



**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

-----  
**SÉANCE DU JEUDI 17 MARS 2022**

L'an deux mil vingt deux, le jeudi dix sept mars à seize heures et zéro minute, sur convocation en date du jeudi dix mars deux mil vingt deux, le Conseil municipal s'est réuni à l'E.C.L.A.T. (Salle du Conseil Municipal) - 1, Rue de l'Océan – 97439 SAINTE-ROSE, sous la présidence de son Maire en exercice Monsieur VERGOZ Michel.

**Étaient présents :** M.M. VERGOZ Michel Jean-Yves Marie André, THAO-THION Jean-Yves, BOULEVARD Marie Géraldine, PERIBE Jean Yves Jimmy, K/BIDI Catherine, CLAIN Dominique, MOULOUMA Marie Pierre, GIGAN Ruppert Jean Bernard, VOLTAIRE Marie Geneviève, DIJOUX Kevin Jean David, SOUCANE Henri Georges Marie, GRANULANT Épouse GRONDIN Nicaise, DIOM TIME Marcel Joseph Alin, ABLANCOURT Ludovic, CAÏLA Jean Gabriel, PAYET Alex, BARRET Marie Daniella épouse RIVIERE, IBAO Jean Hugues, DIJOUX Henriette Marie Alice.

**Étaient représentées :** Mme BIRONDA Épouse SOUCANE Marie Cindy par Mr PERIBE Jean Yves Jimmy, Mme JACALAS Fabienne Marie Stellie par Mme BOULEVARD Marie Géraldine, Mme LEBRETON Henriette Valérie épouse MOREL par Mr THAO-THION Jean-Yves.

**Étaient absents :** M.M.PANAMBALOM Dominique Jean Philippe, MAMINDY-PAJANY Joseph Bruno, ALMAS Anndou Daniel, REBOUL Josine, LUSINIER Jean Denis, NAZE Marie Adeline, HOARAU Sully.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, le Maire ouvre la séance. Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal procède à la nomination du secrétaire de séance. A l'unanimité, Madame MOULOUMA Marie Pierre a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

L'ordre du jour de cette séance fixée par la convocation est :

<u>AFFAIRE</u>	<u>INTITULÉ DE LA DÉLIBÉRATION</u>
N°010/CM/2022/17/03	Action de solidarité envers l'Ukraine – Soutien aux victimes de la guerre
N°011/CM/2022/17/03	Reprise anticipée des résultats 2021
N°012/CM/2022/17/03	Vote des taux des impôts locaux pour l'année 2022
N°013/CM/2022/17/03	Vote du Budget Primitif 2022 du Budget Principal
N°014/CM/2022/17/03	Subvention à la Caisse des Écoles – Exercice 2022
N°015/CM/2022/17/03	Subvention au Centre Communal d'Actions Sociales – Exercice 2022
N°016/CM/2022/17/03	Vote du Budget Primitif 2022 du budget annexe du Port Abri Pêche et de Plaisance
N°017/CM/2022/17/03	Vote du Budget Primitif 2022 du budget annexe des Pompes Funèbres
N°018/CM/2022/17/03	«INVESTISSEMENT D'AVENIR» : Aide à la formation
N°019/CM/2022/17/03	Attribution d'une subvention à Sainte-Rose Football Club pour l'année 2022
N°020/CM/2022/17/03	Avis sur le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose
N°021/CM/2022/17/03	Mise en place du travail à temps partiel
N°022/CM/2022/17/03	Acquisition du terrain d'assiette du Gymnase des Laves
N°023/CM/2022/17/03	Convention relative aux conditions d'intervention des agents de la commune du Tampon sur le territoire de la commune de Sainte-Rose lors des éruptions volcaniques
N°024/CM/2022/17/03	ZAC CENTRE-VILLE SAINTE-ROSE – Approbation du CRAC 2020-2021 et de l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation du Conseil municipal, d'ajouter un point à l'ordre du jour, à savoir :

- Désignation des représentants des institutions et organismes faisant partie de la Commission d'Élaboration du Schéma d'Aménagement Régional (CESAR)

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, accepte d'ajouter ce point à l'ordre du jour.

En conséquence, les rapports présentés sont numérotés comme ci-après :

