



CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
RELATIVE A L'EXTENSION DE LA ZAC DES
GREGUES 2 LES TERRASS
Commune de Saint-Joseph



AVENANT N°7

A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT SIGNÉE LE
10/11/2004 ET RECUE EN SOUS-PREFECTURE LE 01/12/2004

ZAC DES GREGUES 2 « ZAC LES TERRASS » – Avenant n°7 à la CPA

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**ENTRE**

La Communauté d'Agglomération du Sud (CASud) représentée par Monsieur Jacquet HOARAU, Président en exercice, en vertu d'une délibération n°01-20240626 du Conseil Communautaire en séance du 26 juin 2024, habilitée aux fins des présentes par une délibération n°45-20250905 du Conseil Communautaire lors de la séance du 05 septembre 2025 ;

Ci-après dénommée « La Collectivité » ou « la CASUD ».

D'UNE PART**ET**

La SODIAC, Société Anonyme au capital de 25 362 700 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 378 918 510 dont le siège social est situé au 121 Boulevard Jean Jaurès à Saint-Denis, représentée par Madame Anne SERY, sa Directrice Générale, habilitée aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration lors de sa séance du 28 juillet 2020 ;

Ci-après dénommée « LA SODIAC » ou « La Société » ou « L'aménageur »

PREAMBULE

Par délibération du 24 juin 2002, la Commune de Saint-Joseph a décidé d'engager les études préalables destinées à préciser les conditions de réalisation de l'extension de la zone d'activités des Grègues ; le secteur concerné s'étend sur environ 24,2 hectares et permettra l'aménagement de terrains viabilisés à vocation économique.

Par délibération du 22 juin 2004, la Commune a décidé, en application des articles L 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à la SODIAC, la réalisation dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la zone d'aménagement concerté dite extension de la ZAC des Grègues.

Par Convention Publique d'Aménagement signée le 10 novembre 2004 et transmis au représentant de l'Etat le 01 décembre 2004, la Commune a confié à la Sodiad, l'opération d'aménagement relative à l'extension de la ZAC des Grègues – Les TERRASS ; cette Convention Publique d'Aménagement a été notifiée à la SODIAC par correspondance mairie en date du 22 décembre 2004 et reçu le 3 janvier 2005, pour une durée de 10 ans jusqu'au 03/01/2015.

Un avenant N°1 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 20 juillet 2012 prorogeant de 2 ans la durée de ladite convention, jusqu'au 03/01/2017.

Un avenant N°2 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 14 novembre 2014 prorogeant de 3 ans la durée de ladite convention, jusqu'au 03/01/2020

Un avenant N°3 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 9 décembre 2015 prorogeant de 1 an la durée de ladite convention, jusqu'au 03/01/2021.

Un avenant N°4 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 9 février 2021 prorogeant de 1 an et 6 mois la durée de ladite convention, jusqu'au 30/06/2022.

Un avenant N°5 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 12 avril 2022 prorogeant de 1 an et 6 mois la durée de ladite convention, jusqu'au 31/12/2023.

Un avenant N°6 à la Convention Publique d'Aménagement a été signé le 12 avril 2023 prorogeant de 2 années la durée de ladite convention, jusqu'au 31/12/2025.

Par délibération du Conseil Communautaire du 02 décembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Sud a approuvé le transfert de l'opération dite Extension de la ZAC des GREGUES – Les TERRASS, conformément à la loi NOTRe qui 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 ».

Conformément aux dispositions des articles L.5215-27 et L.5216-7-1 du CGCT, la CASUD a proposé de conclure avec la Ville de Saint-Joseph une convention de gestion qui a pris effet le 15 mai 2017, permettant ainsi à la Ville d'assurer le suivi de l'aménagement de la ZAC Les TERRASS, et ce jusqu'à la fin de la commercialisation des parcelles. Cette première convention a pris fin au 31 mars 2024.

Le 27 mai 2025, une nouvelle convention de gestion a été signée entre la CASUD et la Ville de Saint Joseph, permettant ainsi cette dernière d'assurer l'exécution de missions consistant en une assistance technique et opérationnelle sur l'opération d'aménagement en cours de réalisation « LES GREGUES II » (ZAE LES TERRASS).

Durée de la Convention Publique d'Aménagement

La durée de la Convention Publique d'Aménagement arrivant à son terme le 31 décembre 2025, il est proposé à la Collectivité de proroger la convention sur 3 années supplémentaires soit jusqu'au 31/12/2028 dans le cadre du présent avenant n°7 et de porter sa durée à 24 ans.

En effet depuis la crise COVID19 de nombreux porteurs de projet ayant signés des compromis de vente se trouvent dans l'obligation de solliciter la résiliation amiable desdits compromis pour manque de financement et incertitude financière au regard du contexte économique local.

Ainsi, le bilan de la commercialisation des lots arrêté au 31/12/2024 fait état de 25 restant à commercialiser.

Au vu du contexte économique et du reste à réaliser en matière de commercialisation, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement à 3 années complémentaires, soit une fin de contrat au 31/12/2028.

De même, au regard du nombre de résolutions de protocoles et de compromis de vente signés entre les preneurs et la SODIAC, il est proposé de modifier la rémunération de l'aménageur pour les missions de commercialisation. En effet, pour pouvoir rémunérer le travail accompli par les équipes de l'aménageur (multiplication des actes chronophages, avenants aux compromis de vente etc, qui ne génèrent pas de rémunération de commercialisation si la vente n'aboutit pas), il est proposé de modifier le mode de rémunération en passant d'une rémunération proportionnelle à une rémunération forfaitaire par fait générateur, et ceci avec une prise de fait au 1^{er} janvier 2025.

PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Date d'effet et durée de la Convention Publique d'aménagement

Conformément à la délibération n°45-20250905 du Conseil Communautaire en séance du 05 septembre 2025, l'alinéa 2 de l'article 5 de la convention Publique d'Aménagement est modifié comme suit :

« Sa durée est fixée à 24 années à compter de la date qui l'a rendue exécutoire. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prolongation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 2 : Modification de l'annexe relative au bilan financier prévisionnel de l'opération

Le bilan financier et la ligne de trésorerie prévisionnelle de l'opération approuvés dans le cadre de l'avenant n°6 sont modifiés ; le bilan de l'opération passe ainsi de 15 801 K€ HT à 15 945 K€ HT conformément au CRAC 2024 approuvé par la délibération n°45-20250905 du Conseil Communautaire en séance du 05 septembre 2025.

Cette évolution augmentation de 143 k€ entre 2023 et 2024 est due à l'augmentation des prévisions de loyers à percevoir durant la phase de prolongation de 3 années supplémentaires et à l'actualisation des ventes de charges foncières restant à réaliser.

Le nouveau bilan prévisionnel de l'opération se trouve en annexe 1 au présent document.

Cette modification du bilan est sans conséquence, à ce stade, sur l'économie générale de la ZAC ; le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré sans participation de la collectivité.

ARTICLE 3 : Modification de l'article 21 de la Convention Publique d'aménagement « Rémunération Aménageur »

L'article 21.II.3 de la convention publique d'aménagement pour les missions de commercialisation es modifié comme suit :

« pour les missions de commercialisation prévues à l'article 2 e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 2% Hors taxes des montants HT fixés dans les actes de locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeurs capitalisée à la signature du bail. A compter du 1^{er} janvier 2025, en lieu et place de la rémunération proportionnelle de 2% Hors taxes des montants HT fixés dans les actes de cessions (hors cessions à la Collectivité), la rémunération de commercialisation sur cessions devient forfaitaire et s'établit de la façon suivante :

- Pour les cessions foncières, hors cessions au Concédant : rémunération forfaitaire de 2775€/projet (par assiette cédée), sur la base des 25 lots définis au plan parcellaire annexé ci-après, facturable sur 3 faits générateurs, pour un forfait de 925€/document signé des parties :
 - o Au Protocole de réservation,
 - o Au Compromis de vente,
 - o A l'Acte de vente.

Il est précisé que la facturation aura lieu à la suite de la signature de chaque document sans reversement des rémunérations déjà perçues si l'acte de vente n'est pas signé.

- Pour la réalisation d'avenant au compromis de vente, la signature du document engendre une rémunération forfaitaire de 300€/unité.
- Pour la résiliation d'un compromis de vente, la signature de la résiliation amiable entraîne une rémunération forfaitaire de 1000€/unité.
- Pour la résolution de vente, la réalisation de la résolution engendre une rémunération de l'aménageur à hauteur de :
 - o 3 000€ en cas de résolution amiable,
 - o 5 000€ en cas de résolution judiciaire.

Le nouveau montant prévisionnel de la rémunération de commercialisation s'élèverait donc à 325 940€ HT (montant inférieur à celui du CRAC 2023 qui était de 340 247 € HT). Le CRAC de chaque année établira le nouveau montant prévisionnel de cette rémunération et fera un état exhaustif des documents signés sous la forme d'un tableau récapitulatif.»

ARTICLE 4 :

Tous les autres articles et clauses de la Convention Publique d'Aménagement non modifiés par le présent avenant demeurent en vigueur.

Fait au Tampon, en 3 (trois) exemplaires, le **13 NOV. 2025**

Vn 3x 98
Pour la Communauté d'Agglomération du Sud,
Le Président
Jacquet HOARAU



Pour la SODIAC,
La Directrice Générale
Anne SERP

SODIAC
50, Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS Cedex
Tél: 02 62 90 21 00
RCS: B 378 918 510 - 90 3 335

7

CPA Extension de la ZAC des GREGUES – Annexe 1 à l'Avenant n°7 à la CPA
Bilan financier prévisionnel et ligne de trésorerie prévisionnelle

