



**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 SIGNEE 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, habilité 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 Société 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 Sodiac, 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'établie 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 génératrices, pour un forfait de 925€/document signé des parties :
 - Au Protocole de réservation,
 - Au Compromis de vente,
 - A l'Acte de vente.

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

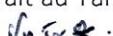
- Pour la réalisation d'avenant au compromis de vente, la signature du document engendre une rémunération forfaitaire de 300€/unité.
- Pour la résiliation d'un compromis de vente, la signature de la résiliation amiable entraîne une rémunération forfaitaire de 1000€/unité.
- Pour la résolution de vente,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

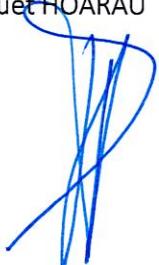
ARTICLE 4 :

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

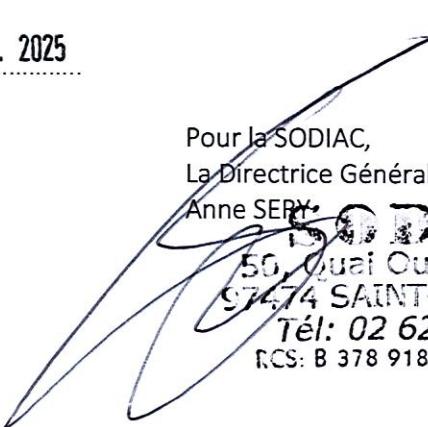


Pour la Communauté d'Agglomération du Sud,
Le Président
Jacques HOARAU





Pour la SODIAC,
La Directrice Générale
Anne SERPY


SODIAC
55 Quai Ouest - BP 710
974 74 SAINT-DENIS Cedex
Tél: 02 62 90 21 00
RCS: B 378 918 510 - 90 3 335

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 | Société | Rémunération Commerc. | Gestion | Liquidation | Bilan CRAC 2023 | | Engagements Envisagé | Total | Année | Fin 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Bilan CRAC 2024 | | TTC | Ecart HT | | |
|-----------------|--|-------------|---------|-----------------------|---------|-------------|-----------------|------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|--|
| | | | | | | | HT | TTC | | | | | | | | | | Année | Année | | | | |
| 010 | DEFENSES | 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 | 16 825 307 | 143 833 | | | | |
| | PRE-OPERATIONNEL | 0,00 | | | | | 111 060 | 120 500 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 120 500 | | | |
| 010100 | Etude pré-opérationnelle | 8,50 | 5,000% | | | | 111 060 | 120 500 | | | | | | | | | | | | | | 120 500 | |
| 020 | RONCIER | 0,00 | | | | | 3 353 956 | 3 399 709 | 3 045 107 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | -379 713 | | | | 317 098 | | 111 060 | 3 399 709 | | |
| 020TER | Prix d'achat du terrain | 0,00 | 5,000% | | | | 3 353 956 | 3 399 709 | 3 045 107 | 3 416 571 | 3 416 571 | 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 | 5,000% | | | | 420 396 | 456 039 | 88 530 | 69 030 | 69 030 | 30 000 | 140 516 | 210 820 | 135 442 | | 585 138 | | 635 544 | 165 442 | | | |
| 030TVX | Travaux | 8,50 | 5,000% | | | | 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 | 5,000% | | | | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | | | | | 517 940 | | | | | |
| 070 | HONORAIRES | 0,00 | | | | | 990 000 | 1 067 521 | 909 000 | 787 165 | 21 835 | 27 097 | 54 631 | 70 852 | 28 510 | | 990 000 | | 1 067 520 | | | | |
| 070CSP | CSPS | 8,50 | 5,000% | | | | 20 000 | 21 700 | 21 730 | 21 730 | 21 633 | 15 444 | 5 719 | 207 | 1 485 | | 2 228 | | 25 083 | 27 215 | 5 083 | | |
| 070DIV | Divers | 8,50 | 5,000% | | | | 130 000 | 134 420 | 113 422 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 2 100 | | | 11 495 | | 124 917 | 128 906 | -5 083 | | |
| 070GEO | Geomètre | 8,50 | 5,000% | | | | 110 000 | 119 350 | 106 395 | 83 485 | 82 085 | 1 400 | 5 000 | 2 500 | 2 000 | | 1 100 000 | | 119 350 | 792 050 | | | |
| 070MOE | Maîtrise d'œuvre | 8,50 | 5,000% | | | | 730 000 | 792 050 | 720 125 | 593 030 | 578 314 | 14 716 | 19 700 | 50 646 | 66 624 | | 730 000 | | | | | | |
| 090 | AUTRES DEPENSES REMUNERABLES | 0,00 | | | | | 260 000 | 260 000 | 260 000 | 260 000 | 260 000 | 191 233 | 184 779 | 6 454 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 50 767 | 260 000 | 275 449 | | |
| 090DIV | Frais divers | 8,50 | 5,000% | | | | 260 000 | 275 706 | 266 722 | 191 233 | 184 779 | 6 454 | 6 454 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 50 767 | 260 000 | 275 449 | | |
| 100 | REMUNERATION SOCIETE | 0,00 | | | | | 1 554 245 | 1 554 245 | 1 437 167 | 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 | 311 000 | 259 288 | 259 288 | 250 288 | 250 288 | 20 532 | 18 055 | 25 465 | 11 590 | 325 940 | 325 940 | -14 307 | | | |
| 100COM | Rémunération de commercialisation | 0,00 | | | | | 340 247 | 340 247 | 713 453 | 713 453 | 688 352 | 611 640 | 568 495 | 43 145 | 16 232 | 24 957 | 35 869 | 32 098 | 720 806 | 7 353 | | | |
| 100DEP | Rémunération propreté, aux dépenses | 0,00 | | | | | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | | | | | 225 000 | 225 000 | | | | |
| 100FOR | Rémunération forfaitaire | 0,00 | | | | | 255 545 | 255 545 | 232 815 | 188 073 | 188 073 | 13 280 | 26 476 | 9 665 | 3 456 | 240 951 | 240 951 | 240 951 | -14 594 | | | | |
| 100REC | Rémunération propreté, aux recettes | 0,00 | | | | | 543 439 | 543 439 | 406 340 | 406 340 | 406 340 | 22 801 | 11 635 | | | 102 663 | 102 663 | 400 563 | 400 563 | | | | |
| 130 | FRAIS FINANCIERS | 0,00 | | | | | 435 000 | 435 000 | 297 900 | 297 900 | 297 900 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 22 801 | 11 635 | | | 142 876 | 142 876 | 34 437 | | |
| 130EMP | Intérêts des emprunts | 0,00 | 5,000% | | | | 108 439 | 108 439 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 130FFI | Frais Financiers | 0,00 | 5,000% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1300TO | Intérêts des emprunts (automatique) | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECETTES | 0,00 | | | | | | 15 801 385 | 17 144 399 | 13 391 149 | 12 704 675 | 12 707 858 | -3 183 | 527 385 | 1 436 683 | 1 021 655 | 254 880 | 15 945 278 | 17 266 262 | 143 833 | | | | |
| 205 | Cessions terrains à bâti/ rémunérables | 0,00 | | | | | 15 633 550 | 16 962 402 | 13 255 593 | 12 594 578 | 12 597 761 | -3 183 | 132 000 | 141 455 | 177 175 | 230 400 | 16 063 181 | 17 367 249 | 429 631 | | | | |
| 205ATE0 | Cessions Zone commerciale | 8,50 | 2,000% | | | | 11 813 445 | 12 817 568 | 11 452 178 | 11 452 178 | 11 452 178 | 11 452 178 | 11 452 178 | | | | 11 608 083 | 12 759 128 | 5 362 | | | | |
| 205ATE2 | Cessions Activités Artisanales | 8,50 | 2,000% | | | | 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 | 2,000% | | | | 778 025 | 844 157 | | | | | | | | | 275 690 | 499773 | 775463 | 841372 | -2562 | | |
| 291003 | AUTRES RECETTES NON REMUNERABLES | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 291003 | Résolution de vente (en -) | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 320 | PARTICIPATION au bâti des subventions com | 0,00 | | | | | 167 835 | 181 997 | 135 556 | 110 097 | 110 097 | | | | | | | | | | | | |
| 320AU1 | EPFR | 0,00 | 2,000% | | | | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | | | | | | | | | | | | |
| 396000 | Loyers | 8,50 | 2,000% | | | | 166 615 | 180 777 | 134 336 | 108 877 | 108 877 | 51 300 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | | | | | | | | |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | FINANCEMENT | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TRESORERIE | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