<u>AFFAIRE</u>	<u>INTITULÉ DE LA DÉLIBÉRATION</u>
N°010/CM/2022/17/03	Action de solidarité envers l'Ukraine – Soutien aux victimes de la guerre
N°011/CM/2022/17/03	Reprise anticipée des résultats 2021
N°012/CM/2022/17/03	Vote des taux des impôts locaux pour l'année 2022
N°013/CM/2022/17/03	Vote du Budget Primitif 2022 du Budget Principal
N°014/CM/2022/17/03	Subvention à la Caisse des Écoles – Exercice 2022
N°015/CM/2022/17/03	Subvention au Centre Communal d'Actions Sociales – Exercice 2022
N°016/CM/2022/17/03	Vote du Budget Primitif 2022 du budget annexe du Port Abri Pêche et de Plaisance
N°017/CM/2022/17/03	Vote du Budget Primitif 2022 du budget annexe des Pompes Funèbres
N°018/CM/2022/17/03	«INVESTISSEMENT D'AVENIR» : Aide à la formation
N°019/CM/2022/17/03	Attribution d'une subvention à Sainte-Rose Football Club pour l'année 2022
N°020/CM/2022/17/03	Avis sur le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose
N°021/CM/2022/17/03	Mise en place du travail à temps partiel
N°022/CM/2022/17/03	Acquisition du terrain d'assiette du Gymnase des Laves
N°023/CM/2022/17/03	Convention relative aux conditions d'intervention des agents de la commune du Tampon sur le territoire de la commune de Sainte-Rose lors des éruptions volcaniques
N°024/CM/2022/17/03	ZAC CENTRE-VILLE SAINTE-ROSE – Approbation du CRAC 2020-2021 et de l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement
N°025/CM/2022/17/03	Désignation des représentants des institutions et organismes faisant partie de la Commission d'Élaboration du Schéma d'Aménagement Régional (CESAR)

L'ordre du jour ainsi modifié est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

**AFFAIRE N°010/CM/2022/17/03**  
**OBJET : Action de solidarité envers l'Ukraine – Soutien aux victimes de la guerre**

Le Maire expose :

Faisant suite à la guerre en Ukraine déclenchée par la Russie, la ville de Sainte-Rose souhaite exprimer son soutien et toute sa solidarité à l'égard du peuple Ukrainien.

Aussi, il est proposé d'accorder une aide exceptionnelle d'urgence de 5 000 €.

Cette aide est destinée à contribuer à répondre aux conséquences humanitaires de l'invasion Russe sur le territoire de l'Ukraine.

Elle sera transférée via le Fonds d'action extérieure des collectivités territoriales (FACECO), géré par le Centre de crise et de soutien du Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères.

Afin de s'assurer que les aides versées par les collectivités soient gérées de manière pertinente, la gestion de ce fonds est confiée à des agents de l'État experts dans l'aide humanitaire d'urgence qui travaillent en liaison étroite avec les organisations internationales et les ONG françaises.

Par conséquent, le Maire propose au Conseil municipal :

- 1) D'attribuer une aide exceptionnelle de 5 000 € (via le FACECO) à destination du peuple Ukrainien ;
- 2) D'autoriser le Maire à signer toutes pièces ou tous actes relatifs à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

**Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

1) Attribue une aide exceptionnelle de 5 000 € (via le FACECO) à destination du peuple Ukrainien ;

2) Autorise le Maire à signer toutes pièces ou tous actes relatifs à l'exécution de la présente délibération.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

**AFFAIRE N°011/CM/2022/17/03**  
**OBJET : Reprise anticipée des résultats 2021**

L'article L.2311-5 du Code général des collectivités territoriales dispose que les résultats de l'exécution budgétaire sont affectés par le Conseil municipal après constatation des résultats définitifs lors du vote du compte administratif.

Toutefois, s'il est possible d'estimer les résultats avant l'adoption du compte administratif et du compte de gestion, le Conseil municipal peut alors, au titre de l'exercice clos et avant l'adoption du compte administratif, procéder à la reprise anticipée de ces résultats.

La reprise anticipée est justifiée par une fiche de calcul du résultat prévisionnel accompagnée d'une balance et d'un tableau des résultats de l'exécution du budget, ainsi que de l'état des restes à réaliser au 31 décembre (documents annexés à la délibération).

Les résultats de la section de fonctionnement, le besoin de financement de la section d'investissement, ainsi que la prévision d'affectation sont alors inscrits par anticipation au budget primitif de la commune. Les restes à réaliser sont également repris par anticipation.

Il est proposé au Conseil municipal de reprendre par anticipation les résultats 2021, c'est-à-dire de constater le résultat de clôture estimé 2021 et de statuer sur la prévision d'affectation de ce résultat dans le budget primitif 2022.

<b>RESULTATS BRUTS 2021 VILLE :</b>	
<b>EXPLOITATION</b>	
Total des mandats (dépenses)	13 944 737,09 €
Total des titres (recettes)	14 386 218,43 €
<b>Différence</b>	<b>441 481,34 €</b>
<b>INVESTISSEMENT</b>	
Total des mandats (dépenses)	9 669 797,47 €
Total des titres (recettes)	11 769 650,58 €
<b>Différence</b>	<b>2 099 853,11 €</b>
<b>RESULTATS REPORTES 2020 (inscrits au budget 2021)</b>	
Fonctionnement	
002-Excédents (B)	3 331 888,28 €
Investissement	
001-Solde d'exécution d'investissement (D)	2 210 223,93 €
1068-Excédents de fonctionnement capitalisés (R)	1 917 358,88 €
<b>RESULTAT CUMULE BRUT</b>	
<b>Fonctionnement</b>	<b>3 773 369,62 €</b>
<b>Investissement</b>	<b>1 806 988,06 €</b>
<b>Restes à réaliser d'investissement :</b>	
Dépenses (20-21-23) selon état des RAR	886 011,04 €
Recettes (emprunts, subventions, etc.)	2 623 475,41 €
<b>Solde</b>	<b>1 737 464,37 €</b>
<b>Excédent de financement</b>	<b>3 544 452,43 €</b>
<b>A INSCRIRE AU BP VILLE 2022 par anticipation</b>	
002 – R Excédents de fonctionnement	3 773 369,62 €
001 – D déficit d'investissement	<b>-110 370,82 €</b>
1068 – R Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00 €