Ligne	Intitulé	TVA	Rémunération			Liquidation	Bilan CRAC 2023		Engagements Engagé	Réalisé au 31/12/2024 Total	Fin 2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan CRAC 2024		Ecart HT
			Société	Commerc.	Gestion		HT	TTC									HT	TTC	
DEPENSES																			
010	PRE-OPERATIONNEL	0,00					15 801 385	16 669 727	14 084 425	14 117 514	13 210 372	907 142	-231 043	568 787	788 386	701 634	15 945 278	16 825 907	143 893
010100	Etude pré-opérationnelle	8,50	5,0000%				111 060	120 500	111 060	111 060	111 060						111 060	120 500	
020	FONCIER	0,00					3 353 956	3 399 709	3 045 107	3 416 571	3 416 571		-379 713			317 098	3 353 956	3 399 709	
020TER	Prix d'achat du terrain	0,00	5,0000%				3 353 956	3 399 709	3 045 107	3 416 571	3 416 571		-379 713			317 098	3 353 956	3 399 709	
030	TRAVAUX SECONDAIRES	0,00					8 988 685	9 708 607	7 896 357	7 908 309	7 072 600	835 709	42 818	427 023	640 535	135 442	9 154 127	9 886 592	165 442
030BTE	Autres	8,50	5,0000%				420 396	456 039	88 530	69 030	69 030		30 000	140 546	210 820	135 442	585 838	635 544	165 442
030TVX	Travaux	8,50	5,0000%				8 050 349	8 734 629	7 289 887	7 321 339	6 485 630	835 709	12 818	286 477	429 715		8 050 349	8 733 108	
030VR1	VRD SECTEUR 1	0,00	5,0000%				517 940	517 940	517 940	517 940	517 940						517 940	517 940	
070	HONORAIRES	0,00					990 000	1 067 521	961 673	809 000	787 165	21 835	27 007	54 631	70 852	28 510	990 000	1 067 520	
070CSP	CSPS	8,50	5,0000%				20 000	21 700	21 730	21 163	15 444	5 719	207	1 485	2 228		25 083	27 215	5 083
070DIV	Divers	8,50	5,0000%				130 000	134 420	113 422	111 322	111 322		2 100			11 495	124 917	128 906	-5 083
070GEO	Géomètre	8,50	5,0000%				110 000	119 350	106 395	83 485	82 085	1 400	5 000	2 500	2 000	17 015	110 000	119 350	
070HOE	Maîtrise d'oeuvre	8,50	5,0000%				730 000	792 050	720 125	593 030	578 314	14 716	19 700	50 646	66 624		730 000	792 050	
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	0,00					260 000	275 706	206 722	191 233	184 779	6 454	6 000	6 000	6 000	50 767	260 000	275 449	
090DIV	Frais divers	8,50	5,0000%				260 000	275 706	206 722	191 233	184 779	6 454	6 000	6 000	6 000	50 767	260 000	275 449	
100	REMUNERATION SOCIETE	0,00					1 554 245	1 554 245	1 457 167	1 275 002	1 231 857	43 145	50 044	69 498	70 999	67 154	1 532 696	1 532 696	-21 549
100CLO	Rémunération clôture Forfait	0,00					20 000	20 000								20 000	20 000		
100COM	Rémunération de commercialisation	0,00					340 247	340 247	311 000	250 288	250 288		20 532	18 065	25 465	11 590	325 940	325 940	-14 307
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	0,00					713 453	713 453	688 352	611 640	568 495	43 145	16 232	24 957	35 869	32 108	720 806	720 806	7 353
100FOR	Rémunération forfaitaire	0,00					225 000	225 000	225 000	225 000	225 000						225 000	225 000	
100REC	Rémunération proport. aux recettes	0,00					255 545	255 545	232 815	188 073	188 073		13 280	26 476	9 665	3 456	240 951	240 951	-14 594
130	FRAIS FINANCIERS	0,00					543 439	543 439	406 340	406 340	406 340		22 801	11 635		102 663	543 439	543 439	
130EMP	Intérêts des emprunts	0,00	5,0000%				435 000	435 000	297 900	297 900	297 900					102 663	400 563	400 563	-34 437
130FFI	Frais Financiers	0,00	5,0000%				108 439	108 439	108 439	108 439	108 439		22 801	11 635			142 876	142 876	34 437
130OTTO	Intérêts des emprunts (automatique)	0,00	5,0000%																
RECETTES																			
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables	0,00					15 633 550	16 962 402	13 255 593	12 594 578	12 597 761	-3 183	828 825	1 412 203	997 175	230 400	16 063 181	17 367 249	429 631
205ATE0	Cessions Zone commerciale	8,50	2,0000%		1,5000%		11 813 445	12 817 588	11 452 178	11 452 178	11 452 178		132 000	49 450	174 455		11 808 083	12 759 128	-5 362
205ATE2	Cessions Activités Artisanales	8,50	2,0000%		1,5000%		3 042 080	3 300 657	1 803 414	1 142 400	1 145 583	-3 183	421 135	862 980	822 720	230 400	3 479 635	3 766 744	437 555
205ATE3	Cessions activité IE	8,50	2,0000%		1,5000%		778 025	844 157					275 690	499 773			775 463	841 322	-5 562
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	0,00											-352 740				-352 740		
291003	Résolution de vente (en -)	0,00											-352 740				-352 740		
320	PARTICIPATION au titre des subventions com	0,00					167 835	181 997	135 556	110 097	110 097		51 300	24 480	24 480	24 480	234 837	251 672	
320AU1	EPFR	0,00					1 220	1 220	1 220	1 220	1 220					1 220	1 220	1 220	
396000	Loyers	8,50	2,0000%		1,5000%		166 615	180 777	134 336	108 877	108 877		51 300	24 480	24 480	24 480	233 617	250 672	
RESULTAT D'EXPLOITATION																			
200FAI	FINANCEMENT	0,00					474 672		-693 276	-1 412 839	-502 514	-910 325	758 428	867 896	233 269	-446 754	440	440	
TRESORERIE																			
200TRE	TRESORERIE	0,00					-438 569					-352 794	-1 262 322	346 094	635 306	-32 160	-32 160	-32 160	



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 2024

NOUVEAU BILAN SYNTHESE

D	DEPENSES	BILAN CRAC 2023	BILAN crac 2024			EVOLUTION HT
		HT	HT	TVA	TTC	
		15 801 385	15 945 278	880 628	16 825 907	143 893
10	PRE-OPERATIONNEL	111 060	111 060	9 440	120 500	0
10100	Etude pré-opérationnelle	111 060	111 060	9 440	120 500	0
20	FONCIER	3 353 956	3 353 956	45 753	3 399 709	0
020TER	Prix d'achat du terrain	3 353 956	3 353 956	45 753	3 399 709	0
30	TRAVAUX SECONDAIRES	8 988 685	9 154 127	732 465	9 886 592	165 442
030BTE	Autres	420 396	585 838	49 706	635 544	165 442
030TVX	Travaux	8 050 349	8 050 349	682 759	8 733 108	0
030VR1	VRD SECTEUR 1	517 940	517 940	0	517 940	0
70	HONORAIRES	990 000	990 000	77 521	1 067 521	0
070CSP	CSPS	20 000	25 083	2 132	27 215	5 083
070DIV	Divers	130 000	124 917	3 989	128 906	-5 083
070GEO	Géomètre	110 000	110 000	9 350	119 350	0
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	730 000	730 000	62 050	792 050	0
90	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	260 000	260 000	15 449	275 449	0
090DIV	Frais divers	260 000	260 000	15 449	275 449	0
100	REMUNERATION SOCIETE	1 554 245	1 532 697	0	1 532 697	-21 548
100CLO	Rémunération doture Forfait	20 000	20 000	0	20 000	0
100COM	Rémunération de commercialisation	340 247	325 940	0	325 940	-14 307
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	713 453	720 806	0	720 806	7 353
100FOR	Rémunération forfaitaire	225 000	225 000	0	225 000	0
100REC	Rémunération proport. aux recettes	255 545	240 951	0	240 951	-14 594
130	FRAIS FINANCIERS	543 439	543 439	0	543 439	0
130EMP	Intérêts des emprunts	435 000	400 563	0	400 563	-34 437
130FFI	Frais Financiers	108 439	142 876	0	142 876	34 437
130OTO	Intérêts des emprunts (automatique)	0	0	0	0	0
R	RECETTES	15 801 385	15 945 278	1 320 984	17 266 262	143 893
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables	15 633 550	16 063 181	1 304 068	17 367 249	429 631
205ATE0	Cessions Zone commerciale	11 813 445	11 808 083	951 045	12 759 128	-5 362
205ATE2	Cessions Activités Artisanales	3 042 080	3 479 635	287 109	3 766 744	437 555
205ATE3	Cessions activité IE	778 025	775 463	65 914	841 377	-2 562
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	0	-352 740	0	-352 740	-352 740
291003	Résolution de vente (en -)	0	-352 740	0	-352 740	-352 740
320	PARTICIPATION au titre des subventions communales	167 835	234 837	16 916	251 753	67 002
320AU1	EPFR	1 220	1 220	0	1 220	0
396000	Loyers	166 615	233 617	16 916	250 533	67 002
RESULTAT D EXPLOITATION		0	0			

Fait à Saint-Denis le 13 NOV. 2025

Pour la SODIAC
Le Directeur Administratif et Financier
Cyril DESHENRY

Pour la CASUD
Le Président
Jacquet HOARAU

Et la Directrice Générale,
Anne SERY

SODIAC
50, Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS Cedex
02 62 90 21 00
ACS B373 9:8 510 90 B385

Sommaire

1	REALISATIONS MAJEURES 2024	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 réglementaire.....	12
2.4.3	Cadre financier	15
2.4.4	Rappel des procédures des CRAC précédents (DCM)	16
3	EVOLUTION DU BILAN 2024.....	17
3.1	Poste dépenses	17
3.2	Poste recettes	18
4	COMMERCIALISATION	20
4.1	Commercialisation engagée en 2024.....	20
5	BILAN OPERATIONNEL AU 31/12/2024.....	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 070MOE	21
5.4.2	Poste budgétaire 070GEO	22
5.4.3	Poste budgétaire 070CSPS	22
5.4.4	Poste budgétaire 070DIV.....	22
5.5	LES AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	22
6	ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2024	23
6.1	LE FONCIER.....	23
6.2	LES TRAVAUX	23
6.3	LES HONORAIRES	24
6.4	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES.....	24
6.5	REMUNERATION	24
6.5.1	Proportionnelle Dépenses (5%).....	24
6.5.2	Rémunération sur recettes (1.50%)	25
6.5.3	Rémunération sur Commercialisation (2%)	25
6.6	TOTAL DES DEPENSES CUMULEES AU 31/12/2024.....	25
7	ETAT DES RECETTES AU 31/12/2024.....	25
7.1	RECETTES REALISEES EN 2024.....	25
7.2	CESSIONS FONCIERES.....	25
7.2.1	Cessions Zone commerciale.....	25
7.2.2	Cessions Activités Artisanales	25

7.3	AUTRES PRODUITS	27
7.4	TOTAL DES RECETTES CUMULEES AU 31/12/2024	27
8	DEPENSES PREVISIONNELLES 2025 ET AU DELA	27
8.1	DEPENSES PREVISIONNELLES	27
8.2	LE FONCIER.....	27
8.3	LES TRAVAUX	27
8.4	LES HONORAIRES	27
8.5	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES.....	28
8.6	FRAIS FINANCIERS	28
8.7	REMUNERATION	28
9	RECETTES PREVISIONNELLES 2025 ET AU DELA.....	29
9.1	RECETTES PREVISIONNELLES.....	29
9.2	CESSIONS FONCIERES.....	29
9.2.1	Cessions foncier Commerces.....	29
9.2.2	Cessions foncier Activité (y compris Activités économique).....	30
9.2.3	Autres produits.....	31
10	ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2024 EN €.....	35
11	FISCALITE.....	37
12	TRESORERIE.....	37
12.1	Emprunt	37
12.2	Cashpooling.....	38
12.3	La trésorerie.....	38
13	CONCLUSION	38
14	PROPOSITION D'APPROBATION.....	39
15	ANNEXES	40
15.1	État des acquisitions au 31/12/2024	40
15.2	État des indemnités cumulées au 31/12/2024	41
15.3	État récapitulatif des cessions encaissées au 31/12/2024.....	42
15.4	Décisions Concernant Le Volet Opérationnel De l'opération (Acquisitions Foncières, Etudes, ...) Au 31/12/2024	43
15.5	Détail des cessions foncières	44
15.6	État des dépenses réalisées en 2024	46
15.7	Etat des recettes réalisées en 2024	47
15.8	Fiche financière GO7.....	48

1 REALISATIONS MAJEURES 2024

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 2023 (bilan arrêté au 31 décembre 2023), validé en conseil communautaire le 26/07/2024.