251

1

250

250

250

250

250

250

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

67

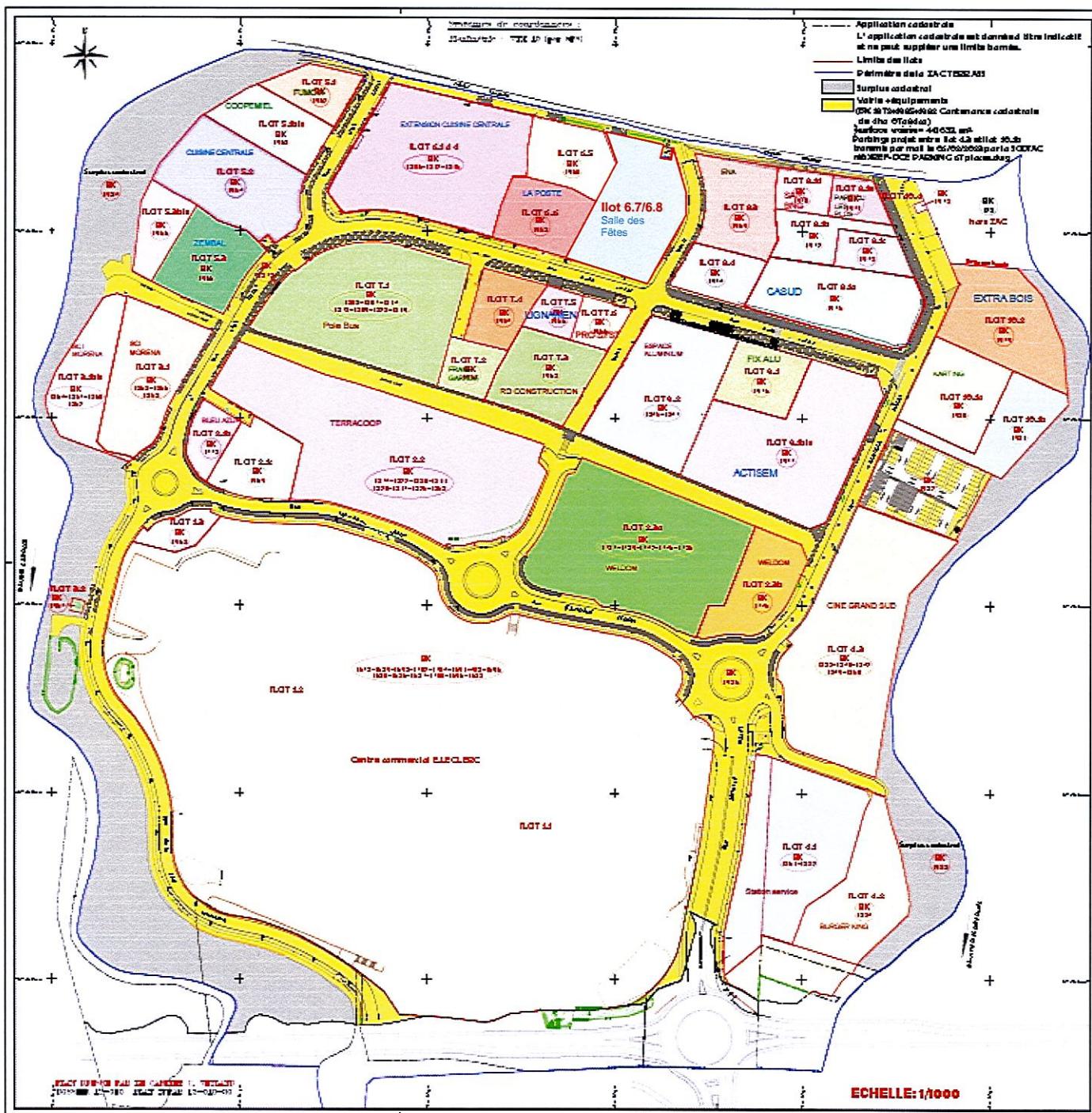
67

67

67

67

CPA Extension de la ZAC des GREGUES – Annexe 2 à l'A
Parcellaire défini au 22/07/2025



