESSING BLEU AZUR		2.1b	08/01/2018	8 630,00 €	8 630,00 €	
PRESSING BLEU AZUR	26/04/2019		86 303,23 €	86 303,23 €	31/12/2019	
PRESSING BLEU AZUR	31/12/2019		- 8 630,00 €	- 8 630,00 €	31/12/2019	
GAMM VERT	2.2	27/12/2017	121 484,00 €	121 484,00 €	27/12/2017	1 218 887,00 €
GAMM VERT		31/12/2020	- 121 484,00 €	- 121 484,00 €	31/12/2020	
GAMM VERT		16/10/2019	60 724,00 €	60 724,00 €	16/10/2019	
GAMM VERT		31/12/2020	460 919,00 €	460 919,00 €	31/12/2020	
GAMM VERT		31/12/2020	757 968,00 €	757 968,00 €	31/12/2020	
GAMM VERT		31/12/2020	- 60 724,00 €	- 60 724,00 €	31/12/2020	
SCI MORENA	3.1	09/01/2020	362 974,00 €	362 974,00 €	14/01/2020	362 974,00 €
SAS IRIBEN	4.2	03/04/2020	211 473,18 €	211 473,18 €	06/04/2020	361 473,18 €
SCI BENIRJO		04/04/2020	150 000,00 €	150 000,00 €	06/04/2020	
CINE GRAND SUD	4.3	23/07/2020	89 171,80 €	89 171,80 €	23/07/2020	891 718,00 €
CINE GRAND SUD		29/03/2021	570 097,00 €	570 097,00 €	25/03/2021	
CINE GRAND SUD		29/03/2021	321 621,00 €	321 621,00 €	25/03/2021	
CINE GRAND SUD		29/03/2021	- 89 171,80 €	- 89 171,80 €	25/03/2021	
HOARAU CLAUDE ROLAND	4.1	17/07/2018	64 496,00 €	64 496,00 €	25/06/2018	644 961,98 €
HOARAU CLAUDE ROLAND		24/02/2020	- 64 496,00 €	- 64 496,00 €	25/02/2020	
HOARAU CLAUDE ROLAND		24/02/2020	644 961,98 €	644 961,98 €	25/02/2020	
Total Cession Zone Commerce						12 372 837,63 €

Raison sociale	Ilot	Date recette	Recette TTC	Réglé TTC	Date règlement	Total réglé TTC par ilot
Cessions Zone de Production						
ABATTOIR DUCHEMANN ET GRONDIN	6	02/01/2016	77 955,34 €	77 955,34 €	21/01/2016	77 955,34 €
ESPACE ALUMINIUM	9.2	20/02/2019	12 976,00 €	12 976,00 €	20/02/2019	259 525,72 €
ESPACE ALUMINIUM		26/02/2020	- 12 976,00 €	- 12 976,00 €	28/02/2020	
SCI LE PAVILLON		26/02/2020	57 613,50 €	57 613,50 €	28/02/2020	
SCI LE PAVILLON		26/02/2020	201 912,22 €	201 912,22 €	28/02/2020	
LA CAFRINE	7.1	27/03/2019	56 575,00 €	56 575,00 €	27/03/2019	375 603,00 €
LA CAFRINE		27/03/2020	- 56 575,00 €	- 56 575,00 €	30/03/2020	
LA CAFRINE		27/03/2020	266 519,00 €	266 519,00 €	30/03/2020	
LA CAFRINE		27/03/2020	109 084,00 €	109 084,00 €	30/03/2020	
MOGALIA	6.1 à 6.4	27/03/2019	111 693,00 €	111 693,00 €	27/03/2019	379 713,13 €
SCIA MBROS		31/12/2019	379 713,13 €	379 713,13 €	08/01/2020	
SCIA MBROS		31/12/2019	- 111 693,00 €	- 111 693,00 €	08/01/2020	
SCI BERTAUT	8.1d	01/07/2023	42 120,00 €	42 120,00 €	01/07/2023	42 120,00 €
SCI RD-M	7.3	01/07/2023	135 343,00 €	135 343,00 €	04/07/2023	135 343,00 €
SCI PRO SYSTEMES +	7.6	21/07/2023	38 539,00 €	38 539,00 €	24/07/2023	38 539,00 €
Dépôt de garantie						
SCI KART BLEU		07/12/2023	27 184,00 €	27 184,00 €	07/12/2023	27 184,00 €
SARL LES 4 E		07/12/2023	7 519,00 €	7 519,00 €	04/12/2023	7 519,00 €
THEREZO YANNICK		07/12/2023	3 183,00 €	3 183,00 €	04/12/2023	3 183,00 €
Total Cession Zone de Production						1 346 685,19 €