En 2024, les éléments majeurs réalisés dans le cadre de l'opération ZAC des Grègues 2 – Les TERRASS sont les suivants :

- Poursuite des travaux de viabilisation des parcelles et de création d'un parking public,
- Signature de :
 - o 6 protocoles de réservations : Ilots 5.3, 7.2, 8.1 E, 8.2/8.3, 9.1Bis, 10.2,
 - o 4 avenants aux compromis de vente : Ilots 7.4, 10.1A, 8.1C,
 - o 3 compromis de vente : Ilots 5.1BIS, 7.2, 8.2/8.3,
 - o 2 résiliation amiable des compromis de vente : Ilots 8.1C et 5.3BIS

Pour mémoire, la Ville de Saint-Joseph et la CASUD avaient validé en 2022 la prolongation de la Concession d'aménagement au 31 décembre 2025. A fin 2024, le bilan de la commercialisation est le suivant :

- En zone commerciale, 9 ilots sur 12 ont été vendus ; Le reste à réaliser correspond à : 1 ilot disponible à la commercialisation mais à ce jour non fléché, 1 ilot en cours de cession, 1 ilot correspondant à un délaissé en cours de négociation avant-vente,
- En zone d'activité, 5 ilots sur 26 ilots ont été vendus. Sur les 21 ilots restants, 14 ilots sont fléchés (7 sous compromis, 3 sous protocoles, 4 fléchés sans engagement), 7 ilots sont disponibles à la commercialisation et non fléchés,
- En immobilier d'entreprise : 2 ilots restent à commercialiser, 1 est sous protocole et le second est en attente de contractualisation.

Il est important de noter que de nombreux porteurs de projet ayant signés des compromis de vente se trouvent dans l'obligation de solliciter la résiliation amiable desdits compromis pour manque de financement bancaire.

Au vu de cette contrainte et du reste à réaliser en matière de commercialisation, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement à 3 années complémentaires, soit une fin de contrat au 31/12/2028. Un avenant au traité de concession est présenté de façon concomitante au présent CRAC.

Cet avenant comprendra également de nouvelles modalités de calcul de la rémunération de commercialisation. Les modifications proposées par la SODIAC permettront de valoriser l'ensemble des actions complémentaires menées qui ne relèvent pas de l'acte de vente et ceci sans augmentation de l'enveloppe prévisionnelle de rémunération de l'aménageur.

D'un point de vue bilanciel, le bilan de l'opération augmente par rapport au dernier CRAC. Il s'équilibre à hauteur de **15 945 278 € HT** ; soit une augmentation de 143 893 € HT du fait de l'augmentation des prévisions de recettes (augmentation des loyers directement induit de la prolongation du contrat de concession et actualisation des recettes restant à percevoir).

D'un point de vue de la gestion administrative, la SODIAC informe le concédant avoir changé de logiciel de gestion comptable en 2024. En effet, l'ensemble de l'opération a été migré sous le logiciel GO7 en lieu et place du logiciel GESPROJET.

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 31/12/2024 et des prévisions réactualisées.

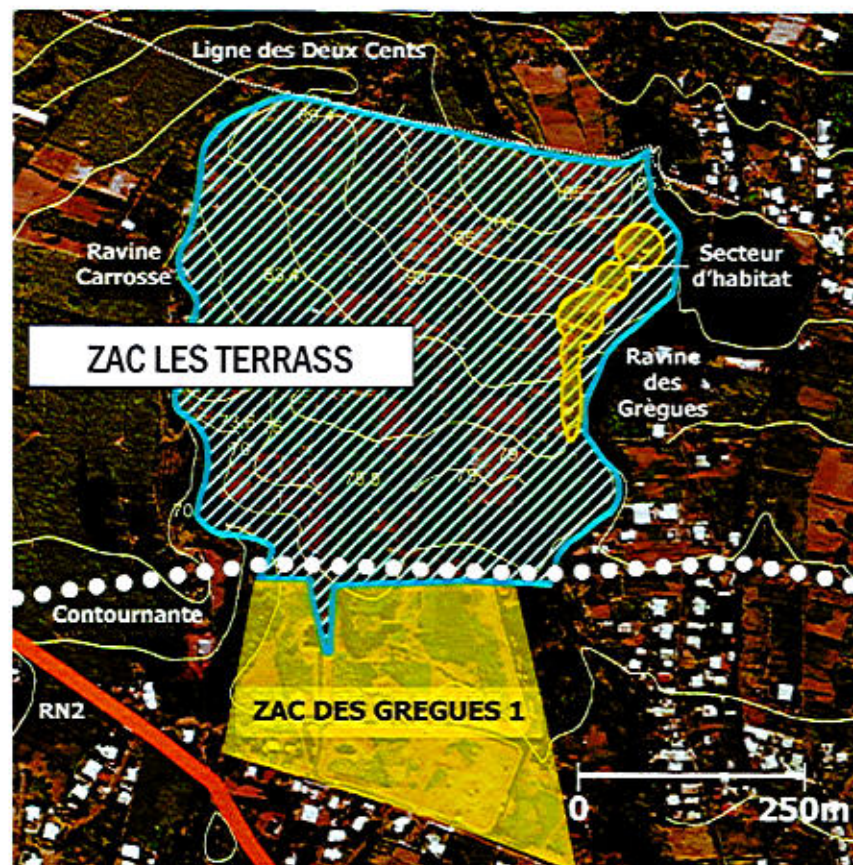
2.1 Site et situation

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



Services : Urbanisme

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, ...) 31/12/2024

N° délibération	Date de Délibération	Vol. 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	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.
- h) Délibération N° 40-20220923 du Conseil Communautaire lors de la séance du 23 septembre 2022 : Approbation du bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 15 632 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	31/12/2022
26-20240726	26/07/2024	31/12/2023

3 EVOLUTION DU BILAN 2024

TABLEAU DE SYNTHESE - LE BILAN ET DES ECARTS

D	DEPENSES	BILAN CRAC 2023	BILAN crac 2024			EVOLUTION HT
		HT	HT	TVA	TTC	
		15 801 385	15 945 278	880 628	16 825 907	143 893
10	PRE-OPERATIONNEL	111 060	111 060	9 440	120 500	0
10100	Etude pré-opérationnelle	111 060	111 060	9 440	120 500	0
20	FONCIER	3 353 956	3 353 956	45 753	3 399 709	0
020TER	Prix d'achat du terrain	3 353 956	3 353 956	45 753	3 399 709	0
30	TRAVAUX SECONDAIRES	8 988 685	9 154 127	732 465	9 886 592	165 442
030BTE	Autres	420 396	585 838	49 706	635 544	165 442
030TVX	Travaux	8 050 349	8 050 349	682 759	8 733 108	0
030VR1	VRD SECTEUR 1	517 940	517 940	0	517 940	0
70	HONORAIRES	990 000	990 000	77 521	1 067 521	0
070CSP	CSPS	20 000	25 083	2 132	27 215	5 083
070DIV	Divers	130 000	124 917	3 989	128 906	-5 083
070GEO	Géomètre	110 000	110 000	9 350	119 350	0
070MOE	Maîtrise d'oeuvre	730 000	730 000	62 050	792 050	0
90	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	260 000	260 000	15 449	275 449	0
090DIV	Frais divers	260 000	260 000	15 449	275 449	0
100	REMUNERATION SOCIETE	1 554 245	1 532 697	0	1 532 697	-21 548
100CLO	Rémunération clôture Forfait	20 000	20 000	0	20 000	0
100COM	Rémunération de commercialisation	340 247	325 940	0	325 940	-14 307
100DEP	Rémunération proport. aux dépenses	713 453	720 806	0	720 806	7 353
100FOR	Rémunération forfaitaire	225 000	225 000	0	225 000	0
100REC	Rémunération proport. aux recettes	255 545	240 951	0	240 951	-14 594
130	FRAIS FINANCIERS	543 439	543 439	0	543 439	0
130EMP	Intérêts des emprunts	435 000	400 563	0	400 563	-34 437
130FFI	Frais Financiers	108 439	142 876	0	142 876	34 437
130OTO	Intérêts des emprunts (automatique)	0	0	0	0	0
R	RECETTES	15 801 385	15 945 278	1 320 984	17 266 262	143 893
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables	15 633 550	16 063 181	1 304 068	17 367 249	429 631
205ATE0	Cessions Zone commerciale	11 813 445	11 808 083	951 045	12 759 128	-5 362
205ATE2	Cessions Activités Artisanales	3 042 080	3 479 635	287 109	3 766 744	437 555
205ATE3	Cessions activité IE	778 025	775 463	65 914	841 377	-2 562
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	0	-352 740	0	-352 740	-352 740
291003	Résolution de vente (en -)	0	-352 740	0	-352 740	-352 740
320	PARTICIPATION au titre des subventions communes	167 835	234 837	16 916	251 753	67 002
320AU1	EPFR	1 220	1 220	0	1 220	0
396000	Loyers	166 615	233 617	16 916	250 533	67 002
	RESULTAT D EXPLOITATION	0	0			

3.1 Poste dépenses

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2024 fait apparaître un montant de dépenses de **15 945 278 € HT**, soit un budget prévisionnel qui augmente **143 893 € 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 du poste foncier à acquérir s'élève à 3 353 956 € HT. Il n'évolue pas.

Au 31/12/2024, 3 416 571 € 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 2025.

c) Travaux secondaires

Le montant global du poste Travaux Secondaires s'élève à 9 154 127 € HT. Il augmente de 165 442 € HT. Il est à noter que cette évolution permet d'équilibrer l'opération, compte tenu de l'augmentation prévisionnelle des recettes.

a. Autres

Le montant prévisionnel des travaux divers était de 420 396 € au CRAC 2023. Ce montant évolue pour atteindre 585 838 €. 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.

b. Travaux

Le montant prévisionnel des travaux actualisé est de 8 050 349 €. Il n'évolue pas dans le cadre du présent CRAC.

c. VRD Secteur 1

Les travaux identifiés sur ce poste sont des travaux d'équipements primaires relatifs aux ouvrages réalisés sous la contournante par la Région Réunion. Préalablement identifiés sur un poste isolé, ce poste de dépenses est rattaché au poste général Travaux. Le montant des travaux identifiés sur ce poste est de 517 940€. Il n'évolue pas dans le cadre du présent CRAC.

d) Honoraires

Le montant prévisionnel du poste Honoraires s'élève à hauteur de 990 000 € HT. Ce montant n'évolue pas ; une nouvelle répartition entre les frais de CSPS et les frais divers est proposée pour permettre le suivi des travaux restant à réaliser par un CSPS, pour un montant de 5 083 €.

e) Autres dépenses rémunérables

Le montant du poste Autres dépenses rémunérables s'élève à 260 000 € HT. Il n'évolue pas.

f) Rémunération

Le montant de la rémunération de l'aménageur s'élève à hauteur de 1 532 697 € HT ; Il diminue de 21 548 €. Ce montant est actualisé en application des règles de calcul définies aux clauses du contrat de concession et de l'avenant n°7 qui est proposé en validation de façon concomitante au présent document.

g) Frais financiers

Les prévisions des frais financiers restent stables, pour un montant de 543 439 €.

3.2 Poste recettes

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2024 fait apparaître un montant de recettes de **15 945 278 € HT**, soit un budget prévisionnel qui augmente de **143 893 € HT**.