<b>RESULTATS BRUTS 2021 PF :</b>	
<b>EXPLOITATION</b>	
Total des mandats (dépenses)	4 052,00 €
Total des titres (recettes)	2 200,00 €
<b>Différence</b>	<b>-1 852,00 €</b>
<b>INVESTISSEMENT</b>	
Total des mandats (dépenses)	- €
Total des titres (recettes)	- €
<b>Différence</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RESULTATS REPORTES 2020 (inscrits au budget 2021)</b>	
Fonctionnement	
002-Excédents (B)	9 814,49 €
Investissement	
001-Solde d'exécution d'investissement (D)	- €
1068-Excédents de fonctionnement capitalisés (R)	- €
<b>RESULTAT CUMULE BRUT</b>	
Fonctionnement	7 962,49 €
Investissement	0,00 €
<b>Restes à réaliser d'investissement :</b>	
Dépenses (20-21-23) selon état des RAR	0,00 €
Recettes (emprunts, subventions, etc.)	0,00 €
<b>Solde</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Excédent de financement</b>	<b>0,00 €</b>
<b>A INSCRIRE AU BP PF 2022 par anticipation</b>	
002 – R Excédents de fonctionnement	7 962,49 €
001 – D déficit d'investissement	0,00 €
1068 – R Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00 €

<b>RESULTATS BRUTS 2021 PORT :</b>	
<b>EXPLOITATION</b>	
Total des mandats (dépenses)	18 770,00 €
Total des titres (recettes)	17 100,00 €
<b>Différence</b>	<b>-1 670,00 €</b>
<b>INVESTISSEMENT</b>	
Total des mandats (dépenses)	- €
Total des titres (recettes)	- €
<b>Différence</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RESULTATS REPORTES 2020 (inscrits au budget 2021)</b>	
Fonctionnement	
002-Excédents (B)	28 683,98 €
Investissement	
001-Solde d'exécution d'investissement (D)	- €
1068-Excédents de fonctionnement capitalisés (R)	- €
<b>RESULTAT CUMULE BRUT</b>	
Fonctionnement	27 013,98 €
Investissement	0,00 €
<b>Restes à réaliser d'investissement :</b>	
Dépenses (20-21-23) selon état des RAR	0,00 €
Recettes (emprunts, subventions, etc.)	0,00 €
<b>Solde</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Excédent de financement</b>	<b>0,00 €</b>
<b>A INSCRIRE AU BP PORT 2022 par anticipation</b>	
002 – R Excédents de fonctionnement	27 013,98 €
001 – D déficit d'investissement	0,00 €
1068 – R Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00 €

Considérant que l'instruction budgétaire et comptable M14 prévoit la possibilité de reprendre par anticipation les résultats de l'exercice précédent ; que, par conséquent, le résultat cumulé de la section de fonctionnement et le résultat cumulé de la section d'investissement reportés ainsi que les restes à réaliser de la section d'investissement seront repris par anticipation dans le budget primitif 2022,

Considérant que les résultats estimés 2021 à intégrer au budget primitif 2022 de la commune sont retracés dans les tableaux pour les différents budgets ci-dessus ;

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver la reprise anticipée des résultats pour l'exercice 2021 ;

- Décider l'affectation de ces résultats au budget primitif 2022, l'affectation définitive étant validée suite au vote du compte administratif.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

#### **Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Approuve la reprise anticipée des résultats pour l'exercice 2021 ;

- Décide l'affectation de ces résultats au budget primitif 2022, l'affectation définitive étant validée suite au vote du compte administratif.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

**AFFAIRE N°012/CM/2022/17/03**  
**OBJET : Vote des taux des impôts locaux pour l'année 2022**

Le Maire expose :

Chaque année, le Conseil municipal doit, au regard des bases notifiées par les services de l'État, voter comme chaque année le taux de chacune des taxes : Taxe d'Habitation, Taxe sur le Foncier Bâti et Taxe sur le Foncier non Bâti.

Cependant, l'année 2021 a été l'année de mise en œuvre du nouveau schéma de financement des collectivités territoriales avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales prévu par l'article 16 de la loi de finances pour 2020. Pour compenser la perte de produit qui en résulte pour les communes, la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) leur est transférée. Ainsi, le taux voté par chaque commune est majoré du dernier taux voté par le conseil départemental.

De même, le montant de TFPB départementale transféré en compensation de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales n'est pas automatiquement égal au montant de la ressource de taxe d'habitation perdue par la commune et sera ajusté par un coefficient correcteur.