EXTENSION DE LA ZAC DES GREGUES LES TERRASS

EXTENSION DE LA ZAC DES GREGUES - LES TERRASS

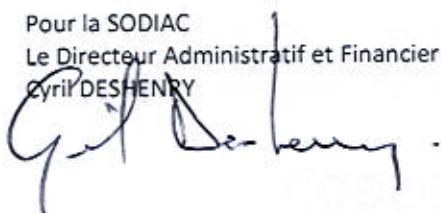
Commune de Saint-Joseph
Compte Rendu Annuel à la Collectivité
Arrêté au 31 décembre 2024

NOUVEAU BILAN SYNTHESE

| D | DEPENSES | BILAN CRAC 2023 | | BILAN crac 2024 | | EVOLUTION HT |
|-------------------------|---|-----------------|------------|-----------------|------------|--------------|
| | | HT | HT | TVA | TTC | |
| | 10 PRE-OPERATIONNEL | 15 801 385 | 15 945 278 | 880 628 | 16 825 907 | 143 893 |
| 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'œuvre | 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 bâtrir 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 | | | |

Fait à Saint-Denis le13 NOV. 2025

Pour la SODIAC
 Le Directeur Administratif et Financier
 Cyril DESHENRY



Et la Directrice Générale,
 Anne SERY

Pour la CASUD
 Le Président
 Jacquet HOARAU



SODIAC
 50, Quai Ouest - BP 710
 93471 SAINT-DENIS Cedex
 01 62 90 21 00
 RCS B 373 918 510 90 B 385

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 | Etat des acquisitions au 31/12/2024 | 40 |
| 15.2 | Etat des indemnités cumulées au 31/12/2024 | 41 |
| 15.3 | Etat 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 | Etat 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 Terass » 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.

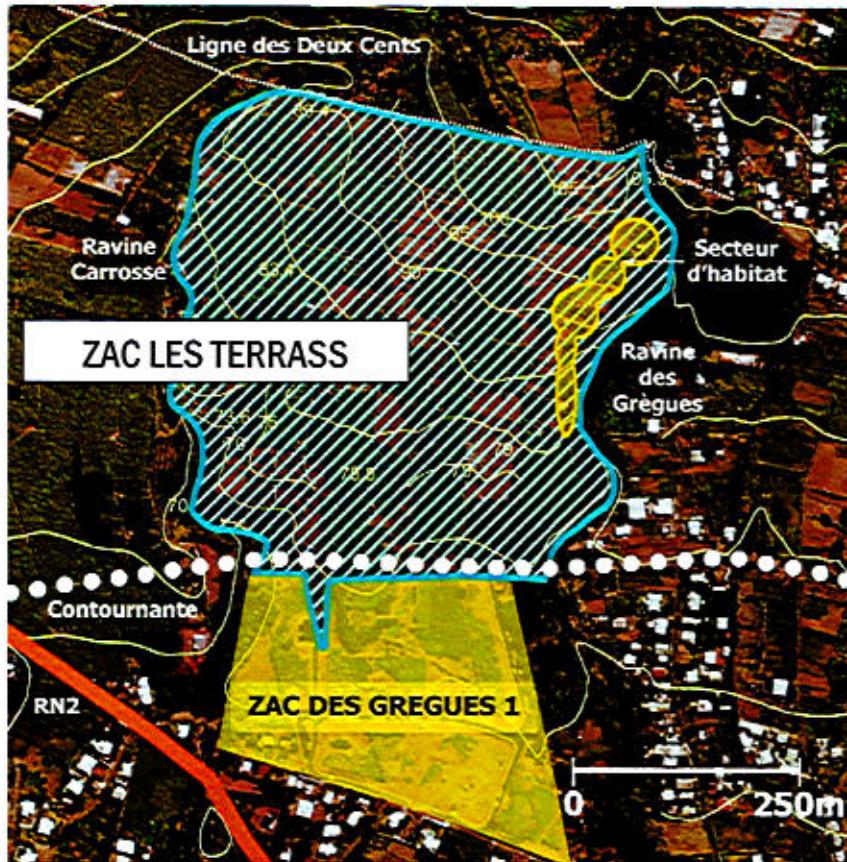
2.1 Site et situation

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. Créeé 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 :

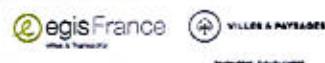
- un programme commercial et d'équipement en partie basse profitant de son positionnement en façade sur la contournante (10 ha de terrains aménagés environ),
- un programme à destination d'activités, de production et de transformation qui se déclinera en lots d'activités et d'immobilier d'entreprises 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



STRUCTURE - ADRESSE VILLE

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 ans 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 (ACQUISITION)

31/12/2024

| N° Décision | Date de Décision | N° Bailleurs | 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 | |
| 10 | PRE-OPERATIONNEL | 15 801 385 | 15 945 278 | 880 628 | 16 825 907 | 143 893 |
| 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 proprt. aux dépenses | 713 453 | 720 806 | 0 | 720 806 | 7 353 |
| 100FOR | Rémunération forfaitaire | 225 000 | 225 000 | 0 | 225 000 | 0 |
| 100REC | Rémunération proprt. 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 bâtrir 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 ISORAVAL 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'ilot 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 **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'ilot 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 **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 réalisé 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 réalisé 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 clôture 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 apparaître 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 (m ²) | 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 | |
| Îlot 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 (m ²) | 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 | 7 908 309 | 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 cumul 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 / regraphie
- 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 cumul 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 cumul 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 | 25 485 | 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) | Realisé 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 commercialisé : 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 caduc. Par ailleurs et à ce jour, la société TERRACOOP n'a pas tenu les engagements du CCCT puisqu'au 30 juin 2021 les travaux n'ont pas démarré.