14.4 Décisions Concernant Le Volet Opérationnel De l'opération (Acquisitions Foncières, Etudes, ...) Au 31/12/2023

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

14.5 Détail des cessions foncières

Ville de St Joseph / ZAC des GREGUES						
COMMERCIALISATION						
Projet - enseigne	Numéro de parcelle	Surface parcelle	CCCT signé Surface plancher MAXI	Coût HT €/m ²	Montant HT	Montant TTC
GSA LECLERC + commerces attenants	1.1	33 199	3 920,00	115,00	3 817 885,00	7 707 625,09
	1.2	28 801	16 330,00	115,00	3 312 115,00	
KFC	1.1 et 1.2		250,00			
lot à céder à Leclerc	1.3	591	295,50	115,00	67 965,00	0,00
	Sous total	62 591	20 796	Sous total	7 197 965,00	7 707 625,09
Blanchisserie BLEU AZUR	2.1b	701	287,50	115,00	80 615,00	86 303,23
	2.1 C	1 517	758,50	115,00	174 455,00	189 283,68
GAMM VERT et commerces attenants	2.2	9 815	4 000,00	115,00	1 129 990,00	1 218 887,00
WELDOM	2.3	8 855	4 421,00	115,00	1 017 290,00	1 098 895,10
	Sous total	20 888	9 467	Sous total	2 402 350,00	2 593 369,01
Ameublement - ATLAS + projet extension salle sport	3.1	2 939	3 000,00	115,00	337 985,00	362 974,00
	3.1.BIS	1 983		60,00	118 980,00	1 098 895,15
	Sous total	4 922	3 000	Sous total	456 965,00	1 461 869,15
STATION SERVICE (POLE AUTO)	4.1	5 236	2 495,00	115,00	594 435,00	644 961,98
BURGER KING	4.2	2 897	500,00	115,00	333 155,01	361 473,18
CINEMA	4.3	7 205	2 700,00	115,00	828 575,00	891 718,00
	Sous total	15 338,00	5 695,00	Sous total	1 756 165,01	1 898 153,16
	TOTAL SUD	103 739	38 958		11 813 445	13 661 016
FUMOIR	5.1	1 001	380,00	60,00	60 060,00	65 165,10
COOPEMIEL	5.1bis	1 603	675,00	60,00	96 180,00	104 160,00
Ville (cuisine centrale)	5.2	3 167	1 583,50	60,00	190 020,00	206 171,70
NARALINGOM	5.3	1 910	955,00	60,00	114 600,00	124 341,00
PETS FOOD	5.3bis	1 000	472,00	60,00	60 000,00	65 100,00
	Sous total	8 681	4 066	Sous total	520 860,00	564 937,80
Ville (extension cuisine centrale)	6.1	5 881	2 940,50	60,00	352 860,00	382 853,10
	6.2					
	6.3					
	6.4					
	6.5	1 462	731,00	60,00	87 720,00	95 176,20
LA POSTE	6.6	1 583	791,50	60,00	94 980,00	103 053,30
SALLE RECEPTION VILLE	6.7	1 382	691,00	60,00	82 920,00	89 968,20
	6.8	1 687	843,50	60,00	101 220,00	109 823,70
	Sous total	11 995	5 998	Sous total	719 700,00	780 874,50
POLE BUS	7.1	5 835	500,00	60,00	348 659,63	375 603,00
FRAME GARAGE	7.2	799	399,50	60,00	47 940,00	52 014,90
RD CONSTRUCTIONS	7.3	2 079	559,00	60,00	124 740,00	135 342,90
POLE AMBULANCE	7.4	1 155	353,00	60,00	69 300,00	75 191,00
	7.5	588	294,00	60,00	35 280,00	38 278,80
FABRICATIONB PORTAILS ET VOLETS PROSYSTEM	7.6	592	235,00	60,00	35 520,00	38 539,00
RD CONSTRCTIONS	7.7 intégré à l'ilot 7.3					
	Sous total	11 048	2 341	Sous total	661 439,63	714 969,60
	TOTAL	31 724			1 902 000	2 060 782