Concrètement, le produit fiscal attendu en 2022 pour la commune de Sainte-Rose se décompose ainsi :

Libellé	Bases d'imposition Prévisionnelle 2022	Taux de référence Pour 2022	Produit attendu 2022
Taxe foncière sur les Propriétés bâties	5 719 000,00 €	42,23 %	2 415 134 €
Taxe foncière sur les Propriétés non bâties	66 300,00 €	43,74 %	29 000 €
<b>TOTAL PRODUIT DE LA FISCALITE 2022</b>			<b>2 444 134 €</b>

Taux de référence TFPB 2021 = taux communal 2020 (29,29 %) + taux départemental (12,94 %) soit 42,23 %.

**Montant de compensation attendu pour 2022**

TH (36 160 €) + allocations compensatrices ( 1 214 893 €) – coefficient correcteur (404 706 €) soit 846 347 €.

**Ainsi le montant total prévisionnel au titre de la fiscalité directe locale 2022 est égal à 2 444 134 € + 846 347 € soit 3 290 481,00 €.**

Concrètement, la collectivité n'a pas souhaité augmenter ses taux d'imposition depuis 2015.

**Pour rappel, ceux-ci s'élèvent respectivement à :**

- Taxe d'habitation : 18,40 %
- Taxe foncière sur les propriétés bâties : 29,29 %
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties : 43,74 %

Ainsi, en 2022, il est donc proposé au Conseil municipal de ne pas augmenter les taux, tout comme cela a été le cas ces six dernières années.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir délibérer sur le vote des taux des taxes pour l'année 2022.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## Délibération du Conseil municipal

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Maintient les taux des impôts locaux inchangés pour l'année 2022, conformément au tableau ci-dessus.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Le Maire expose :

Le budget primitif 2022 s'inscrit dans le cadre des orientations budgétaires précédemment débattues.

**RAPPEL :**

La crise sanitaire mondiale qui a débuté en 2020 constitue depuis son déclenchement un sujet d'actualité de premier plan qui dépasse le cadre sanitaire, et qui s'est vite étendu aux sphères sociales, économiques et financières. Face à cette situation exceptionnelle, des mesures économiques sans précédents prises par les gouvernements et les institutions supranationales ont permis de limiter l'ampleur de la crise économique dont l'évolution est étroitement corrélée à la résolution de la crise sanitaire.

A l'heure actuelle, l'ensemble des mesures restrictives afin de contenir cette épidémie est quasiment levé au vu de l'efficacité des mesures prises. Les contaminations sont en baisse et la tension hospitalière est redescendue.

L'activité économique, mise en sommeil au moment des périodes de confinement mais toute de même fortement soutenue pendant cette période au travers de différents dispositifs d'aide, connaît un «renouveau». C'est dans cette optique positive que sera élaboré notre budget primitif 2022.

A cela, s'ajoute également toujours les efforts de gestion réalisés depuis l'année 2015 afin d'assainir les comptes de la collectivité. Cela nous a permis de rattraper en 6 années bon nombre d'opérations de réhabilitation, de mise aux normes, des créations d'équipements structurants. Ainsi en 2019 et 2020, pas moins d'une vingtaine de chantiers ont débuté (voir terminés) :

- L'école de municipale de musique, Gabriel Singué ;
- Les travaux de renouvellement de la canalisation d'AEP sur la RN2 ;
- L'extension du réseau d'AEP pour les chemins Mimi et Alfred ;
- L'extension du cimetière communal et la création d'un columbarium ;
- Les travaux de rénovation de l'Ancienne Usine de la Ravine Glissante ;
- La salle d'exposition permanente «Jour de feu» sur la Place des Laves ;
- Le réaménagement de l'Espace Citoyen du Livre et des Arts pour Tous qui permettra d'accueillir un Centre d'interprétation du Volcanisme Littoral entre autre ;
- Les travaux de remplacement des chaînes de mouillage et l'agrandissement de la capacité d'amarrage du port de pêche et de plaisance de la Marine ;
- Le déménagement des services techniques et leur installation au lieu dit «Marocain» ;
- L'aménagement du plateau synthétique «Daniel HEEKENG» au centre-ville ;
- Les travaux d'enfouissement des réseaux au centre-ville sur la RN2 ;
- Les travaux de peinture de l'Église ;
- Les travaux de mise aux normes et de sécurisation de la mairie ;
- La construction d'un nouveau gymnase ;
- Les travaux de la Boucle du Centre ;
- L'aménagement de la Route Nationale 2.

L'année 2021 a été également marquée par la reconduction de **projets innovants** à savoir la mise en place du **chèque carburant**, le début de l'**opération «Kartié en lumière»**, la mise en relief des vitrines majeures du «Sentier des Laves» etc. L'ensemble de ces projets a pu être réalisé de par une bonne maîtrise des dépenses et cela malgré une année 2020 marquée par la crise sanitaire liée au Covid-19 et aux baisses de recettes engendrées. Ces projets seront ainsi reconduits en 2022 toujours dans une optique de développement du lien social et d'amortisseur du pouvoir d'achat. Il est à noter qu'avec la guerre déclenchée par la Russie pour envahir l'Ukraine, le prix des carburants connaît une «envolée».