La SODIAC s'est entretenue 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 îlots 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 apparaîtront 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 | Société | Gestion | Liquidation | Bilan CRAC 2023 | | | Réalisé au 31/12/2024 | Total | Année | Fin 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Bilan CRAC 2024 | | | TTC | Ecart HT | | |
|--------|--|------|---------|---------|-------------|-----------------|------------|---------------------------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|------------|------------|------------|----------|---------|-----------|
| | | | | | | HT | TTC | Engagements Enregistré | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 010 | DEFENSES | 0,00 | | | | 15 601 565 | 16 669 727 | | 14 054 025 | 14 111 514 | 13 210 372 | 907 142 | -231 013 | 568 787 | 768 366 | 701 634 | 15 945 278 | 16 835 907 | 143 891 | | | | | |
| 010100 | PRE-OPERATIONNEL | 0,00 | | | | 111 060 | 120 500 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 111 060 | 120 500 | | |
| 010100 | Etude pré-concours | 8,50 | 5,000% | | | 3 353 956 | 3 399 709 | 3 045 107 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 399 709 | | | |
| 020 | FINANCIER | 0,00 | | | | 1 353 956 | 1 399 709 | 3 045 107 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 399 709 | | | |
| 030 | Prix d'achat du terrain | 0,00 | 5,000% | | | 1 353 956 | 1 399 709 | 3 045 107 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 416 571 | 3 399 709 | | | |
| 030100 | TRAVAUX SECONDAIRES | 0,00 | | | | 8 988 685 | 9 108 607 | 7 896 357 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 7 908 309 | 9 108 607 | 165 442 | | |
| 030100 | A-Zes | 8,50 | 5,000% | | | 410 356 | 456 039 | 88 250 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 69 030 | 165 442 | |
| 030100 | Taxes | 8,50 | 5,000% | | | 8 050 349 | 8 734 629 | 7 269 887 | 7 331 339 | 6 485 630 | 8 335 709 | 12 818 | 266 477 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 429 715 | 8 733 105 |
| 030100 | VAT SECTEUR 1 | 0,00 | 5,000% | | | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | 517 940 | | |
| 030100 | HONORAIRES | 0,00 | | | | 990 000 | 1 087 521 | 961 673 | 869 000 | 787 165 | 21 835 | 22 007 | 54 631 | 70 652 | 28 510 | 99 000 | 99 000 | 106 526 | 99 000 | 99 000 | 99 000 | 99 000 | 99 000 | |
| 030100 | CSPS | 8,50 | 5,000% | | | 20 000 | 21 700 | 21 730 | 21 163 | 15 444 | 5 719 | 207 | 1 455 | 2 228 | 1 455 | 1 455 | 1 455 | 1 455 | 1 455 | 1 455 | 1 455 | 1 455 | 27 215 | |
| 030100 | Divers | 8,50 | 5,000% | | | 130 000 | 134 420 | 113 422 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | 111 322 | |
| 030100 | Gérante | 8,50 | 5,000% | | | 110 000 | 119 350 | 106 395 | 83 485 | 82 085 | 1 400 | 5 000 | 2 500 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 119 350 | |
| 030100 | Hausse d'ouvre | 8,50 | 5,000% | | | 750 000 | 792 050 | 720 125 | 593 010 | 578 314 | 14 716 | 19 700 | 50 646 | 66 624 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 73 000 | 792 050 |
| 030100 | AUTRES DEFENSES REPLINÉAIBLES | 0,00 | | | | 260 000 | 275 206 | 208 222 | 191 233 | 164 779 | 6 451 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 275 449 | | |
| 030100 | Frais divers | 8,50 | 5,000% | | | 260 000 | 275 206 | 206 723 | 191 233 | 164 779 | 6 451 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 275 449 | | |
| 030100 | REINTEGRATION SOCIETE | 0,00 | | | | 1 554 245 | 1 554 245 | 1 457 167 | 1 275 003 | 1 231 857 | 43 145 | 50 044 | 69 498 | 70 999 | 67 154 | 15 938 | 15 938 | 15 938 | 15 938 | 15 938 | 15 938 | 15 938 | -21 549 | |
| 100 | REINTEGRATION SOCIETE | 0,00 | | | | 20 000 | 20 000 | 311 000 | 250 288 | 250 288 | 43 145 | 16 332 | 20 532 | 18 085 | 25 465 | 11 590 | 315 940 | 315 940 | 315 940 | 315 940 | 315 940 | 315 940 | 315 940 | -14 307 |
| 100000 | Paramétration doute Forfait | 0,00 | | | | 340 247 | 340 247 | 311 000 | 250 288 | 250 288 | 43 145 | 16 332 | 24 937 | 35 869 | 31 108 | 20 806 | 720 806 | 720 806 | 720 806 | 720 806 | 720 806 | 720 806 | 720 806 | 7 351 |
| 100000 | Paramétration des commandes | 0,00 | | | | 713 453 | 713 453 | 683 352 | 611 620 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | 568 495 | | |
| 100000 | Paramétration rapport aux dépenses | 0,00 | | | | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | 225 000 | | |
| 100000 | Paramétration facture | 0,00 | | | | 255 545 | 255 545 | 232 815 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 158 073 | 249 951 | | |
| 130 | TRAISS FINANCES | 0,00 | | | | 543 439 | 543 439 | 495 340 | 466 340 | 466 340 | 22 801 | 11 635 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | 102 663 | |
| 130000 | Intérêts des emprunts | 0,00 | 5,000% | | | 435 000 | 435 000 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 108 439 | 142 876 | | |
| 130000 | RECETTES | 0,00 | | | | 15 601 385 | 17 144 999 | 13 391 149 | 12 704 675 | 12 207 858 | -3 183 | 527 385 | 1 436 683 | 1 021 655 | 254 850 | 15 945 278 | 17 246 262 | 143 893 | | | | | | |
| 205 | Cessions Nef/à bér/émissions | 0,00 | | | | 15 633 550 | 16 982 402 | 13 255 593 | 12 594 578 | 12 597 761 | -3 183 | 828 825 | 1 412 203 | 997 175 | 230 400 | 16 653 181 | 17 247 749 | 429 631 | | | | | | |
| 205000 | Cessions Zone commerciale | 8,50 | 2,000% | | | 11 613 445 | 12 817 555 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | 11 452 176 | -5 362 | | |
| 205000 | Cessions Activités Artisanat | 8,50 | 2,000% | | | 3 042 050 | 3 300 057 | 1 803 414 | 1 142 420 | 1 145 583 | -3 183 | 421 135 | 862 980 | 822 770 | 275 400 | 3 479 635 | 3 766 744 | 437 555 | | | | | | |
| 205000 | Cessions Activité | 8,50 | 2,000% | | | 778 075 | 844 157 | | | | | | | | | 699 773 | 775 463 | 841 377 | -2561 | | | | | |
| 291 | AUTRES RECETTES NON REINERABLES | 0,00 | | | | 167 895 | 181 997 | 135 556 | 110 097 | 110 097 | 51 300 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | -352 740 | | |
| 291003 | Passation de vente (en -) | 0,00 | | | | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | 1 220 | | |
| 310 | PARTICIPATION BONNIS des participations | 0,00 | | | | 1 666 777 | 1 666 777 | 134 336 | 138 877 | 138 877 | 51 300 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | | |
| 310000 | EFFR | 8,50 | 2,000% | | | 474 672 | 693 276 | -412 839 | -502 514 | -502 514 | 51 300 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | 24 480 | | |
| 310000 | RESULTAT D'EXPLOITATION | 0,00 | | | | -438 559 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 310000 | FINANCEMENT | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 310000 | TRESORERIE | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