Ville de St Joseph / ZAC des GREGUES						
COMMERCIALISATION						
Projet - enseigne	Numéro de parcelle	Surface parcelle	CCCT signé Surface plancher MAXI	Coût HT €/m ²	Montant HT	Montant TTC
Immo entreprises - CASUD	8.1A	3 013	1 506,50	91,50	275 689,50	299 123,11
	8.1B	1 042	521,00	60,00	62 520,00	67 834,20
Pôle BTP - ISORAVAL	8.1C	746	411,00	60,00	44 760,00	48 564,60
Pôle BTP - BNG (bertaud)	8.1D	647	267,00	60,00	38 820,00	42 120,00
PARTICULES	8.1E	616	308,00	60,00	36 960,00	40 101,60
	8.2 intégré à l'ilot 8.3					
ENA	8.3	1 963	1 112,00	60,00	117 780,00	127 791,30
	8.4	1 071	535,50	60,00	64 260,00	69 722,10
	Sous total	9 098	4 661	Sous total	640 789,50	695 256,91
FIXALU	9.1	1 407	506,00	60,00	84 420,00	91 596,00
IE ACTISEM	9.1bis	5 462	2 731,00	91,50	499 773,00	542 253,71
ESPACE ALU	9.2	4 032	2 800,00	60,00	241 920,00	259 525,72
	Sous total	10 901	6 037	Sous total	826 113,00	893 375,43
	TOTAL	19 999	23 102		1 466 903	1 588 632
KARTING	10.1a	2 221	950,00	115,00	255 415,00	277 125,00
	10.1b	1 759	879,50	60,00	105 540,00	114 510,90
EXTRA BOIS	10.2	2 875	1 437,50	60,00	172 500,00	187 162,50
A noter parcelle que la famille ne veut pas vendre	10.3	1 419	709,50	60,00	85 140,00	
	Sous total	8 274	3 977	Sous total	533 455,00	578 798,40
	TOTAL GENERAL	143 737			15 715 802	17 889 229
	TOTAL COMMERCE	98 503,00	36 462,50		11 219 010,01	13 016 054,43
	STATION SERVICES SERVICE FONCIER IE	5 236,00	2 495,00		594 435,00	644 961,98
		8 475,00	4 237,50		775 462,50	841 376,81
	TOTAL ACTIVITES ARTISANALES	58 038,00	22 840,50		3 212 034,63	5 147 828,08
	TOTAUX*	170 252	66 036	0	15 800 942	19 650 221

*Le montant des recettes prévisionnelles de commercialisation est de 15 715 802 €. Ce montant est légèrement inférieur au montant apparaissant au CRAC 2022 (15 752 942 € hors loyers). Le montant cumul des cessions s'actualise à chaque CRAC afin de prendre en considération les montants exacts des sommes perçues lors des ventes.

Il est à noter que les provisions de recettes apparaissant au CRAC 2023 sont suffisantes compte tenu des perspectives de dépenses identifiées et maîtrisées à ce jour.