Autre mesure phare lancée en 2019, la ville a mis en place en direction de son personnel, le «RIFSEEP», Régime Indemnitaire tenant compte des fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel des agents qui se traduit en premier lieu par le versement mensuel d'une Indemnité de Fonctions, de Sujétions et d'Expertise (IFSE) à laquelle chaque agent a droit. En second lieu, par le versement d'une indemnité complémentaire qui viendra valoriser l'implication de l'agent tout au long de l'année : le Complément Indemnitaire d'Activité «CIA». La première évaluation des agents a été faite en 2020 pour un versement en février 2021. Cette mesure sera également reconduite en 2022.

### **BUDGET PRIMITIF 2022 :**

Le budget primitif 2022 s'élève à **36 776 453,61 €**, dont **16 268 917,74 €** en fonctionnement et **20 507 535,87 €** en investissement.

### **1 / LA SECTION DE FONCTIONNEMENT**

Comme en 2021, nous procéderons à la reprise anticipée des résultats de l'exercice 2021. La section de fonctionnement s'équilibre à hauteur de **16 268 917,74 €**. Les grandes masses sont récapitulées dans le tableau suivant :

<b>DEPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>BP 2022</b>
<b>Chapitre</b>	<b>Libellé</b>	
011	Charges à caractère général	2 150 000,00 €
012	Charges de personnel	8 000 000,00 €
014	Atténuations de produits	0,00 €
65	Autres charges gestion courante	3 638 362,00 €
<b>TOTAL DEPENSES DE GESTION COURANTE</b>		<b>13 788 362,00 €</b>
66	Charges financières	66 000,00 €
67	Charges exceptionnelles	534 000,00 €
68	Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00 €
022	Dépenses imprévues	555,74 €
<b>TOTAL DEPENSES REELLES DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>14 388 917,74 €</b>
023	Virement à la section d'investissement	1 000 000,00 €
042	Opé. D'ordre de transfert entre sections	880 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES D'ORDRE DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>1 880 000,00 €</b>
		<b>16 268 917,74 €</b>
<b>RECETTES DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>BP 2022</b>
<b>Chapitre</b>	<b>Libellé</b>	
70	Produits des services, du domaine...	1 032 000,00 €
73	Impôts et taxes	9 594 907,00 €
74	Dotations et participations	3 433 000,00 €
75	Autres produits de gestion courante	0,00 €
76	Produits financiers	0,00 €
013	Atténuations de charges	55 000,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES DE GESTION COURANTE</b>		<b>14 114 907,00 €</b>
77	Produits exceptionnels	98 000,00 €
78	Reprise sur amortissements et aux provisions	0,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES REELLES DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>14 212 907,00 €</b>
042	Opé. D'ordre de transfert entre sections	200 000,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES D'ORDRE DE FONCTIONNEMENT</b>		<b>200 000,00 €</b>
<b>excédent reporté 002</b>		<b>1 856 010,74 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>16 268 917,74 €</b>

## A / Les dépenses de fonctionnement

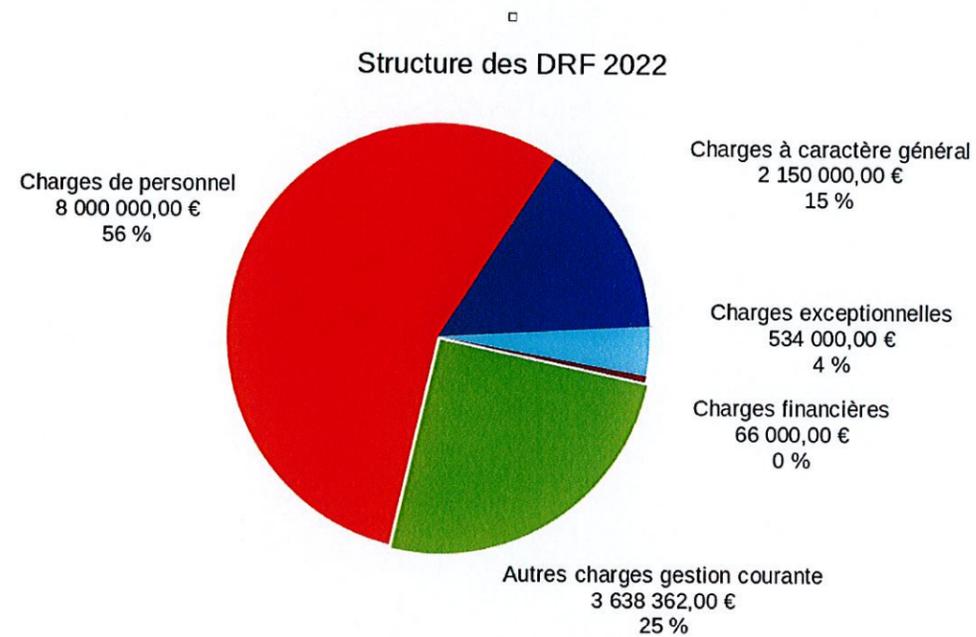
Les dépenses de fonctionnement se répartissent comme suit :

- 14 388 917,74 € pour les dépenses réelles,
- 880 000,00 € pour les dépenses d'ordre.