S2LOW

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 31/12/224 | 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 îlots vendus sur 12 ; en zone d'activité 5 îlots 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 : îlots 5.3, 7.2, 8.1 E, 8.2/8.3, 9.1Bis, 10.2,
 - 4 avenants aux compromis de vente : îlots 7.4, 10.1A, 8.1C,
 - 3 compromis de vente : îlots 5.1BIS, 7.2, 8.2/8.3,
 - 2 résiliation amiable des compromis de vente : îlots 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 (m ²) | Montant € HT | Année | Date acte | Observations | Prix €/m ² |
|---|---|---|-----------------------|-------|------------|-----------------------------------|-----------------------|
| VIDOT Marlène Reine-May | BK 631 | 3 410 | 36 828,00 | 2011 | 14/01/2011 | Terrain libre | 10,8 |
| GRONDIN Joseph André | BK 402-405 | 19 637 | 196 370,00 | 2011 | 10/01/2011 | Terrain occupé | 10 |
| LEBON André | BK 121 | 10 380 | 103 800,00 | 2011 | 23/02/2011 | Terrain occupé | 10 |
| PAYET Marie Iris | BK 105 | 8 764 | 94 651,20 | 2011 | 05/10/2011 | Terrain libre | 10,8 |
| MOREL Marie André | BK 701-702-703 | 7 090 | 70 900,00 | 2011 | 05/10/2011 | Terrain occupé | 10 |
| Consorts FONTAINE | BK 116-117-118 | 14 286 | 154 288,80 | 2012 | 23/02/2012 | Terrain libre | 10,8 |
| Consorts MOREL | BK 119 | 4 210 | 42 100,00 | 2012 | 24/10/2012 | Terrain occupé | 10 |
| ETHEVE Marie Josephine | 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 | 36/98ème des droits indivis de BK 387 et 704 | 6 946 | 39 691,42 | 2014 | 29/01/2014 | Acquisition | 10 |
| Indivision consorts MOREL | 35/98ème des droits indivis de BK 387 et 704 | 6 946 | 49 614,30 | 2015 | 21/12/2015 | Terrain occupé | 20 |
| COMMUNE ST JOSEPH | BK 1585 | 1 737 | 10 000,00 | 2015 | 26/10/2015 | Acquisition | - |
| MALET Marie Daisy | BK 798 | 2 861 | 100 000,00 | 2017 | 09/01/2017 | Acquisition | 34,9528137 |
| Indivision consorts MOREL | 2/28ème des droits indivis portant à 100% de BK 387 et 704 | 6 946 | 19 845,71 | 2017 | 04/07/2017 | Acquisition | 2,85714224 |
| GRONDIN Jean Fred | BK 378 | 1 149 | 11 490,00 | 2018 | 29/06/2018 | Terrain occupé | 10 |
| BARRET Jean Paul | BK 97-377 | 3 134 | 77 400,00 | 2018 | 12/07/2018 | Terrain occupé | 24,69 |
| MALET Jean Luc | BK 794 | 3 154 | 85 800,00 | 2018 | 17/12/2018 | Terrain libre | 27,2 |
| MALET Guy Michel | BK 795 | 2 872 | 103 400,00 | 2018 | 17/12/2018 | Terrain bâti | - |
| MALET Jean Max | BK 799 | 2 889 | 90 000,00 | 2018 | 17/12/2018 | Terrain libre | 31,15 |
| MALET Jean Denis | BK 800 | 3 196 | 90 000,00 | 2018 | 17/12/2018 | Terrain bâti | - |
| MALET Gérard | BK 797 | 2 870 | 231 000,00 | 2021 | 26/03/2021 | Terrain bâti | - |
| COMMUNE ST JOSEPH | BK 796 | 2 868 | 37 051,75 | 2021 | 09/07/2021 | Terrain libre | 12,9 |
| TOTAL des acquisitions réalisées et cumulées au 31/12/2021 | | 240 912 m² | 2 201 096,18 € | | | | |