Envoyé en préfecture le 14/08/2024

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le



ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

14.6 État des dépenses réalisées en 2023

Liste des factures de : 1037-ZAC DES GREGUES

Envoyé en préfecture le 14/08/2024 09/06/2024 16:04

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le

ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

N° eng.	Raison sociale	Objets	Pr	N°	HT	TVA	Rg		
F23.10521 4	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	Projet Taxe n°305768 Acte Récif Limite Sodioc/Fontaine Pierre Jean (TVA 8?50%		1	955,95	0,00	44,05	0,00	
F23.10533 5	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	Acquisition Parcelles 6.1 à 6.4		1	387 113,13	0,00	0,00	0,00	387 113,13 387 113,13
SOUS-TOTAL : 1037.4201-Acquisitions Foncières					388 069,08	757,28	44,05	0,00	388 113,13 388 113,13
M22AM04 -01	STAFS	Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Parcelles et Création Parking Public		1	55 866,35	0,00	4 748,64	-3 030,75	57 584,24 57 584,24
M22AM04 -01	STAFS	Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Parcelles et Création Parking Public		2	56 733,31	0,00	4 822,33	-3 077,78	58 477,86 58 477,86
M22AM04 -01	STAFS	Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Parcelles et Création Parking Public		3	160 218,23	0,00	13 618,55	-8 691,84	165 144,94 0,00
SOUS-TOTAL : 1037.4443-Travaux Infrastructures Secondaires					272 817,89	757,28	23 189,52	-14 800,37	281 207,04 116 062,10
M19AMG0 4-01	DAUPH INFRA	Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infrastructure pour des Travaux de		7	1 804,24	0,00	153,36	0,00	1 957,60 1 957,60
M19AMG0 4-01	ATELIER WE	Mission MOE-Paysagistes (Aménagement Paysager, Signalétiques)		7	735,06	0,00	62,48	0,00	797,54 0,00
M19AMG0 4-01	ETUDE CONCEPTION RESEAU REUNION	Aménagement Entrée de la ZAC (Co-Traitant 2)		7	825,07	0,00	70,13	0,00	895,20 895,20
M19AMG0 4-01	DAUPH INFRA	Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infrastructure pour des Travaux de		8	2 369,52	0,00	201,41	0,00	2 570,93 2 570,93
M19AMG0 4-01	ATELIER WE	Mission MOE-Paysagistes (Aménagement Paysager, Signalétiques)		8	1 249,48	0,00	106,21	0,00	1 355,69 0,00
M19AMG0 4-01	ETUDE CONCEPTION RESEAU REUNION	Aménagement Entrée de la ZAC (Co-Traitant 2)		8	1 771,66	0,00	150,59	0,00	1 922,25 1 922,25
L22.10507 1	DUTEILH PERRAU	Mission Analyse 5 Dossiers Esquisse + PC + Mise Jour Plan de Masse Global		2	1 650,00	0,00	140,25	0,00	1 790,25 1 790,25
SOUS-TOTAL : 1037.4500-Maitrise d'Oeuvre					10 405,03	757,28	884,43	0,00	11 289,46 9 136,23
L22.10515 2	CABINET VEYLAND (TP:CE PAC MARSEILLE	Géomètre-Refaire Da d'Ensemble en Conservation Cadastre		1	19 090,00	0,00	1 622,65	0,00	20 712,65 20 712,65
L23.10521 0	CABINET VEYLAND (TP:CE PAC MARSEILLE	Mission Géomètre Selon Devis De20230094 du 02/02/23		1	1 240,00	0,00	105,40	0,00	1 345,40 1 345,40
SOUS-TOTAL : 1037.4501-Géomètre					20 330,00	757,28	1 728,05	0,00	22 058,05 22 058,05
M22AM01 -01	PREVENTIO	Mission CSPTS-Travaux Viabilisation Parcelles, Réalisation de Parking Public et		2	833,94	0,00	70,88	0,00	904,82 904,82

N° eng.	Raison sociale	Objets	Pr N°	HT	TVA	Rg		
M22AM01-01	PREVENTIO	Mission CSPA-Travaux Viabilisation Parcelles, Réalisation de Parking Public et	3	578,97	0,00	49,21	0,00	
M22AM01-01	PREVENTIO	Mission CSPA-Travaux Viabilisation Parcelles, Réalisation de Parking Public et	4	578,98	0,00	49,21	0,00	628,19 628,19
M22AM01-01	PREVENTIO	Mission CSPA-Travaux Viabilisation Parcelles, Réalisation de Parking Public et	5	578,97	0,00	49,21	0,00	628,18 0,00
SOUS-TOTAL : 1037.4506-CSPA				2 570,86	757,28	218,51	0,00	2 789,37 2 161,19
L23.10525 2	IZIPRINT (TP:CRCA REUNION ST DENIS	Réalisation, Fabrication et Pose Panneau Permis d'Aménager	1	393,27	0,00	33,43	0,00	426,70 426,70
F23.10526 3	MAITRE JENNIFER BAUDINO	Pv Constat Sommaton d'Assister à l'État des Lieux-F23-802	1	414,97	0,00	35,03	0,00	450,00 450,00
L23.10535 9	PROJECT REPRO	Reproduction 1 Ex. Dossier Marché Travaux Viab. Parcelles Réalisation Parking	1	110,61	0,00	9,40	0,00	120,01 120,01
F23.10550 9	MAITRE JENNIFER BAUDINO	Pv Constat Affichage Permis d'Aménager-F23-1754	1	414,75	0,00	35,25	0,00	450,00 0,00
SOUS-TOTAL : 1037.4520-Frais Divers Rémunérables				1 333,60	757,28	113,11	0,00	1 446,71 996,71
F07.73693	SODIAC	Rémunération sur Dépenses HT Payées	49	-23 256,01	0,00	0,00	0,00	-23 256,01 0,00
F07.73693	SODIAC	Rémunération sur Dépenses HT Payées	50	19 361,65	0,00	0,00	0,00	19 361,65 0,00
F07.73693	SODIAC	Rémunération sur Dépenses HT Payées	51	-19 266,15	0,00	0,00	0,00	-19 266,15 0,00
F07.73693	SODIAC	Rémunération sur Dépenses HT Payées	52	70,65	0,00	0,00	0,00	70,65 0,00
SOUS-TOTAL : 1037.4620-Honoraires Gestion % sur Dépenses				-23 089,86	757,28	0,00	0,00	-23 089,86 0,00
F14.94783	SODIAC	Rémunération sur Recettes HT Encaissées	20	13 862,54	0,00	0,00	0,00	13 862,54 0,00
F14.94783	SODIAC	Rémunération sur Recettes HT Encaissées	21	3 693,30	0,00	0,00	0,00	3 693,30 0,00
SOUS-TOTAL : 1037.4621-Honoraires Gestion % sur Recettes				17 555,84	757,28	0,00	0,00	17 555,84 0,00
M15.9629 6	SODIAC	Rémunération Commercialisation sur Recettes Régliées HT	15	18 755,33	0,00	0,00	0,00	18 755,33 0,00
M15.9629 6	SODIAC	Rémunération Commercialisation sur Recettes Régliées HT	16	4 924,40	0,00	0,00	0,00	4 924,40 0,00
SOUS-TOTAL : 1037.4630-Honoraires de Commercialisation				23 679,73	757,28	0,00	0,00	23 679,73 0,00