La prolongation de la CPA de trois années fait augmenter le prévisionnel de perception de loyer de 67 002€ HT. Par ailleurs, la mise à jour des parcellaires restant à commercialiser engendre également une augmentation de 76 891 €. De ce fait, le bilan global des recettes évolue de +143 893€. Le détail des cessions foncières est annexé au présent CRAC.

a) Cessions Zone commerciale

Les cessions réalisées en zone commerciale au titre du CRAC 2023 se détachent en deux lignes budgétaires :

- les cessions de charges foncières commerces, pour un montant de **11 219 010 € HT**,
- la cession de l'ilot 4.1 Station-service pour un montant de **594 435 € HT**.

Ces cessions sont regroupées en une seule ligne budgétaire, représentant l'ensemble des cessions en zone commerciale. Dans le cadre du CRAC 2023 le montant correspondant à cette ligne était de 11 813 445 € HT. Il diminue de 5 362 €, pour atteindre un nouveau montant de 11 808 083 € HT.

b) Cessions Activités Artisanales

Dans le cadre du CRAC 2023, le montant des cessions de charges foncières activités artisanales était de 3 042 080 €. Il augmente pour atteindre 3 479 635 € HT. Cette évolution est due au fait que la résolution de la vente de l'ilot 6.1 à 6.4 est enregistrée sur la ligne budgétaire 291003 Résolution de vente (en -).

c) Cessions Activité IE

Le montant prévisionnel évalué au CRAC 2023 de la totalité des cessions de charges foncières activité d'entreprises s'élève à 778 025 € HT. Ce montant diminue de 2 562 € correspondant au calcul prévisionnel des cessions au vu des superficies de terrains à céder. Le nouveau montant de cette ligne budgétaire est de 775 463 € HT.

d) Autres recettes non rémunérables

La ligne budgétaire 291003 Résolution de vente (en -) a été créée afin d'y positionner en recettes négatives les résolutions de vente. Le montant actuel y figurant, soit - 352 740 € HT correspond à la résolution de la vente ilot 6.1 à 6.4 et la restitution de la somme correspondante à la SCIA MBROS.

e) Autres produits

Les autres produits de l'opération sont de deux ordres :

- Le remboursement EPFR relatif à un trop perçu de frais réglés antérieurement (loyers MALLET, pour la parcelle BK 1458/1459), pour un montant de 1220€ HT. Ce montant n'évolue pas.
- Les loyers à encaisser. Ce poste comprend notamment les loyers versés par ZEOP et TELCO OI dans le cadre de l'implantation d'antennes relais sur le périmètre de la ZAC. Le montant prévisionnel des loyers augmente de 67 002 € et atteint 233 617 € dans le cadre du CRAC 2024. Cette évolution est induite de la prorogation de la CPA de trois années.

4 COMMERCIALISATION

4.1 Commercialisation engagée en 2024

L'état d'avancement de la commercialisation au 31/12/2024 est le suivant :

- **Les compromis de vente actifs au 31/12/2024 :**
 - **ILOT 5.1 : projet FUMOIR - CHARCUTERIE MOREL**
 - Prix total : 60 060 € HT, soit 65 165 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 29/06/2022
 - **Acompte versé à l'opération : L'Acompte attendu pour ce compromis est de 3 201 €. A ce jour le porteur de projet n'a versé que 3 000 €.**
 - **ILOT 5.1 Bis : projet COOPEMIEL**
 - Prix total : 96 180,00€ HT, soit 104 160,00€ TTC
 - Signature du compromis de vente le 12/03/2024
 - **Acompte versé à l'opération : 10 436 € TTC**
 - **ILOT 7.2 : projet FRAME GARAGE – SCI OHANA**
 - Prix total : 47 940,00€ HT, soit 52 015 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 04/07/2024
 - **Acompte versé à l'opération : 5 201,50 € 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 21/07/2023
 - **Acompte versé auprès du notaire : 7 519 € TTC**
 - **ILOT 8.3 (y compris ex 8.2) : projet ENA**
 - Prix total HT : 117 780 € HT, soit 127 791 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 14/06/2024
 - **Acompte versé à l'opération : 12 779,10 € 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
 - **Acompte versé à l'opération : 9 160 € TTC**
 - **ILOT 10.1.A : projet KARTING**
 - Prix total HT : 255 415 € HT, soit 277 125 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 27/06/2022
 - **Acompte versé à l'opération : 27 184 € TTC**
- **Résiliation amiable de compromis de vente au cours de l'année 2024 :**
 - **ILOT 5.3 BIS : projet PETS FOOD**
 - Prix total HT : 60 000 € HT, soit 65 100 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 27/06/2022, résiliation amiable du compromis signé 05/07/2024
 - **Remboursement de l'acompte versé par l'opération, soit 3 183 € TTC, le 13/11/2024**
 - **ILOT 8.1.C : projet ISORAVAI OI**
 - Prix total HT : 44 640 € HT, soit 48 145 € TTC
 - Signature du compromis de vente le 29/06/2022, résiliation amiable du compromis signé 11/10/2024
 - **Remboursement de l'acompte versé par l'opération, soit 2 407 € TTC, à faire en 2025**

Pour mémoire, aucune vente n'a été réalisé en 2024. Le tableau de cessions des parcelles se trouve en annexe au présent document

○ **Recettes diverses**

- Un bail de location a été signé avec la société **TORM (anciennement TELCO OI)** pour l'îlot 10.4 pour l'implantation d'une antenne relai le 08 mars 2021. Le montant du loyer annuel est de 9000€ HT, indexé de 1.5% par an. Au titre de l'année 2024, une facture a été émise pour un montant de de **9 272€**. Toutefois, elle n'a été transmise pour règlement qu'en début 2025. Aussi, ce montant n'a pas été encaissé au 31/12/2024.
- Un bail de location a été signé avec la société **ZEOP** pour l'îlot 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. Au titre de l'année 2024, une facture a été émise pour un montant de de **16 187€**. Toutefois, elle n'a été transmise pour règlement qu'en début 2025. Aussi, ce montant n'a pas été encaissé au 31/12/2024.

5 BILAN OPERATIONNEL AU 31/12/2024

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 2028.

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 2024, **835 709 € HT** de dépenses ont été réalisés dans le cadre de ces marchés de travaux. Les travaux ont été réceptionnés le 12 juillet 2024.

5.4 LES HONORAIRES

5.4.1 Poste budgétaire 070MOE

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 2024 le maître d'œuvre a réalisé la mission de suivi des travaux.

Sur cette même ligne budgétaire est enregistré le marché d'urbaniste conseil de la ZAC. Cette prestation est réalisée par ZONE UP, dans le cadre d'un accord cadre à bons de commande pour un montant maximum de 70 000 € HT – 75 950 € TTC. Il prendra fin en novembre 2025.

14 716 € de dépenses ont été réalisé à ce titre au cours de l'année 2024.

5.4.2 Poste budgétaire 070GEO

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. 1 400€ de dépenses ont été réalisés à ce titre au cours de l'année 2024.

5.4.3 Poste budgétaire 070CSPS

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. 5 719€ de dépenses ont été réalisés à ce titre au cours de l'année 2024.

5.4.4 Poste budgétaire 070DIV

Ce poste budgétaire prend en compte les honoraires de divers intervenant, comme les missions géotechniques et le protocole transactionnel de fin de travaux établit 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 telle que les frais de parution aux journaux locaux, d'huissier, d'avocat, de taxe foncière etc. Il représente un montant engagé de 206 722 € HT.

6 ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2024

En 2024, **907 142 € HT** a été facturé. Cela représente un écart de + 312 421€ 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, comptabilisé en dépenses d'acquisition en 2023 sera réaffecté en recette négative au cours de l'année 2025.

6.1 LE FONCIER

DEPENSES HT (en Euros)	réalisé au 31/12/2023	Réalisé année 2024	Réalisé cumul au 31/12/2024
FONCIER	3 416 571	0	3 416 571
Prix d'achat du terrain	3 416 571	0	3 416 571

En 2024, aucune dépense n'a été réalisé sur ce poste.

Pour mémoire, en 2023, a été comptabilisé et réglé en dépenses d'acquisition la résolution de vente de l'îlot 6.1 à 6.4 de SCIA MBROS ; La somme restituée par devant notaire s'élève **387 113,13€**. La comptabilité avait alors traduit ce montant en HT, hors champ de TVA et l'avait imputé au poste foncier.

Toutefois, après vérification auprès de SEMAPHORE, ce montant doit être réaffecté en recette négative.

L'analyse comptable réalisée à ce jour détaille les sommes à restituer comme suit :

- **352 740 € HT et 379 713,13 € TTC** correspond à la valeur foncière
- **7 400€ HT** et hors TVA correspond aux frais de notaire.

Aussi, il est prévu :

- l'annulation du montant affecté sur cette ligne en 2023, soit **-387 113,13€ HT/TTC**.
- L'enregistrement des frais de notaire pris en charge par l'opération, en dépenses, sur la présente ligne pour **7400€ HT**, hors TVA

Le prévisionnel de dépenses 2025 pour cette ligne sera donc de $-387\,113,13 + 7400 = -379\,713$ € HT

En recette, une ligne de recette négative est créée et sera abondée à la valeur foncière en prévision 2025, soit **352 740 € HT et 379 713,13 € TTC**.

6.2 LES TRAVAUX

DEPENSES HT (en Euros)	réalisé au 31/12/2023	Réalisé année 2024	Réalisé cumul au 31/12/2024
TRAVAUX SECONDAIRES	7 072 600	835 709	7 908 309
Autres	69 030	0	69 030
Travaux	6 485 630	835 709	7 321 339
VRD SECTEUR 1	517 940	0	517 940

En 2024, **835 709 € HT** a été dépensé dans le cadre des travaux de viabilisation des parcelles et de création d'un parking public, au titre des marchés suivants :

- **770 796.09 € HT**, pour le marché M22AM04-01/1, attributaire entreprise STAFS pour les travaux du lot 01-VRD. Il s'agit ici des notes d'honoraires n°3bis, 4, 5, 6 à 7.
- **64 912.90 € HT** pour le marché M22AM04-02, attributaire BAGELEC REUNION, pour les travaux du lot 2 Basse Tension Eclairage. Il s'agit ici des notes d'honoraires n°1, 2 et 3.

Les travaux ont été réceptionnés pour les 2 lots le 12 juillet 2024. Pendant l'année de GPA, l'entreprise du lot 1 assurera l'entretien des espaces verts.

La fin de GPA est prévue pour juillet 2025.

6.3 LES HONORAIRES

DEPENSES HT (en Euros)	réalisé au 31/12/2023	Réalisé année 2024	Réalisé cumul au 31/12/2024
HONORAIRES	787 165	21 835	809 000
CSPS	15 444	5 719	21 163
Divers	111 322	0	111 322
Géomètre	82 085	1 400	83 485
Maîtrise d'œuvre	578 314	14 716	593 030
Etudes Réglementaires	0	0	0

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, **21 834.58 € HT** a été dépensé pour les honoraires :

- **5 719.01 € HT** à PREVENTIO, dans le cadre des missions de CSPS pour les travaux de viabilisation des parcelles et réalisation du parking,
- **1 400 € HT** à VEYLAND, pour la réalisation des travaux de récolement et d'arpentage des lots de la ZAC,
- **8 415.17 € HT** au groupement de maîtrise d'œuvre DAUPH INFRA/ATELIER WE/ ETUDE CONCEPTION RESEAU REUNION, dans le cadre du marché M19AMG04-01, de MOE pour les études de conception et le suivi des travaux de viabilisation de parcelles et réalisation du parking,
- **6 3000 € HT** à ZONE UP, dans le cadre du suivi des missions d'urbaniste conseil de la ZAC (analyse des permis de construire et découpage parcellaire).