### a) Les dépenses réelles

Les dépenses réelles sont celles qui donnent lieu à des paiements chez le comptable public. Elles se composent en majeure partie des dépenses de personnel. Les principales autres dépenses sont les participations et subventions, les charges à caractère général, et les intérêts de la dette.

La structure des Dépenses Réelles de Fonctionnement (DRF) est présentée dans le graphique ci-dessous :



### Zoom sur les dépenses réelles de fonctionnement (DRF) :

**Les dépenses de personnel** (chapitre 012), représentant **56,00 % des DRF**, est le poste de dépenses le plus important avec un montant prévisionnel de 8 000 000 €.

En 2022, les prévisions de dépenses de personnel sont en augmentation. Cette hausse est principalement liée à différentes mesures confortant le statut et le mérite de l'agent :

- Revalorisation des salaires au travail de l'indemnité IFSE aux agents communaux ;
- Versement de la prime CIA aux agents suite à leur évaluation professionnelle (93 000,00 €) ;
- Revalorisation annuel du taux du SMIC ;
- Effort d'encadrement et de restructuration des services (création d'emplois) ;

- Reconduction de l'indemnité volontaire de départ (7 IDV pour un montant de 184 000,00 €) ;
- Cinq titularisations annuelles.

PREVISIONNEL PAIE 2022 PAR CATEGORIE D'AGENTS						
TITULAIRES	PERMANENTS/CDI	PEC	CDD/ATA	APPRENTIS	AUTRES	GLOBAL
711 000,00 €	3 600 000,00 €	1 091 000,00 €	2 077 000,00 €	12 000,00 €	225 000,00 €	7 716 000,00 €

**Par ailleurs, la réception de différents bâtiments publics structurants courant 2022 qui nécessiteront également des moyens humains pour son bon fonctionnement et entretien ont été pris en compte dans ce prévisionnel : le nouveau gymnase, la nouvelle mairie, les vestiaires sportifs, l'espace culturel Noël BATAILLE.**

- **Les charges à caractère général** (chapitre 011) représentent **15,00 % des DRF**. L'ensemble des fournitures et des services nécessaires au bon fonctionnement des services de la commune est évalué à 2 150 000 € et reste au même niveau que l'exercice 2021. Il est essentiel de maîtriser ces dépenses afin de pérenniser notre plan pluriannuel d'investissement.

- **Les autres charges de gestion (chapitre 65)** s'élèvent en prévision à 3 638 362,00 €. La subvention de la **CDE** s'élèvera à **1 850 000 €** en **2022** et celle du **CCAS** à **660 000 €**.

La subvention de la CDE reste au même niveau que l'année 2021, car la gratuité de la cantine votée en 2021 concerne l'année scolaire 2021-2022. Il est à noter que la facturation de la cantine reprendra à la rentrée d'août 2022. Le prix restera figé tout comme il l'a été depuis 2017 et sera de l'ordre de 15 € par mois soit une facturation bimestrielle de 30 €. Pour le moment, cette perte de recette (94 000 €) sera totalement supportée par la ville. De même, avec le début des travaux de mise aux normes du restaurant scolaire de l'école élémentaire de Piton Sainte-Rose fin 2021, la convention du Département (participation aux frais de préparation des repas) n'a pas été reconduite cette année soit 70 000 € de recettes en moins.

La subvention du CCAS sera stabilisée avec la reconduction de trois chantiers d'insertion cette année avec un montant prévisionnel 436 000 €.

On y retrouve également, la participation de la commune au contingent SDIS (93 000 €) et les **subventions aux associations** dont le montant s'élève à 250 000 €.

Autre dépense importante de ce chapitre qui prendra plus d'ampleur en 2022 est celle concernant «l'Opération KARTIE en Lumière», cette opération sera de plus grande ampleur en 2022 avec son lancement dans un quartier en décrochage, celui du lotissement Poivriers et de la boucle du Petit-Brûlé. Financée totalement sur fonds propres. La maîtrise des autres dépenses sera incontournable afin de mener à bien cette opération (coût estimatif pour le lotissement Poivriers inscrit au budget : 400 000€).

- **Les frais financiers** (intérêts de la dette) s'élève à **66 000 €** ;

Il est important de rappeler que le niveau d'endettement a fortement baissé en 2020 suite au transfert de compétences eau/assainissement à la CIREST (divisée par 2). Nous avons également souscrit un prêt de 2,5 M d'euros auprès de l'AFD à un taux bonifié de 0,06 %. Au 31/12/2021, l'encours de la dette totale de la commune était de 6 417 188 M€ pour le budget principal, soit 5 lignes d'emprunt à taux fixe pour un taux moyen total de 0,75 %.

- **Les charges exceptionnelles** se chiffrent à **534 000 €** en diminution par rapport à 2021. Parmi ces dépenses en 2021, il y avait une dépense exceptionnelle liée au remboursement de la dotation de l'État allouée dans le cadre de la compensation des pertes de recettes fiscales d'octroi de mer et de la taxe carburant sur l'année 2020 soit **297 961 €**. Ce remboursement est intervenu, après recalcul au niveau de la trésorerie et d'une mise en évidence d'un trop perçu versé.