Liste des factures de : 1037-ZAC DES GREGUES

Envoyé en préfecture le 14/08/2024 05/06/2024 16:04
 Reçu en préfecture le 14/08/2024
 Publié le
 ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

N° eng.	Raison sociale	Objets	Pr N°	HT	TVA	Rg		
F23.10528 7	TRESOR PUBLIC 1	TVA Reversée 2022	1	0,00	0,00	0,00	0,00	
F24.10556 7	TRESOR PUBLIC 1	TVA Reversée au 31/12/2023	1	0,00	0,00	0,00	0,00	-7 900,29 -7 900,29
SOUS-TOTAL : 1037.4657-TVA Payée				0,00	757,28	0,00	0,00	-90 979,46 -90 979,46
TOTAL				713 672,17	757,28	26 177,67	-14 800,37	634 070,01 447 547,95

Envoyé en préfecture le 14/08/2024

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le



ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

14.7 Etat des recettes réalisées en 2023

Listes des recettes de : 1037-ZAC DES GREGUES

Raison sociale	Regroupemen	Objet	Réf.	N°	HT	TVA	TTC	Date Pr	Regie TTC	Publié le
SCI BERTAUT	21002	Cession Ilot 8.1	21002	1	38 820,28	3 299,72	42 120,00	01/07/23	42 120,00	01/07/23
SCI RD-M	21003	Cession Ilot 7.3	21003	1	124 740,09	10 602,91	135 343,00	01/07/23	135 343,00	04/07/23
SCI PRO SYSTEMES +	21004	Cession Ilot 7.6	21004	1	35 519,82	3 019,18	38 539,00	21/07/23	38 539,00	24/07/23
SCI KART BLEU	21030	Dg sur Compromis Ilot 10-1a	21030	1	27 184,00	0,00	27 184,00	07/12/23	27 184,00	07/12/23
SARL LES 4 E	21031	Dg sur Compromis Ilot 7-4	21031	1	7 519,00	0,00	7 519,00	07/12/23	7 519,00	04/12/23
THEREZO YANNICK	21032	Dg sur Compromis Ilot 5-3 Bis	21032	1	3 183,00	0,00	3 183,00	07/12/23	3 183,00	04/12/23
SOUS-TOTAL : 1037-4719-Charges Foncières Activités Partie Haute					236 966,19	16 921,81	253 888,00		253 888,00	
RD CONSTRUCTIONS	20774	Convention Occupation Temporaire-Loyers Décembre 2022 à Février 2023	20962	21	2 178,00	0,00	2 178,00	22/02/23	2 178,00	22/02/23
RD CONSTRUCTIONS	20774	Convention Occupation Temporaire-Loyer Mars 2023	20978	22	726,00	0,00	726,00	18/04/23	726,00	18/04/23
RD CONSTRUCTIONS	20774	Convention Occupation Temporaire-Loyer Avril 2023	20979	23	726,00	0,00	726,00	18/04/23	726,00	18/04/23
TORM	20774	Location Emplacement de 30m2 sur la Parcelle Bk 1927 pour Implantation	20983	24	9 135,00	776,48	9 911,48	02/06/23	0,00	00/00/00
ZEOP	20774	Location Emplacement pour Implantation d'Équipement	20985	25	15 947,88	1 355,57	17 303,45	02/06/23	17 303,45	07/08/23
SOUS-TOTAL : 1037-5001-Loyer Occupation Temporaire					28 712,88	2 132,05	30 844,93		20 933,45	
TOTAL					265 679,07	19 053,86	284 732,93		274 821,45	