6.4 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

DEPENSES HT (en Euros)	réalisé au 31/12/2023	Réalisé année 2024	Réalisé cumul au 31/12/2024
AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	184 779	6 454	191 233
Frais divers	184 779	6 454	191 233

En 2024, **6 454 € HT** a été dépensé pour les Autres Dépenses rémunérables :

- **1 522.92 € HT** à SUD EAU pour la création d'un branchement pour le lot 7.3, permettant ainsi au porteur de projet de démarrer sa construction sans attendre la livraison de la viabilisation des lots en cours avec STAFS et BAGELEC,
- **1 920 € HT** à FIDAL pour la réalisation d'une analyse juridique afin de vérifier la comptabilité d'activités spécifiques à l'objet de la ZAC,
- **532.86 € HT** à Me Jennifer BAUBINO pour la sommation d'assister à l'état des lieux, lié au constat de non-démarrage des travaux de l'ilot 4.3 CINEMA,
- **2 063.00 €** à la TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION pour le règlement de la taxe d'aménagement liée au permis d'aménager du parking.

6.5 REMUNERATION

DEPENSES HT (en Euros)	réalisé au 31/12/2023	Réalisé année 2024	Réalisé cumul au 31/12/2024
REMUNERATION SOCIETE	1 231 857	43 145	1 275 002
Rémunération cloture Forfait	0	0	0
Rémunération de commercialisation	250 288	0	250 288
Rémunération proport. aux dépenses	568 495	43 145	611 640
Rémunération forfaitaire	225 000	0	225 000
Rémunération proport. aux recettes	188 073	0	188 073

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, **43 145.39€ HT** a été dépensé pour la rémunération de la SODIAC.

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.

A fin 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 sur dépenses facturée est de 166.15€. Pour 2024, le montant facturé s'élève à 43 145.39 €. Toutefois, ce montant ne prend pas en compte le transfert de la dépense foncière de résolution de l'ilot 6.1 à 6.4, comptabilisée sur 2025. Aussi la rémunération inhérente à ce transfert sera prise en compte sur l'année 2025.

6.5.2 Rémunération sur recettes (1.50%)

La rémunération proportionnelle sur recettes représente 1.5% de l'ensemble des recettes de cessions foncières HT. Aucune vente n'a eu lieu en 2024 ; en conséquence aucune rémunération n'a été facturé en proportionnel recettes.

6.5.3 Rémunération sur Commercialisation (2%)

La rémunération proportionnelle sur recettes représente 2% des recettes de cessions foncières HT (hors cessions au Concédant) et de loyers encaissés. Aucune vente n'a eu lieu et aucun loyer n'a été encaissé en 2024 ; en conséquence aucune rémunération n'a été facturé.

6.6 TOTAL DES DEPENSES CUMULEES AU 31/12/2024

Le montant total des dépenses cumulées au 31/12/2024 est de 14 117 514 € HT.

7 ETAT DES RECETTES AU 31/12/2024

7.1 RECETTES REALISEES EN 2024

En 2024, - 3 183 € HT de recettes a été comptabilisé. Cela représente un écart de – 72 388€ HT par rapport aux prévisions du précédent CRAC.

7.2 CESSIONS FONCIERES

RECETTES HT (en Euros)	réalisé au 31/12/2023	Réalisé année 2024	Réalisé cumul au 31/12/2024
Cessions terrains à bâtir rémunérables	12 597 761	-3 183	12 594 578
Cessions Zone commerciale	11 452 178	-	11 452 178
Cessions Activités Artisanales	1 145 583	- 3 183	1 142 400
Cessions activité IE	-	-	-

7.2.1 Cessions Zone commerciale

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, aucun montant de cession de charges foncières n'a été encaissé sur ce poste.

7.2.2 Cessions Activités Artisanales

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, aucun montant de cession de charges foncières n'a été encaissé sur ce poste. Les - 3 183 € correspondent au remboursement du dépôt de garantie du lot 5.3 Bis société PETS FOOD.

Il est important de noter que le nouveau logiciel comptable, contrairement à GESPROJET, ne fait pas apparaitre les dépôts de garantie en recette encaissée au bilan. Ces derniers sont comptabilisés dans la trésorerie de l'opération. Aussi, ce changement de traitement change la lecture du bilan financier.

Pour précisions, l'ensemble des actions suivantes ont été menées en 2024 :

- **3 compromis de vente signés :**

Parcelle	Superficie (m²)	Identification du prospect	Date de signature du compromis	PM Montant de la vente à venir HT	Montant du dépôt de garantie versé
Îlot 5.1Bis	1603	COOPEMIEL	12/03/2024	96 180 €	10 436,00 €
Îlot 7.2	799	FRAM GARAGE	04/07/2024	47 940 €	5 201,50 €
Îlot 8.2/8.3	1963	ENA	14/06/2024	117 780 €	12 779,10 €
TOTAL CV 2024				261 900 €	28 416,60 €

- **Encaissement de dépôt de garantie, conformément au CRAC 2023 :**

- lot 8.1.C société ISORAVAL pour un montant de 2 407 €
- lot 5.1 société CHARCUTERIE MOREL pour un montant de 3 000 €
- lot 9.1. société FIX ALU pour un montant de 9 160 €

- **4 avenants au compromis de vente réalisés :**

Parcelle	Identification du prospect	Date de signature du compromis	Date de signature avenant 1 au CV	Date de signature avenant 2 au CV	Date de signature avenant 3 au CV	Date de signature avenant 4 au CV	Résiliation du CV (le cas échéant)
Îlot 5.3Bis	PETS FOOD	27/06/2022	12 et 20/06/2023	08/03/2024	-	-	04 et 05/07/2024
Îlot 7.4	AMBULANCE ETHEVE	21/07/2023	08/03/2024	-	-	-	-
Îlot 10.1.a	KART BLEU	27/06/2022	26/07/2023	20/10/2023	14/03/2024	18/07/2024	
Ilot 8.1.C	ISORAVAL SCI LES TERRASS	29/06/2022					11/10/2024

- **2 résiliation amiable de compromis de vente réalisés :**

Certains projets ont été abandonnés par les porteurs de projet. Des actes de résiliation de compromis ont été établis et signés en 2024. Ceci engendre le remboursement de dépôts de garantie :

- lot 8.1.C société ISORAVAL pour un montant de 2 407 €
- lot 5.3 Bis société PETS FOOD pour un montant de 3 183 €

- **6 protocoles de réservation signés :**

Parcelle	Superficie (m²)	Identification du prospect	Date de signature du protocole de réservation	PM Montant de la vente à venir HT
Îlot 5.3	1910	SAS Z'EMBAL	08/07/2024	114 600 €
Îlot 7.2	799	FRAM GARAGE	11/03/2024	47 940 €
Îlot 8.1 e	616	PARTICULES PLUS	21/03/2024	36 960 €
Îlot 8.2/8.3	1963	ENA	29/02/2024	117 780 €
Îlot 9.1 BIS	5462	ACTISEM	07/08/2024	499 773 €
Îlot 10.2	2875	EXTRA BOIS	29/02/2024	172 500 €
TOTAL Protocole 2024				989 553 €

7.3 AUTRES PRODUITS

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, les baux mis en place auprès de ZEOP et TORM ont engendré la réalisation de **25 459.13 € HT** de factures au titre de l'année 2024. Ces factures ont été transmises en 2025 et seront donc encaissées en 2025.

7.4 TOTAL DES RECETTES CUMULEES AU 31/12/2024

Le montant total des recettes cumulées au 31/12/2024 est de **12 704 675 € HT**, dont **12 594 578 € de cessions foncières**.

8 DEPENSES PREVISIONNELLES 2025 ET AU DELA

8.1 DEPENSES PREVISIONNELLES

-231 043 € sont provisionnés pour l'année 2025, **568 787 € HT** pour 2026.

8.2 LE FONCIER

En 2025, il n'est pas prévu d'acquisition foncière. **-379 713€** sont positionnés afin d'annuler la saisie bilancielle correspondant à la résolution de la vente ilots 6.1 à 6.4 et à la prise en charge des frais de notaire. Le détail d'imputation des dépenses et des recettes de cette résolution est établi au paragraphe 6.1 ci-dessus.

En 2028, une provision de 317 098 € 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 qu'une 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.

DEPENSES HT (en Euros)	Réalisé cumul au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
FONCIER	3 416 571	-379 713	0	0	317 098	3 353 956
Prix d'achat du terrain	3 416 571	-379 713	0	0	317 098	3 353 956

8.3 LES TRAVAUX

DEPENSES HT (en Euros)	Réalisé cumul au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
TRAVAUX SECONDAIRES	7 906 309	42 818	427 023	640 535	135 442	9 154 127
Autres	69 030	30 000	140 546	210 820	135 442	585 838
Travaux	7 321 339	12 818	286 477	429 715	0	8 050 349
VRD SECTEUR 1	517 940	0	0	0	0	517 940

En 2025, il est prévu une enveloppe prévisionnelle de travaux d'infra secondaires de **42 818 €** correspondant à :

- **12 818€** pour le solde des marchés de travaux de viabilisation des nouvelles parcelles, du parking public et de ralentisseurs (lots 1 et 2) dans le cadre de la fin de GPA,
- **30 000€** pour la réalisation de petits travaux : signalétique du parking de co-voiturage et entretien des espaces verts.

Il est prévu une provision à hauteur de **427 023 € HT** en 2026 afin de :

- mettre en œuvre des panneaux de signalétique permettant d'identifier et de localiser les entreprises implantées dans la ZAE,
- réaliser des travaux favorisant les modes de déplacement doux : piste vélo etc.

8.4 LES HONORAIRES

DEPENSES HT (en Euros)	Réalisé cumul au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
HONORAIRES	809 000	27 007	54 631	70 852	28 510	990 000
CSPS	21 163	207	1 485	2 228	0	25 083
Divers	111 322	2 100	0	0	11 495	124 917
Géomètre	83 485	5 000	2 500	2 000	17 015	110 000
Maîtrise d'œuvre	593 030	19 700	50 646	66 624	0	730 000

Il est provisionné pour l'année 2025 un montant de 27 007 € HT d'honoraires, correspondant notamment au :

- Suivi des permis de construire
- Au solde des marchés des intervenants ayant en charge le suivi des travaux de viabilisation des nouvelles parcelles, l'aménagement du parking et de la piste cyclable
- Poursuite des travaux de découpage parcellaire par le géomètre

Il est prévu une provision à hauteur de **54 631€ HT** pour 2026.

8.5 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES

DEPENSES HT (en Euros)	Réalisé cumulé au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	191 233	6 000	6 000	6 000	50 767	260 000
Frais divers	191 233	6 000	6 000	6 000	50 767	260 000

Il est provisionné pour l'année 2025 un montant de **6 000 € HT** pour les autres dépenses rémunérables, correspondant notamment au :

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

Il est prévu une provision à hauteur de **6000 € HT** pour 2026.