Ce chapitre comprend également la reconduction de nouveaux dispositifs par la municipalité à savoir, **le chèque carburant, les investissements d'avenir et l'aide au permis.**

Pour rappel, l'opération «chèque carburant annuel » est un dispositif lancé en 2020, et qui prend de plus en plus d'ampleur. En 2021, après instruction des dossiers, 302 ont été éligibles contre 212 en 2020 soit un montant de 76 725 € payés aux bénéficiaires.

**b) Les dépenses d'ordre**

Les dépenses d'ordre correspondent à des mouvements à l'intérieur du budget ne faisant l'objet d'aucun décaissement. Il s'agit principalement des dotations aux amortissements pour **880 000 €**.

**B / Les recettes de fonctionnement**

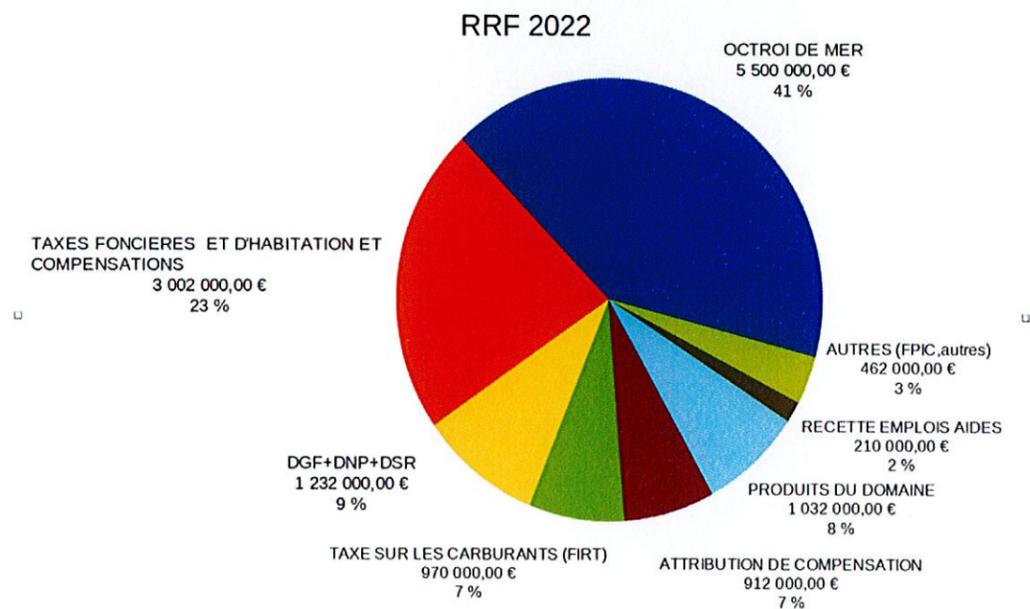
Les recettes de fonctionnement se répartissent comme suit :

- **14 212 907,00 €** en recettes réelles,
- **1 856 010,74 €** de reprise anticipée du résultat 2021,
- **200 000 €** en recettes d'ordre.

**a) Les recettes réelles**

Les recettes réelles sont celles qui sont effectivement encaissées par le comptable public.

La structure des recettes réelles de fonctionnement est présentée dans le graphique ci-dessous :



### **Zoom sur les recettes réelles de fonctionnement :**

- **Produit des services du domaine** (chapitre 70) évalué à **1 032 000,00 €** essentiellement constitué des remboursements des frais de personnel mis à disposition sur les budgets autonomes ;

- **Impôts et taxes** (chapitre 73) pour un montant de **9 594 907,00 €** dont **2 002 000,00 €** pour le produit de la fiscalité directe locale (hors compensations). Notons que les bases de fiscalité augmentent de façon très faible depuis 2 ans.

Le produit de la taxe sur les carburants est estimé à **970 000 €** et sera amené à évoluer avec la fin de la plupart des mesures restrictives liées à la crise sanitaire. S'agissant de l'octroi de mer, recette la plus importante du budget 41 %, elle est estimée à 5 500 000 € avec la dynamique de relance économique entamée depuis 2021. L'attribution de compensation versée par la CIREST est inscrite à hauteur de 913 000 € n'évolue pas ;

- **Dotations et participations** (chapitre 74) d'un montant de **3 433 000,00 €**.

Elles seront stabilisées en 2022 et comprennent les principales dotations suivantes :

- ✓ 552 000 € pour la dotation globale de fonctionnement qui évolue à la hausse du fait de la péréquation ;
- ✓ 680 000 € pour la dotation nationale de péréquation ;
- ✓ l'attribution d'une compensation par l'État au titre de l'exonération de la taxe d'habitation (1 043 000,00 €) ;
- ✓ 580 000 € pour les emplois aidés.

**Autres produits de gestion courante** (chapitre 75) pour 57 000 € concernant principalement les loyers communaux. Une mise à jour du patrimoine communal et notamment des logements communaux a été entamée afin de régulariser certaines situations.