15.2 État des indemnités cumulées au 31/12/2024

| Tableau des indemnités versées (pour les terrains occupés) / cumulées au 31/12/2021 | | | | | | | |
|---|---|------------------------|-----------------------------|-------|----------------|----------------------------|------------------|
| Fermier indemnisé | 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 | 01/08/2012 | EPFR | Terreins occupés |
| LEBON Bernard | BK 119 | 4 210 | 43 891,00 | 2013 | 04/11/2013 | Rapport expertise agricole | Terrain occupé |
| ETHEVE Marie Josephine | 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 Harry-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 m ² | 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 CKS AVENIR | | 18/10/2018 | 20315 Acte Vente-Nu Propriété Parcels Bk1735/1/237/1739/1742/1745/1746 | 116 359,96 | 25 297,60 | 141 657,56 | |
| 18/10/2018 | 20315 CKS AVENIR | | 18/10/2018 | 20316 Acte Vente-Usufruit Parcels Bk1746 | 249 363,79 | 57 746,62 | 307 109,40 | |
| 18/10/2018 | 19741 SARL BRICO | | 18/10/2018 | 20314 Acte Vente Sarl Brico Usufruit Parcels Bk1735/1737/1739/1742/1745 | 163 810,33 | 40 747,78 | 194 548,05 | |
| | | | | Total lot 2.3 WELDOM | 1 017 289,99 | 81 605,16 | 1 098 895,15 | |
| 04/04/2017 | 19956 SCI GRAND SUD SAUVAGE | 31/03/2017 | | 19956 Vente Terrain Lot 1.1 et llot 1.2 - LECLERC | 7 130 000,00 | 577 625,09 | 7 707 625,09 | |
| 30/04/2019 | 20234 PRESSING BLEU AZUR | 26/04/2019 | | 202348 Vente Terrain llot 2.1b - Blanchisserie BLEU AZUR | 80 615,00 | 5 688,23 | 86 303,23 | |
| 20/10/2017 | 20246 SCP BARRET ET HEVEY VALI | 02/10/2017 | | 20246 Reliquat sur location | 133,35 | - | 133,35 | |
| 31/12/2020 | 20459 GAMM VERT | 31/12/2020 | | 20733 Cession Parcels Bk1822/1823/1826 | 424 000,00 | 46 094,00 | 469 094,00 | |
| 31/12/2020 | 20451 GAMM VERT | 31/12/2020 | | 20734 Cession Parcels Bk1822/1822/1823/1826 | 709 180,20 | 82 700,00 | 791 880,20 | |
| | | | | 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 Parcels Bk 701-703-704 - llot 3.1 ATLAS | 337 985,00 | 24 989,00 | 362 974,00 | |
| 25/02/2020 | 20567 MOAOUA CLAUDE ROLAZ | 24/02/2020 | | 20567 Cession Parcels Bk 1832 & Bk 1851 - llot 4.1 STATION SERVICE | 594 435,00 | 50 526,08 | 644 961,08 | |
| 06/04/2020 | 20581 SAS IRIBEN | 03/04/2020 | | 20581 Cession Parcels Bk1834 | 194 906,20 | 16 567,02 | 211 373,18 | |
| 06/04/2020 | 20582 SCI BENIRIO | 04/04/2020 | | 20582 Cession Parcels | 138 248,85 | 11 761,15 | 150 000,00 | |
| | | | | Total lot 4.2 BURGER KING | 334 155,04 | 28 328,17 | 362 473,18 | |
| 25/03/2021 | 20699 CINE GRAND SUD | 29/03/2021 | | 20763 Cession Lot Bk 1828, 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 1840 | 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 acheté Artisanale

| Comptabilisation | Engagement | Tiers | Date | Numéro | Libellé | HT | TVA | TTC |
|--------------------|-------------------------|------------|------------|--|--------------|-----------|--------------|-----|
| 08/01/2020 Bk594/B | SCIA MBRDS | | 31/12/2019 | 20540 Vente Parcels Bk 594 Bk 625 & 626 | 352 780,00 | 26 975,13 | 379 753,13 | |
| 26/02/2020 | 20540 SCI LE PAVILLON | | 26/02/2020 | 20570 Cession Parcels Bk 1847 | 51 100,00 | 4 153,50 | 55 253,50 | |
| 26/02/2020 | 20571 SCI LE PAVILLON | | 26/02/2020 | 20571 Cession Parcels Bk 1845 | 188 400,00 | 13 692,21 | 201 912,21 | |
| | | | | | 241 920,00 | 17 605,72 | 259 525,72 | |
| 30/03/2020 | 20576 LA CAFRINE | | 27/03/2020 | 20576 Cession Parcels 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 Parcels Bk 1779(P) Bk 1828 Bk 1803 & Bk 1807 | 103 020,00 | 8 064,00 | 110 084,00 | |
| | | | | | 348 659,63 | 26 943,37 | 375 603,00 | |
| 01/07/2023 | 21002 SCI BERTAUT | 01/07/2023 | | 21002 Cession llot 8.1 | 38 820,28 | 3 299,72 | 42 120,00 | |
| 04/07/2023 | 21003 SCI RD-M | 01/07/2023 | | 21003 Cession llot 2.3 | 124 740,09 | 10 602,91 | 135 343,00 | |
| 26/07/2023 | 21004 SCI PRO SYSTEMES+ | 21/07/2023 | | 21004 Cession llot 7.6 | 35 519,82 | 3 019,18 | 38 539,00 | |
| | | | | | 1 142 399,82 | 87 444,03 | 1 229 843,85 | |