8.6 FRAIS FINANCIERS

DEPENSES HT (en Euros)	Réalisé cumulé au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
FRAIS FINANCIERS	406 340	22 801	11 635	0	102 663	543 439
Intérêts des emprunts	297 900	0	0	0	102 663	400 563
Frais Financiers	108 439	22 801	11 635	0	0	142 876
Intérêts des emprunts (automatique)	0	0	0	0	0	0

La trésorerie de l'opération est déficitaire. Depuis 2023, la trésorerie de l'opération est gérée sur les fonds propres de la SODIAC via le cashpooling dont dispose l'aménageur. Les recalibrages en comptabilité liés au changement de logiciel comptable sur l'année 2024 n'ont pas permis de procéder aux écritures comptables pour les frais financiers. Aussi, les frais financiers de 2024 seront régularisés dans le prochain CRAC. Pour information, les taux pratiqués du cash pooling sont les suivants :

- 31/12/2023 : 4.5% (LVA au 31/12 : 3% +150points)
- 31/12/2024 : 4.5% (LVA au 31/12 : 3% +150points)

Il est provisionné un montant de 22 801€ en 2025, et 11 635€ en 2026.

8.7 REMUNERATION

DEPENSES HT (en Euros)	Réalisé cumulé au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
REMUNERATION SOCIETE	1 275 002	50 044	69 498	70 999	67 154	1 532 696
Rémunération clôture Forfait	0	0	0	0	20 000	20 000
Rémunération de commercialisation	250 288	20 532	18 065	25 465	11 590	325 940
Rémunération proport. aux dépenses	611 640	16 232	24 957	35 869	32 108	720 806
Rémunération forfaitaire	225 000	0	0	0	0	225 000
Rémunération proport. aux recettes	188 073	13 280	26 476	9 665	3 456	240 951

Le montant prévisionnel de rémunération s'élève à **50 044 €** pour 2025, soit :

- 16 232 € pour la rémunération proportionnelle sur dépenses.
- 13 280 € pour la rémunération proportionnelle sur recettes.
- 20 532 € pour la rémunération de commercialisation, conformément aux nouvelles modalités entérinées par voie d'avenant en concomitance au présent CRAC.

Il est à noter que les résolutions de vente de TERRACOOP ou du CINEMA, si elles se réalisent, n'engendreront pas d'annulation des rémunérations proportionnelles sur recettes et de commercialisation perçues antérieurement puisque le travail d'accompagnement jusqu'à 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 jusqu'à l'acquisition des parcelles.

Le montant prévisionnel de rémunération s'élève à **69 498 €** pour 2026, soit :

- 24 957 € pour la rémunération proportionnelle sur dépenses
- 26 476 € pour la rémunération proportionnelle sur recettes
- 18 065 € pour la rémunération de commercialisation.

9 RECETTES PREVISIONNELLES 2025 ET AU DELA

9.1 RECETTES PREVISIONNELLES

527 385 € est provisionné pour l'année 2025, 1 436 683 € HT pour l'année 2026.

9.2 CESSIONS FONCIERES

RECETTES HT (en Euros)	Réalisé cumul au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Nouveau Bilan 2025
Cessions terrains à bâtir rémunérables	12 594 578	828 825	1 412 203	997 175	230 400	16 063 181
Cessions Zone commerciale	11 452 178	132 000	49 450	174 455	-	11 808 083
Cessions Activités Artisanales	1 142 400	421 135	862 980	822 720	230 400	3 479 635
Cessions activité IE	-	275 690	499 773	-	-	775 463

Le montant total des cessions à réaliser en 2025 s'élève à **828 825€ HT**.

9.2.1 Cessions foncier Commerces

Le montant des cessions prévues en 2025 en zone commerciale est de **132 000 € HT**. Il correspond à la cession de l'ilot 3.1Bis à la SCI MORENA.

- En zone commercialise : Cession de l'ilot 3.1Bis à SCI MORENA pour un montant de 132 000€ HT. Il s'agit ici du parking desservant les commerces à réaliser sur l'ilot 3.1.

Il est rappelé ici que l'aménageur continue sa mission de suivi post vente pour l'ensemble des parcelles de la ZAE. Dans ce cadre, il est important de noter que 2 ilots vendus antérieurement n'ont pas fait l'objet d'un démarrage de construction. Il s'agit des situations suivantes :

- Ilot 2.2, vendu à la société COOPERATIVE AGRICOLE TERRACOOP, 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 caduque. 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'ilot 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.
La SODIAC poursuit actuellement les échanges avec TERRACOOP afin de pouvoir les accompagner dans la redéfinition de leur projet. Le montant de la résolution amiable de cette vente, correspondant à - 1 129 990 €, n'est pas positionné au bilan financier dans l'immédiat. Il convient toutefois de réfléchir à cette opportunité.
- Ilot 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. Dans un scénario similaire à celui mis en place pour TERRACOOP, la SODIAC a procédé au constat de non-démarrage de la construction sur site et à solliciter CINE GRAND SUD afin d'obtenir des justifications et engagements écrits de leur part. Toutefois, à ce jour aucune réponse n'a été faite par le propriétaire du terrain. Il est donc important de réfléchir à la suite à donner à ce projet.

En 2026, il est maintenu un montant de charge foncière de 49 450 € HT, correspondant à la cession de l'ilot 1.3 à Leclerc S'agissant d'un résiduel foncier (correspondant à un talus), des doutes subsistent quant à l'acquisition réelle par le pétitionnaire.

La cession du dernier lot disponible en zone commerciale, soit le lot 2.1.c, est positionnée en 2027, pour un montant de 174 455 € HT (surface de terrain de 1 517 m²).

9.2.2 Cessions foncier Activité (y compris Activités économique)

En 2025, 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
10.1A	SCI KART BLEU	255 415,00	277 125,00
7.2	FRAM GARAGE	47 940,00	52 015,00
8.3	ENA	117 780,00	127 791,00
TOTAL foncier Activité 2025		421 135,00	456 931,00

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 2025		275 690	299 123,65 €

Au cumul, pour l'année 2025, les recettes de cessions du foncier Activité, y compris immobilier d'entreprise, s'élève à 696 825 € HT. Il est également prévu la comptabilisation en recette négative la résolution de la vente des ilots 6.1 à 6.4 à la SCIA MBROS, pour un montant de - 352 740€.

En 2026, le montant prévisionnel des ventes s'élève à 1 412 203 €.

Par ailleurs, au-delà des informations indiquées au tableau de commercialisation en annexe 14.5, des échanges sont en cours avec notamment les entreprises ci-après pour une acquisition à compter de 2027 :

- CH²MC (activité de chaudronnerie),
- Garage Speed Réparation,
- Abattoir DUCHEMANN.

A titre d'information, il est prévu en 2025 de procéder à la signature des compromis de vente suivants :

Parcelle	Identification du prospect	Montant total de la vente HT	Montant Dépot de garantie
10.2	EXTRA BOIS	172 500,00	17 250,00
5.3	ZEMBAL	114 600,00	11 460,00
6.7/6.8	SALLE DES FETES	184 140,00	18 414,00
TOTAL CV 2025 Foncier Activité		471 240,00	47 124,00

Parcelle	Identification du prospect	Montant total de la vente HT	Montant Dépot de garantie
9.1 BIS	ACTISEM	499 773,00	49 977,30
TOTAL CV 2025 IE		499 773,00	49 977,30

Le montant des dépôts de garantie seront versés à l'opération d'aménagement et apparaitront au bloc de trésorerie du bilan financier.

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, indexé à 1,5%
Îlot 10.4	Antenne relais TORM	9 000,00 €/an, indexé à 1,5%

Les recettes estimées sur l'année 2025 s'élèvent à un montant cumulé de **51 300 €**, correspondant aux années 2024 et 2025.

10 ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2024 EN €

Ligne	Intitulé	TVA	Rémunération			Bilan CRAC 2023		Engagements	Réalisé au 31/12/2024	Fin 2023		2024	2025	2026	2027	2028	Bilan CRAC 2024		Ecart HT	
			Société	Commerc.	Gestion	Liquidation	HT			TTC	Total						Année	Année		Année
DEPENSES																				
010	PRE-OPERATIONNEL	0,00					111 060	120 560	111 060	111 060								111 060	120 560	
010100	Etude pré-opérationnelle	8,50	5,000%				111 060	120 560	111 060	111 060								111 060	120 560	
020	FONCIER	0,00					3 045 107	3 359 769	3 045 107	3 416 571		-379 713						3 353 956	3 359 769	
020100	Prix d'achat du terrain	0,00	5,000%				3 045 107	3 359 769	3 045 107	3 416 571		-379 713						3 353 956	3 359 769	
030	TRAVAUX SECONDAIRES	0,00					7 896 357	9 708 607	7 896 357	7 072 600	835 709							9 154 127	9 886 592	165 442
030100	A.J.es	8,50	5,000%				88 510	456 039	88 510	69 010		30 000						585 838	635 544	165 442
030101	Travaux	8,50	5,000%				7 269 887	8 734 629	7 269 887	6 485 610	835 709							8 050 349	8 733 108	
030102	VLD SECTEUR 1	0,00	5,000%				517 940	517 940	517 940	517 940								517 940	517 940	
070	HONORAIRES	0,00					961 673	1 067 521	869 000	787 165	21 835							990 000	1 067 520	
070100	CSPS	8,50	5,000%				21 730	21 700	21 730	15 444	5 719							25 083	27 215	5 083
070101	Divers	8,50	5,000%				113 422	134 400	113 322	111 322		2 100						124 917	128 906	-5 083
070102	Geomètre	8,50	5,000%				106 395	119 350	106 395	82 085	1 400							110 000	119 350	
070103	Mutuelle d'œuvre	8,50	5,000%				720 125	792 050	720 125	593 030	14 716							730 000	792 050	
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES	0,00					266 722	275 206	266 722	191 233	6 454							260 000	275 449	
090100	Frais divers	8,50	5,000%				266 722	275 206	266 722	191 233	6 454							260 000	275 449	
100	REMUNERATION SOCIETE	0,00					1 457 167	1 554 245	1 275 032	1 231 857	43 145							1 532 696	1 532 696	-21 549
100100	Premunération d'œuvre Forfait	0,00						20 000										20 000	20 000	
100101	Premunération de commercialisation	0,00					340 247	340 247	311 000	250 288		20 532						315 940	315 940	-14 307
100102	Premunération proportion aux dépenses	0,00					713 453	713 453	688 352	611 640	43 145	16 232						720 806	720 806	7 351
100103	Premunération forfaitaire	0,00					225 000	225 000	225 000	225 000								225 000	225 000	
100104	Premunération proportion aux recettes	0,00					255 545	255 545	232 815	188 073		13 280						240 951	240 951	-14 594
130	FRAIS FINANCIERS	0,00					406 340	543 439	406 340	406 340		22 801						543 439	543 439	
130100	Intérêts des emprunts	0,00	5,000%				297 900	435 000	297 900	297 900								400 563	400 563	-34 437
130101	Frais financiers	0,00	5,000%				108 439	108 439	108 439	108 439								142 876	142 876	34 437
130102	Intérêts des emprunts (automatique)	0,00	5,000%																	
RECETTES																				
205	Cessions terrains à bâtir rémunérables	0,00					13 381 149	17 144 399	12 704 675	12 707 858	-3 183	527 385	1 436 683	1 071 655	254 880			15 915 278	17 268 282	143 693
205100	Cessions Zone commerciale	8,50	2,000%				13 255 593	16 982 402	12 584 578	12 597 761	-3 183	828 845	1 412 503	997 375	230 400			16 063 181	17 367 249	429 631
205101	Cessions Activités Artisanales	8,50	2,000%				11 452 178	12 817 588	11 452 178	11 452 178		132 000	49 450	174 455				12 759 128	-5 362	
205102	Cessions activité IE	8,50	2,000%				1 803 414	3 300 657	1 142 400	1 145 583	-3 183	421 135	862 980	822 720	230 400			3 479 635	3 766 744	437 555
291	AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES	0,00																775 463	841 377	-2562
291003	Résolution de vente (en -)	0,00																-352 740	-352 740	
310	PARTICIPATION au titre des subventions cett	0,00					135 556	181 997	110 097	110 097		51 300	24 460	24 460	24 460			234 837	251 775	
310101	EPFR	0,00					1 220	1 220	1 220	1 220								1 200	1 200	
350100	Loyers	8,50	2,000%				134 336	180 772	108 877	108 877		51 300	24 460	24 460	24 460			233 617	250 531	1 281
RESULTAT D'EXPLOITATION																				
FINANCEMENT																				
TRESORERIE																				

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC

11 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 égal à la totalité de la TVA déductible de 880 628 € est donc récupérable.