Envoyé en préfecture le 14/08/2024

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le

ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

Envoyé en préfecture le 14/08/2024

Reçu en préfecture le 14/08/2024

Publié le



ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

14.8 Etat des engagements signés en 2023

Liste des engagements de : 1037-ZAC DES GREGUES

Envoyé en préfecture le 14/08/2024
 Reçu en préfecture le 14/08/2024
 Publié le
 ID : 974-249740085-20240726-AFF26_CC260724-DE

N° eng.	Raison sociale	Objets de l'engagement	Clé	Sous-traité HT	Engagé HT	Engagé TTC	Facture HT	Facture TTC	
F23.105214	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	Projet Taxe n°305768 Acte Récif Limite Sodiad/Fontaine Pierre Jean (TVA 8?50%		0,00	955,95	1 000,00	955,95	1 000,00	1 000,00
F23.105335	LES NOTAIRES DU FRONT DE MER	Acquisition Parcelles 6.1 à 6.4		0,00	387 113,13	387 113,13	387 113,13	387 113,13	387 113,13
1037.4201-Acquisitions Foncières (Budget HT = 3 353 956,00)				0,00	388 069,08	388 113,13	388 069,08	388 113,13	388 113,13
M22AM04-01	STAFS	Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Parcelles et Création Parking Public		0,00	685 543,50	747 392,47	272 817,89	281 207,04	116 062,10
M22AM04-01	BTOI	Lot 01-VRD-Sous-Traitant Stafs-Revêtement Enrobé 301.1-305.2-305.3		0,00	42 091,50	42 091,50	0,00	0,00	0,00
M22AM04-01	SOLTECH (TP:BPIFRANCE MAISONS ALFORT	Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Parcelles et Création Parking Public		0,00	116 490,90	126 392,63	0,00	0,00	0,00
M22AM04-02	BAGELEC REUNION SAS	Lot 02-Basse Tension Eclairage Public-Travaux Viabilisation Parcelles et Création		0,00	72 731,00	78 913,14	0,00	0,00	0,00
1037.4443-Travaux Infrastructures Secondaires (Budget HT = 8 052 429,27)				0,00	916 856,90	994 789,74	272 817,89	281 207,04	116 062,10
L22.105071	DUTEILH PERRAU	Mission Analyse 5 Dossiers Esquisse + PC + Mise Jour Plan de Masse Global		0,00	0,00	0,00	1 650,00	1 790,25	1 790,25
M19AMG04-01	DAUPH INFRA	Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infrastructure pour des Travaux de		0,00	360,01	390,61	4 173,76	4 528,53	4 528,53
M19AMG04-01	ATELIER WE	Mission MOE-Paysagistes (Aménagement Paysager, Signalétiques)		0,00	13 171,79	14 291,40	1 984,54	2 153,23	0,00
M19AMG04-01	ETUDE CONCEPTION RESEAU REUNION (TP:(inactif))	Aménagement Entrée de la ZAC (Co-Traitant 2)		0,00	225,48	244,64	2 596,73	2 817,45	2 817,45
M23AM04-01	ZONE UP - COUSIN RODOLPHE	Mission Urbaniste Opérationnel et Architecte Conseil		0,00	70 000,00	75 950,00	0,00	0,00	0,00
1037.4500-Maitrise d'Oeuvre (Budget HT = 730 000,00)				0,00	83 757,28	90 876,65	10 405,03	11 289,46	9 136,23
L22.105152	CABINET VEYLAND	Géomètre-Refaire Da d'Ensemble en Conservation Cadastre		0,00	0,00	0,00	19 090,00	20 712,65	20 712,65
L23.105210	CABINET VEYLAND	Mission Géomètre Selon Devis De20230094 du 02/02/23		0,00	1 240,00	1 345,40	1 240,00	1 345,40	1 345,40
1037.4501-Géomètre (Budget HT = 110 000,00)				0,00	1 240,00	1 345,40	20 330,00	22 058,05	22 058,05
M22AM01-01	PREVENTIO	Mission CSPS-Travaux Viabilisation Parcelles, Réalisation de Parking Public et		0,00	0,00	-0,01	2 570,86	2 789,37	2 161,19
1037.4506-CSPS (Budget HT = 20 000,00)				0,00	0,00	-0,01	2 570,86	2 789,37	2 161,19
L23.105378	GEISER INGENIERIE	Mission G4 (Voires-Soutenement)-Travaux Viabilisation Parcelles et		0,00	2 100,00	2 278,50	0,00	0,00	0,00