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

| N° délibération | Date de Délibération | Réf. Cadastrale | Surfaces |
|-----------------|---|---|--|
| 24 | 12/04/2010 | BK 402-405-121 | 30 017 m ² |
| 24 | 25/06/2010 | BK 631 | 3 410 m ² |
| 56 | 27/09/2010 | BK 402-405-121 | 4 620 + 10 380 + 15 017 m ² |
| 24 | 13/04/2011 | BK 105 | 8 764 m ² |
| 24 | 24/06/2011 | BK 701-702-703 | 7 090 m ² |
| 7 | 31/10/2011 | BK 116-117-118 | 14 286 m ² |
| 28 | 30/12/2011 | BK 701-702-703 | 5 377 + 409 + 1 304 m ² |
| 46 | 13/02/2012 | BK 594 | 6 885 m ² |
| 47 | 13/02/2012 | BK 594 | 6 885 m ² |
| 11 | 19/05/2012 | BK 119 | 4 210 m ² |
| 20 | 06/07/2012 | BK 119 | 4 210 m ² |
| 19 | 21/03/2013 | BK 593 | 1 200 m ² |
| 4 | 17/12/2013 | BK 378 | 1 149 m ² |
| 20140424-17 | 24/04/2014 Modif délib n°46/2012 du 13/02/2012 | BK 594 | 6 885 m ² |
| 20140623-16 | 23/06/2014 | BK 387-704 | 4 484 + 2 462 m ² |
| 20150629-14 | 29/06/2015 | BK 1585 (Lot A) | 1 737 m ² |
| 20151102-8 | 02/11/2015 | BK 387-704 | 4 484 + 2 462 m ² |
| 25 | 29/09/2016 | BK 798 | 2 861 m ² |
| 16 | 01/12/2016 | Avis sur demande d'enregistrement demandée par SA Excellence pour l'hypermarché LECLERC | |
| 20180604-15 | 04/06/2018 | BK 794 | 3 154 m ² |
| 20180604-16 | 04/06/2018 | BK 795 | 2 872 m ² |
| 20180604-17 | 04/06/2018 | BK 799 | 2 889 m ² |
| 20180604-18 | 04/06/2018 | BK 800 | 3 196 m ² |
| 20181213-25 | 13/12/2018 | BK 796 | 2868 m ² |

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 €/m ² | Montant HT | Montant TTC |
|---|--------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| GSA LECLERC + commerces attenants | 1.1 | 33 199 | 3 920,00 | 115,00 | 3 817 885,00 | 7 707 625,09 |
| | 1.2 | 28 801 | 16 330,00 | 115,00 | 3 312 115,00 | |
| KFC | 1.1 et 1.2 | | 250,00 | | | |
| lot à céder à Leclerc 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 €/m ² | 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 | | | | | |
| | 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 | 559,00 | 60,00 | 124 740,00 | 135 342,90 |
| POLE AMBULANCE | 7.4 | 1 155 | 353,00 | 60,00 | 69 300,00 | 75 191,00 |
| | 7.5 | 588 | 294,00 | 60,00 | 35 280,00 | 38 278,80 |
| FABRICATIONS PORTAILS ET VOLETS PROSYSTEM | 7.6 | 592 | 235,00 | 60,00 | 35 520,00 | 38 539,00 |
| | 7.7 intégré à l'ilot 7.3 | | | | | |
| | Sous total | 11 048 | 2 341 | Sous total | 661 439,63 | 714 969,60 |
| | TOTAL | 31 724 | | | 1 902 000 | 2 060 782 |

Ville de St Joseph / ZAC des GREGUES

COMMERCIALISATION MAJ au 31/12/2024

| Projet - enseigne | Numéro de parcelle | Surface parcelle | CCCT signé Surface plancher MAXI | Coût HT €/m ² | Montant HT | Montant TTC |
|--|------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Immo entreprises - CASUD | 8.1A | 3 013 | 1 506,50 | 91,50 | 275 689,50 | 299 123,11 |
| | 8.1B | 1 042 | 521,00 | 60,00 | 62 520,00 | 67 834,20 |
| | 8.1C | 746 | 411,00 | 60,00 | 44 760,00 | 48 564,60 |
| Pôle BTP - BNG (bertaud) | 8.1D | 647 | 267,00 | 60,00 | 38 820,00 | 42 120,00 |
| PARTICULES PLUS | 8.1E | 616 | 308,00 | 60,00 | 36 960,00 | 40 101,60 |
| ENA | 8.2 intégré à îlot 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 COMMERCES | | 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



| 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 | | | | |
| 080179 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation Par 01468 BT01 | M22AM04-01 - L 15/07/2024 | 42 091,50 | | | | 42 091,50 | | GOA2400058 | 15/07/2024 |
| 0800179 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation Par 01487 EURO MARQUAGE 2000 | M22AM04-01 - L 15/07/2024 | 3 543,66 | | | | 3 543,66 | | GOA2400059 | 15/07/2024 |
| 2109259917 M22AM04-01/3 | M22AM04-01/3 | 01/02/2024 | 32 882,49 | 2 795,01 | 35 677,50 | | | GOA2400003 | 02/01/2024 |
| 080010 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation Par 01036 SOLTECH | Situation 5 | 29/05/2024 | 18 651,84 | 1 585,41 | 20 237,25 | | | GOA2400019 | 29/05/2024 |
| 080011 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation Par 01036 SOLTECH | Situation 6 | 30/06/2024 | 23 340,00 | 1 983,90 | 25 323,90 | | | GOA2400022 | 11/07/2024 |
| 080179 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation 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 | M22AM04-01/3 | 15/12/2023 | 160 218,23 | 13 618,55 | 173 836,78 | | | GOA2400002 | 02/01/2024 |
| 2109259960 M22AM04-01/4 | M22AM04-01/4 | 15/03/2024 | 86 241,57 | 7 330,53 | 93 572,10 | | | GOA2400013 | 15/03/2024 |
| 080010 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation Par 01175 STAFS | Situation 5 | 29/05/2024 | 60 916,82 | 5 177,93 | 66 094,75 | | | GOA2400018 | 29/05/2024 |
| 080011 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation Par 01175 STAFS | Situation 6 | 30/06/2024 | 63 604,26 | 5 406,36 | 69 010,62 | | | GOA2400021 | 11/07/2024 |
| 0800179 Lot 01-VRD-Travaux Vabilisation 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 | M22AM04-02/1 | 05/02/2024 | 17 271,00 | 1 468,04 | 18 739,04 | | | GOA2400004 | 05/02/2024 |
| 2109260038 M22AM04-02/2 | M22AM04-02/2 | 27/05/2024 | 3 833,25 | 325,83 | 4 159,08 | | | GOA2400015 | 27/05/2024 |
| 000097 Lot 02-Basse Tension Edalirage Publi 01121 BAGELEC REUNION SAS | M22AM04-02 STT 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 | | | | |
| 070CSP CSPS | | 5 719,01 | 486,10 | 6 205,11 | 6 205,11 | | | | |
| 2109259899 M22AM01-01/5 | M22AM01-01/5 | 06/12/2023 | 578,97 | 49,21 | 628,18 | | | | 30/01/2024 |
| 2109259935 M22AM01-01/6 | M22AM01-01/6 | 09/02/2024 | 578,98 | 49,21 | 628,19 | | | | 09/02/2024 |
| 2109259958 M22AM01-01/7 | M22AM01-01/7 | 07/03/2024 | 578,97 | 49,21 | 628,18 | | | | 07/03/2024 |
| 2109260042 M22AM01-01/8 | M22AM01-01/8 | 28/05/2024 | 578,98 | 49,21 | 628,19 | | | | 28/05/2024 |
| 2109260046 M22AM01-01/9 | M22AM01-01/9 | 28/05/2024 | 578,97 | 49,21 | 628,18 | | | | 28/05/2024 |
| 2109260064 M22AM01-01/10 | M22AM01-01/10 | 06/06/2024 | 966,95 | 82,19 | 1 049,14 | | | | 06/06/2024 |
| 000143 M22AM01-01/11 | M22AM01-01/11 | 24/09/2024 | 1 857,19 | 157,86 | 2 015,05 | | | | 24/09/2024 |
| 070GE Géomètre | | 1 400,00 | 119,00 | 1 519,00 | 1 519,00 | | | | |
| 000118 BK1985 Parcelle | F420240814 | 13/09/2024 | 1 400,00 | 119,00 | 1 519,00 | | | | |
| 070MOE Maîtrise d'oeuvre | | 14 715,57 | 1 250,82 | 15 966,39 | 15 966,39 | | | | |
| 2109259979 M19AMG04-01/9 | M19AMG04-01/9 | 11/04/2024 | 247,64 | | 21,05 | | | | |
| 000141 Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infras 01318 ATELIER WE | 01318 ATELIER WE | 20/09/2024 | 926,85 | | 78,78 | | | | |