L'analyse du bilan de l'opération affiche un prévisionnel de TVA Net à décaisser de 262 046€ au 31/12/2024. Les montants correspondant à l'année 2025 seront déterminés au cours de l'année 2026.

Réalisé au 31/12/2024			
	TVA déductibles sur les DEPENSES	-	753 504,00
	TVA collectée sur les RECETTES		1 015 550,00
	NET au 31/12/2024		262 046,00
Reste à déclarer			
	TVA déductibles sur les DEPENSES	-	127 069,00
	TVA collectée sur les RECETTES		305 435,00
	Net Prévisionnel		178 366,00
Cumul fin d'opération			
	TVA déductibles sur les DEPENSES	-	880 628,00
	TVA collectée sur les RECETTES		1 320 984,00
	Net TVA réglée au titre de la CA3		440 356,00

12 TRESORERIE

12.1 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.

12.2 Cashpooling

À compter de 2023, la trésorerie de l'opération sera gérée par le biais du cash-pooling mis à disposition par l'aménageur. Pour information, le taux de mobilisation est d'environ 4% annuel et est ajusté annuellement en fonction de l'évolution des taux. Les frais financiers se calculent au prorata du montant, de la durée de mobilisation et du taux d'intérêt appliqué.

Les taux du cash pooling pour les années précédentes sont les suivants :

- 31/12/2023 : 4.5% (LVA au 31/12 : 3% +150points)
- 31/12/2024 : 4.5% (LVA au 31/12 : 3% +150points)

12.3 La trésorerie

La trésorerie de l'opération au 31/12/2024 est de **- 1 262 322 €**. Elle est liée en grande partie aux travaux réalisés de viabilisation des nouvelles parcelles et du parking.

13 CONCLUSION

Le bilan de la commercialisation du 31/12/2024 est le suivant : en zone commerciale, 9 ilots vendus sur 12 ; en zone d'activité 5 ilots ont été vendus sur 26.

L'année 2024 a permis :

- Poursuite des travaux de viabilisation des parcelles et de création d'un parking public,
- Signature de :
 - 6 protocoles de réservations : Ilots 5.3, 7.2, 8.1 E, 8.2/8.3, 9.1Bis, 10.2,
 - 4 avenants aux compromis de vente : Ilots 7.4, 10.1A, 8.1C,
 - 3 compromis de vente : Ilots 5.1BIS, 7.2, 8.2/8.3,
 - 2 résiliation amiable des compromis de vente : Ilots 8.1C et 5.3BIS

Au vu du contexte financier complexe que rencontrent les porteurs de projets (fortes difficultés d'obtention des financements bancaires par les entreprises) et du reste à réaliser en matière de commercialisation alors que la concession d'aménagement se termine au 31/12/2025, il est proposé au concédant de prolonger la durée de l'opération de 3 années complémentaires. Par ailleurs, les modalités de calcul de la rémunération de commercialisation sont modifiées afin de valoriser l'ensemble des actions complémentaires menées qui ne relèvent pas de l'acte de vente (résiliation amiable de compromis, signature de protocole de réservation, signature de compromis etc).

D'un point de vue bilanciel, le bilan de l'opération augmente par rapport au dernier CRAC. Il s'équilibre à hauteur de **15 945 278 € HT** ; soit une **augmentation de 143 893 € HT** du fait de l'augmentation des prévisions de recettes (augmentation des loyers directement induit de la prolongation du contrat de concession et actualisation des recettes restant à percevoir).

14 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 2024,
2. D'approuver le bilan au 31/12/24 pour un nouveau montant de **15 945 278 € HT**,
3. D'approuver la modification des modalités de calcul de la rémunération de commercialisation,
4. D'approuver la prolongation de la CPA d'une durée de 3 années supplémentaires, soit jusqu'au 31/12/2028,
5. D'autoriser l'Autorité Concédante à signer tous documents afférents à cette affaire.

15 ANNEXES

15.1 État des acquisitions au 31/12/2024

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 Raine-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 Joseph	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 bât	-
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 bât	-
MALET Gérard	BK 797	2 870	231 000,00	2021	26/03/2021	Terrain bât	-
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 €				

15.2 État des indemnités cumulées au 31/12/2024

Tableau des indemnités versées (pour les terrains occupés) / cumulées au 31/12/2021							
Fermier indemnié	Référence cadastrale	Contenance cadastrale	Montant de l'indemnité € HT	année	Date de l'acte	Fixation de l'indemnité	Observations
NATIVEL 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	01/06/2012	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 €				

15.3 État récapitulatif des cessions encaissées au 31/12/2024

Comptabilisation	Engagement	Tiers	Date	Numéro	Libellé	HT	TVA	TTC
18/10/2018	20315	CXS AVENIR	18/10/2018	20315	Acte Vente-Nu Propriété Parcelles Bk1734/1737/1739/1742/1745/1746	115 119,96	25 297,88	140 417,84
18/10/2018	20315	CXS AVENIR	18/10/2018	20316	Acte Vente-Usufruit Parcelle Bk1746	248 263,79	52 748,62	301 012,42
18/10/2018	19741	SARL BRICO	18/10/2018	20314	Acte Vente Sarl Brico Usufruit Parcelle Bk1735/1737/1739/1742/1745	565 826,33	124 718,78	690 545,11
					Total lot 2.3 WELDOM	1 017 289,99	81 605,16	1 098 895,15
04/04/2017	19956	SCI GRAND SUD SAUVAC	31/03/2017	19956	Vente Terrain lot 1.1 et lot 1.2 - LECLEERC	7 130 000,00	577 625,09	7 707 625,09
30/04/2019	20234	PRESSING BLEU AZUR	26/04/2019	20358	Vente Terrain lot 2.1b - Blanchisserie BLEU AZUR	80 615,00	5 688,23	86 303,23
20/10/2017	20246	SCP BARET ETHEVE VALI	02/10/2017	20146	Régularité sur Usultation	139,35	-	139,35
31/12/2020	20459	GAMM VERT	31/12/2020	20733	Cession Parcelles Bk1811-1817-1826	424 800,00	44 094,00	468 894,00
31/12/2020	20459	GAMM VERT	31/12/2020	20734	Cession Parcelles Bk1820/1822/1830/1868	705 180,00	52 788,00	757 968,00
					Total lot 2.2 GAMM VERT	1 129 990,00	88 897,00	1 218 887,00
14/01/2020	20556	SCI MORENA	09/01/2020	20556	Vente Parcelle Bk 701-703-704 - lot 3.1 ATLAS	337 985,00	24 988,00	362 973,00
25/02/2020	20567	MOYRAU CLAUDE ROIAZ	24/02/2020	20567	Cession Parcelle Bk 1832 & Bk 1851 - lot 4.1 STATION SERVICE	594 435,00	50 526,98	644 961,98
06/04/2020	20581	SAS IRISEN	03/04/2020	20581	Cession Parcelle Bk1834	194 906,18	16 567,02	211 473,20
06/04/2020	20582	SCI BENIRIO	04/04/2020	20582	Cession Parcelle	138 248,85	11 751,15	150 000,00
					Total lot 4.2 BURGER KING	333 155,01	28 328,17	361 473,18
25/03/2021	20699	CINE GRAND SUD	29/03/2021	20763	Cession Lot Bk 1838, 1842, 1849 et 1850	525 435,02	44 661,98	570 097,00
25/03/2021	20699	CINE GRAND SUD	29/03/2021	20764	Cession Lot Bk 1841	303 140,00	18 481,00	321 621,00
					Total lot 4.3 CINEMA	828 575,02	63 142,98	891 718,00
						11 452 178,37	920 792,61	12 372 970,98
Total 205ATE2 - Cessions activité Artisanale								
Comptabilisation	Engagement	Tiers	Date	Numéro	Libellé	HT	TVA	TTC
08/01/2020	Bk594/b	SCIA MBROS	31/12/2019	20540	Vente Parcelles Bk 594 Bk 625 & 626	352 740,00	26 973,13	379 713,13
26/02/2020	20570	SCI LE PAVILLON	26/02/2020	20570	Cession Parcelle Bk 1847	91 100,00	4 513,50	95 613,50
26/02/2020	20571	SCI LE PAVILLON	26/02/2020	20571	Cession Parcelle Bk 1845	148 870,00	13 092,33	161 962,33
						241 970,00	17 605,72	259 575,72
30/03/2020	20576	LA CAFRINE	27/03/2020	20576	Cession Parcelle Bk 1809 Bk 1814 & Bk 1819	245 639,63	20 879,37	266 519,00
30/03/2020	20576	LA CAFRINE	27/03/2020	20578	Cession Parcelle Bk 1779(P) Bk 1828 Bk 1803 & Bk 1807	103 020,00	6 064,00	109 084,00
						348 659,63	26 943,37	375 603,00
01/07/2023	21002	SCI BERTAUT	01/07/2023	21002	Cession lot 8.1	38 820,28	3 299,72	42 120,00
04/07/2023	21003	SCI RD-M	01/07/2023	21003	Cession lot 7.3	124 740,09	10 602,91	135 343,00
24/07/2023	21004	SCI PRO SYSTEMES +	21/07/2023	21004	Cession lot 7.6	35 519,82	3 019,18	38 539,00
						1 142 399,82	89 444,03	1 230 843,85

15.4 Décisions Concernant Le Volet Opérationnel De l'opération (Acquisitions Foncières, Etudes, ...) Au 31/12/2024

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	2868 m ²

15.5 Détail des cessions foncières

Ville de St Joseph / ZAC des GREGUES

COMMERCIALISATION MAJ au 31/12/2024

Projet - enseigne	Numéro de parcelle	Surface parcelle	CCCT signé Surface plancher MAXI	Coût HT €/m²	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 sous réserve maintien de la recette	1.3	430	215,00	115,00	49 450,00	0,00
Sous total		62 430	20 715	Sous total	7 179 450,00	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	2 200		60,00	132 000,00	142 678,00
Sous total		5 139	3 000	Sous total	469 985,00	505 652,00
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		103 795	38 877		11 807 950	12 704 799

Projet - enseigne	Numéro de parcelle	Surface parcelle	CCCT signé Surface plancher MAXI	Coût HT €/m²	Montant HT	Montant TTC
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
Z'EMBAL	5.3	1 910	955,00	60,00	114 600,00	124 341,00
	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		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	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 LA CAFRINE	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 (et 7.7)	2 079	599,00	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
	7.7 intégré à l'lot 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 MAJ au 31/12/2024