N° eng.	Raison sociale	Objets de l'engagement	Clé	Sous-traité HT	Engagé HT	Engagé TTC	Facture HT	Facture TTC	
1037.4507-Autres Honoraires (Étude de Sol, Laboratoire, ...) (Budget HT = 130				0,00	2 100,00	2 278,50			
F23.105263	MAITRE JENNIFER BAUDINO	Pv Constat Sommaton d'Assister à l'État des Lieux-F23-802		0,00	414,97	450,00	414,97	450,00	450,00
F23.105509	MAITRE JENNIFER BAUDINO	Pv Constat Affichage Permis d'Aménager-F23-1754		0,00	414,75	450,00	414,75	450,00	0,00
L23.105252	IZIPRINT	Réalisation, Fabrication et Pose Panneau Permis d'Aménager		0,00	397,27	431,04	393,27	426,70	426,70
L23.105271	MAITRE JENNIFER BAUDINO	1er Constat Affichage Permis d'Aménager Posé le 12/04/23		0,00	450,00	488,25	0,00	0,00	0,00
L23.105359	PROJECT REPRO	Reproduction 1 Ex. Dossier Marché Travaux Viab. Parcelles Réalisation		0,00	110,61	120,01	110,61	120,01	120,01
L23.105440	ORANGE REUNION	Etude pour la Dépose d'une Ligne Téléphonique Aérienne-Devis		0,00	421,00	456,79	0,00	0,00	0,00
L23.105524	SUD EAU	Branchement Particulier n° 1-Branchement Dn 25 Mm		0,00	1 522,92	1 652,37	0,00	0,00	0,00
1037.4520-Frais Divers Rémunérables (Budget HT = 260 000,00)				0,00	3 731,52	4 048,46	1 333,60	1 446,71	996,71
F07.73693	SODIAC	Rémunération sur Dépenses HT Payées		0,00	0,00	0,00	-23 089,86	-23 089,86	0,00
1037.4620-Honoraires Gestion % sur Dépenses (Budget HT = 705 185,00)				0,00	0,00	0,00	-23 089,86	-23 089,86	0,00
F14.94783	SODIAC	Rémunération sur Recettes HT Encaissées		0,00	0,00	0,00	17 555,84	17 555,84	0,00
1037.4621-Honoraires Gestion % sur Recettes (Budget HT = 258 196,00)				0,00	0,00	0,00	17 555,84	17 555,84	0,00
M15.96296	SODIAC	Rémunération Commercialisation sur Recettes Régliées HT		0,00	0,00	0,00	23 679,73	23 679,73	0,00
1037.4630-Honoraires de Commercialisation (Budget HT = 343 783,00)				0,00	0,00	0,00	23 679,73	23 679,73	0,00
F23.105287	TRESOR PUBLIC 1	TVA Reversée 2022		0,00	0,00	-83 079,17	0,00	-83 079,17	-83 079,17
F24.105567	TRESOR PUBLIC 1	TVA Reversée au 31/12/2023		0,00	0,00	-7 900,29	0,00	-7 900,29	-7 900,29
1037.4657-TVA Payée (Budget HT = 0,00)				0,00	0,00	-90 979,46	0,00	-90 979,46	-90 979,46
TOTAL				0,00	1 395 754,78	1 390 472,41	713 672,17	634 070,01	447 547,95