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le

S2LO

ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC



| FACTURES | | | | | | | | | | Pointage facture | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|--|
| Intitulé | Fournisseur | N° de facture | Date Facture | Montant HT | Montant TVA | Montant TTC | Réglé TTC | N° compta | Date compta | | |
| 210925979 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 | | |
| 000141 Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infra | 01248 DAUPH INFRA | M19AMG04-01 S1 | 20/09/2024 | 3 332,94 | 283,30 | 3 616,24 | 3 616,24 | GOA2400052 | 20/09/2024 | | |
| 210925979 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 | | |
| 000141 Marché de Maîtrise d'Oeuvre d'Infra | 01270 ETUDE CONCEPTION RESEAU f | M19AMG04-01 S1 | 20/09/2024 | 1 526,22 | 129,73 | 1 655,95 | 1 655,95 | GOA2400054 | 20/09/2024 | | |
| 210925961 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 | | |
| 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 | | |
| 090 AUTRES DEPENSES REMUNERABLES | | | | 6 453,53 | 373,19 | 6 826,72 | 6 826,72 | | | | |
| 090DIV Autres dépenses rému | | | | 6 453,53 | 373,19 | 6 826,72 | 6 826,72 | 6 376,72 | 6 376,72 | | |
| 2109260002 F24.105573 | F24.105573 | | 06/02/2024 | 1 920,00 | 163,20 | 2 083,20 | 2 083,20 | GOA2400005 | 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 | | |
| 000202 Sommation 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 | | |
| 210925963 0870060562 | 01363 SUD EAU | 0870060562 | 28/02/2024 | 1 522,92 | 129,45 | 1 652,37 | 1 652,37 | GOA2400006 | 28/02/2024 | | |
| 100 REMUNERATION SOCIETE | | | | 43 145,39 | | 43 145,39 | 43 145,39 | | | | |
| 100DEP Remunération propo | | | | 43 145,39 | 43 145,39 | 42 162,10 | 42 162,10 | | | | |
| 2109260060 F07.73693 | 01001 SODIAC | | 07/06/2024 | 5 836,35 | | 5 836,35 | 5 836,35 | 2460000005 | 07/06/2024 | | |
| 000200 Remunération sur Dépenses HT Payé | 01001 SODIAC | | rem 2nd sem 20/09/12/2024 | 36 325,75 | | 36 325,75 | 36 325,75 | 2460000006 | 09/12/2024 | | |

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

S²LO

| Intitulé | Tiers | N° de facture | Date Facture | FACTURES | | | Pointage facture | | |
|---|----------------|---------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| | | | | Montant HT | Montant TVA | Montant TTC | Réglé | TTC | N° comptia |
| 2 RECETTES | | | | -3 183,00 | -3 183,00 | -3 183,00 | 34 599,10 | 34 599,10 | |
| 205 Cessions terrains à bâtrir rémunérables | | | | -3 183,00 | -3 183,00 | -3 183,00 | 34 599,10 | 34 599,10 | |
| 205ATE2 Cessions activité Artisanale | | | | -3 183,00 | -3 183,00 | -3 183,00 | 34 599,10 | 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 | -3 183,00 | -3 183,00 | 13/11/2024 |
| 21038 DG sur Ilot 8-1 C | 21038 | Résiliation | 02/02/2024 | 2 407,00 | 2 407,00 | 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 | -2 407,00 | -2 407,00 | 05/12/2024 |
| 21045 DG sur vente Ilot 5,1 BIS | 21045 | STIE | 17/04/2024 | 10 436,00 | 10 436,00 | 10 436,00 | 10 436,00 | 10 436,00 | 17/04/2024 |
| 25-01835 EXT -MIGRATION GO 7-DG sur | 01478 STIE | MIGRATION GO7 | 17/04/2024 | -10 436,00 | -10 436,00 | -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 | -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 | 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

S²LO

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 GO7

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le

ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC

S²LO

CR C01037 ZAC DES GREGUES

CAM-Concession d'aménagement - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2024

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le

ID : 974-249740085-20250905-AFF45A_CC050925-CC