Projet - enseigne	Numéro de parcelle	Surface parcelle	CCCT signé Surface plancher MAXI	Coût HT €/m²	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
	8.1C	746	411,00	60,00	44 760,00	48 564,60
Pôle BTP - BNG (bertaud)	8.1D	647	261,00	60,00	38 820,00	42 120,00
PARTICULES PLUS	8.1E	616	308,00	60,00	36 960,00	40 101,60
ENA	8.2 Intégré à l'ilot 8.3					
	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 SCI LE PAVILLON	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		143 793		15 710 307	16 933 012
TOTAL COMMERCE	98 559,00	36 382,00		11 213 515,01	12 059 837,28
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	58 255,00	22 840,50		3 126 894,63	3 386 835,82
TOTAUX*	170 525	65 955	0	15 710 307	16 933 012

15.6 État des dépenses réalisées en 2024



N°d'opération : C01037
ZAC DES GREGUES

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées
Du 01/01/2024 au 31/12/2024

FACTURES										Pointage facture	
Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC	Réglé TTC	N° compta	Date compta		
1 DEPENSES				907 142.49	73 264.39	980 406.88	941 974.29				
030 TRAVAUX				835 708.99	71 035.28	906 744.27	869 744.97				
030TVX Travaux Infra.secondai				835 708.99	71 035.28	906 744.27	869 744.97				
000179 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01468 BTOI		M22AM04-01 - L	15/07/2024	42 091.50		42 091.50	42 091.50	GOA2400058	15/07/2024		
000179 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01487 EURO MARQUAGE 2000		M22AM04-01 - L	15/07/2024	3 543.66		3 543.66	3 543.66	GOA2400059	15/07/2024		
2109259917 M22AM04-01/3	01036 SOLTECH	M22AM04-01/3	01/02/2024	32 882.49	2 795.01	35 677.50	33 893.62	GOA2400003	02/01/2024		
000010 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01036 SOLTECH		Situation 5	29/05/2024	18 651.84	1 585.41	20 237.25	19 225.39	GOA2400019	29/05/2024		
000011 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01036 SOLTECH		Situation 6	30/06/2024	23 340.00	1 983.90	25 323.90	24 057.71	GOA2400022	11/07/2024		
000179 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01036 SOLTECH		M22AM04-01 - L	15/07/2024	44 010.22	3 740.87	47 751.09	45 363.53	GOA2400060	15/07/2024		
2109259917 M22AM04-01/3	01175 STAFS	M22AM04-01/3	15/12/2023	160 218.23	13 618.55	173 836.78	165 144.94	GOA2400002	02/01/2024		
2109259960 M22AM04-01/4	01175 STAFS	M22AM04-01/4	15/03/2024	86 241.57	7 330.53	93 572.10	89 704.61	GOA2400013	15/03/2024		
000010 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01175 STAFS		Situation 5	29/05/2024	60 916.82	5 177.93	66 094.75	62 790.01	GOA2400018	29/05/2024		
000011 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01175 STAFS		Situation 6	30/06/2024	63 604.26	5 406.36	69 010.62	65 560.09	GOA2400021	11/07/2024		
000179 Lot 01-VRD-Travaux Viabilisation Par 01175 STAFS		M22AM04-01 - L	15/07/2024	235 295.50	23 879.11	259 174.61	243 934.12	GOA2400057	15/07/2024		
2109259982 M22AM04-02/1	01121 BAGELEC REUNION SAS	M22AM04-02/1	05/02/2024	17 271.00	1 468.04	18 739.04	18 739.04	GOA2400004	05/02/2024		
2109260038 M22AM04-02/2	01121 BAGELEC REUNION SAS	M22AM04-02/2	27/05/2024	3 833.25	325.83	4 159.08	4 159.08	GOA2400015	27/05/2024		
000097 Lot 02-Basse Tension Eclairage Publi	01121 BAGELEC REUNION SAS	M22AM04-02 SIT	31/07/2024	43 808.65	3 723.74	47 532.39	47 532.39	GOA2400033	08/08/2024		
070 HONORAIRES				21 834.58	1 855.92	23 690.50	23 690.50				
070CSP CSPS				5 719.01	486.10	6 205.11	6 205.11				
2109259899 M22AM01-01/5	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/5	06/12/2023	578.97	49.21	628.18	628.18		30/01/2024		
2109259935 M22AM01-01/6	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/6	09/02/2024	578.98	49.21	628.19	628.19	GOA2400010	09/02/2024		
2109259958 M22AM01-01/7	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/7	07/03/2024	578.97	49.21	628.18	628.18	GOA2400011	07/03/2024		
2109260042 M22AM01-01/8	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/8	28/05/2024	578.98	49.21	628.19	628.19	GOA2400016	28/05/2024		
2109260046 M22AM01-01/9	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/9	28/05/2024	578.97	49.21	628.18	628.18	GOA2400017	28/05/2024		
2109260064 M22AM01-01/10	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/10	06/06/2024	966.95	82.19	1 049.14	1 049.14	GOA2400020	06/06/2024		
000143 M22AM01-01/11	01120 PREVENTIO	M22AM01-01/11	24/09/2024	1 857.19	157.86	2 015.05	2 015.05	GOA2400055	24/09/2024		
070GEO Géomètre				1 400.00	119.00	1 519.00	1 519.00				
000118 BK1985 Parcelle	05065 CABINET VEYLAND	FA20240814	13/09/2024	1 400.00	119.00	1 519.00	1 519.00	GOA2400056	13/09/2024		
070MOE Maîtrise d'oeuvre				14 715.57	1 250.82	15 966.39	15 966.39				
2109259979 M19AMG04-01/9	01318 ATELIER WE	M19AMG04-01/9	11/04/2024	247.64	21.05	268.69	268.69	GOA2400009	11/04/2024		
000141 Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infra	01318 ATELIER WE	M19AMG04-01 SI	20/09/2024	926.85	78.78	1 005.63	1 005.63	GOA2400053	20/09/2024		



N°d'opération :C01037
ZAC DES GREUGES

Etat Récapitulatif CRAC DEPENSES comptabilisées
Du 01/01/2024 au 31/12/2024

FACTURES										Pointage facture	
	Intitulé	Fournisseur	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC	Réglé TTC	N° compta	Date compta	Date compta
2109259979	M19AMG04-01/9	01248 DAUPH INFRA	M19AMG04-01/9	11/04/2024	1 406.88	119.58	1 526.46	1 526.46	GOA2400007	11/04/2024	11/04/2024
000141	Marché de Maitrise d'Infra	01248 DAUPH INFRA	M19AMG04-01 SI	20/09/2024	3 332.94	283.30	3 616.24	3 616.24	GOA2400052	20/09/2024	20/09/2024
2109259979	M19AMG04-01/9	01270 ETUDE CONCEPTION RESEAU F	M19AMG04-01/9	11/04/2024	975.04	82.88	1 057.92	1 057.92	GOA2400008	11/04/2024	11/04/2024
000141	Marché de Maitrise d'Infra	01270 ETUDE CONCEPTION RESEAU F	M19AMG04-01 SI	20/09/2024	1 526.22	129.73	1 655.95	1 655.95	GOA2400054	20/09/2024	20/09/2024
2109259961	M23AM04-01/1	01042 ZONE UP - COUSIN RODOLPHE	M23AM04-01/1	19/03/2024	4 500.00	382.50	4 882.50	4 882.50	GOA2400014	19/03/2024	19/03/2024
000100	Mission Urbaniste Opérationnel et Ar	01042 ZONE UP - COUSIN RODOLPHE	M23AM04-01 SIT	18/07/2024	1 800.00	153.00	1 953.00	1 953.00	GOA2400040	18/07/2024	18/07/2024
090	AUTRES DEPENSES REMUNERABLES				6 453.53	373.19	6 826.72	6 376.72			
090DIV	Autres dépenses rémiu				6 453.53	373.19	6 826.72	6 376.72			
2109260002	F24.105573	01470 FIDAL	F24.105573	06/02/2024	1 920.00	163.20	2 083.20	2 083.20	GOA2400005	06/02/2024	06/02/2024
2109260026	F24.105577	01466 TRESORERIE GENERALE DE LA	F24.105577	13/03/2024	2 063.00		2 063.00	2 063.00	GOA2400012	13/03/2024	13/03/2024
000202	Somation adssiter à l'etat des lieu	01351 MAITRE JENNIFER BAUDINO	Facture N° 24-26	18/07/2024	532.86	45.29	578.15	578.15	GOA2400061	18/07/2024	18/07/2024
2109259963	0870060562	01363 SUD EAU	0870060562	28/02/2024	1 522.92	129.45	1 652.37	1 652.37	GOA2400006	28/02/2024	28/02/2024
100	REMUNERATION SOCIETE				43 145.39		43 145.39	42 162.10			
100DEP	Rémunération proport				43 145.39		43 145.39	42 162.10			
2109260060	F07.73693	01001 SODIAC	F07.73693	07/06/2024	5 836.35		5 836.35	5 836.35	24G0000005	07/06/2024	07/06/2024
000200	Rémunération sur Dépenses HT Payé	01001 SODIAC	rem 2nd sem 20	09/12/2024	36 325.75		36 325.75	36 325.75	24G0000006	09/12/2024	09/12/2024

Envoyé en préfecture le 20/11/2025
Reçu en préfecture le 20/11/2025
Publié le
ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC



15.7 Etat des recettes réalisées en 2024

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC

N°d'opération :C01037

ZAC DES GREGUES

Etat Récapitulatif CRAC Recettes comptabilisées

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

FACTURES											Pointage facture	
Intitulé		Tiers	N° de facture	Date Facture	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC	Réglé TTC	N° compta	Date compta		
2 RECETTES					-3 183.00		-3 183.00	34 599.10				
205 Cessions terrains à bâtir rémunérables					-3 183.00		-3 183.00	34 599.10				
205ATE2 Cessions activité Artisanale					-3 183.00		-3 183.00	34 599.10				
24-01149 Compromis Ilot 5-3 Bis		01483 THEREZO	Résiliation	04/12/2024	-3 183.00		-3 183.00	-3 183.00			13/11/2024	
21038 DG sur Ilot 8-1 c		01477 ISORAVAL	21038	02/02/2024	2 407.00		2 407.00	2 407.00			02/02/2024	
24-01161 DG sur Ilot 8-1 c		01477 ISORAVAL	Résiliation	05/12/2024	-2 407.00		-2 407.00	-2 407.00			05/12/2024	
21045 DG sur vente Ilot 5.1 BIS		01478 STE	21045	17/04/2024	10 436.00		10 436.00	10 436.00			17/04/2024	
25-01835 EXT -MIGRATION GO 7-DG sur		01478 STE	MIGRATION GO7	17/04/2024	-10 436.00		-10 436.00	-10 436.00			17/04/2024	
21034 Resolution Vente Ilot 6.1 à 6.4		01307 LES	21034	01/01/2024	-387 113.13		-387 113.13	-387 113.13			01/01/2024	
25-01834 Resolution Vente Ilot 6.1 à 6.4		01307 LES	ANNULATION	01/01/2024	387 113.13		387 113.13	387 113.13			01/01/2024	

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC

15.8 Fiche financière G07

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le



ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC

Documents 202507201037 PAC DES GREQUES - fiche CRAC 2024 verte 61.64.364

[illegible]