### **b) Les recettes d'ordre**

Les recettes d'ordre, **200 000 €**, sont des transferts à l'intérieur du budget ne donnant lieu à aucun encaissement. C'est un jeu d'écritures comptables, il s'agit pour 2022 :

- De l'amortissement des subventions d'équipement transférables pour 60 000 €,
- Des travaux neufs en régie pour 140 000 €.

### **2 / LA SECTION D'INVESTISSEMENT**

La section d'investissement s'équilibre à hauteur de **20 507 535,87 €**. Les grandes masses sont récapitulées dans le tableau suivant :

SECTION D'INVESTISSEMENT		
DEPENSES D'INVESTISSEMENT		
Chapitre	Libellé	BP 2022
10	Dotations, fonds divers..	0,00 €
13	Subventions d'investissement	0,00 €
20	Immobilisations incorporelles	800 000,00 €
204	Subventions d'équipements versées	22 664,43 €
21	immobilisations corporelles	1 200 000,00 €
23	immobilisations en cours	14 184 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES D'EQUIPEMENT</b>		<b>16 206 664,43 €</b>
16	Emprunts et dettes assimilées	390 000,00 €
26	Participations et créances rattachées	20 000,00 €
27	Autres immobilisations financières	80 000,00 €
020	Dépenses imprévues	500,62 €
<b>TOTAL DEPENSES FINANCIERES</b>		<b>490 500,62 €</b>
040	Opé. D'ordre de transfert entre sections	200 000,00 €
041	Opérations patrimoniales	3 500 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES D'ORDRE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>3 700 000,00 €</b>
001	déficit d'investissement reporté	110 370,82 €
<b>TOTAL</b>		<b>20 507 535,87 €</b>
RECETTES D'INVESTISSEMENT		
Chapitre	Libellé	BP 2022
13	Subventions d'investissement reçues	10 947 535,87 €
16	Emprunts et dettes assimilées	3 000 000,00 €
10	Dotations, fonds divers..	980 000,00 €
1068	Excédent de fonctionnement capitalisé	0,00 €
204	Subventions d'équipements versées	0,00 €
23	immobilisations en cours	0,00 €
024	Produit des cessions	200 000,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES REELLES D'INVESTISSEMENT</b>		<b>15 127 535,87 €</b>
021	Virement de la section de fonctionnement	1 000 000,00 €
040	Opé. D'ordre de transfert entre sections	880 000,00 €
041	Opérations patrimoniales	3 500 000,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES D'ORDRE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>5 380 000,00 €</b>
		0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>20 507 535,87 €</b>

Toujours sur la lancée du développement de la commune, la ville va investir plus de **16 millions d'euros** cette année.

En 2022, la ville va réceptionner les équipements issus de son premier PPI. Il s'agit principalement des opérations suivantes :

1. Le **gymnase des Laves** : Un équipement sportif structurant pour Sainte-Rose pour un coût d'opération de près de 5 M d'€ ;
2. Le **réaménagement de la RN2** du rond point du Petit-Brûlé au rond point du SDIS financé par la Région, se traduira par un centre-ville plus accueillant et respectueux de l'environnement avec de nouveaux trottoirs pour plus de sécurité et l'effacement du réseau électrique (4 500 000 €) ;
3. Après le déménagement du service restauration scolaire à la M.A.C.S, de l'acquisition d'une nouvelle chambre froide, la restructuration de ce service se poursuit avec la **rénovation complète des restaurants scolaires**. Les travaux sur le restaurant de Piton sont en cours, et ceux du restaurant de Bois-Blanc sont prévus pour cette année pour un coût de 2 450 000 € ;

4. Les travaux d'aménagement de la **Boucle du Centre** au cœur du bourg de Sainte-Rose : les travaux en cours concernent le volet valorisation et mise en relief du patrimoine de cette voie ;
5. **La mise aux normes, sécurisation et rénovation thermique de la mairie de Sainte-Rose**, équipement de proximité devant accueillir les services administratifs de la mairie ainsi que les futurs locaux de la **Poste** (1 800 000 €).  
Il est à noter qu'une partie des services a déjà investi la partie extension de la mairie.

Après une première mandature déjà riche en projets lancés et pour certains totalement réalisés, la ville continuera sur sa lancée en 2022 avec le lancement de nouvelles opérations dans un second Plan Pluriannuel d'Investissement. Parmi les mesures du gouvernement pour amortir les effets de la crise sanitaire actuelle, il y a le déploiement de subventions qui prévoit un financement exceptionnel à hauteur de 90 % des opérations qui seront totalement réalisées techniquement et administrativement avant fin décembre 2023.

Aussi, toujours dans l'optique de modernisation de la ville et profitant ainsi du taux exceptionnel de subventionnement, le PPI sera réactualisé afin de faire émerger de nouveaux projets structurant à savoir :

- La réalisation d'un mur de soutènement au Petit-Brûlé,
- L'aménagement de «l'Avenue Nelson Mandela»,
- L'aménagement de «l'Avenue du Jardin»,
- La réhabilitation de la Ravine Parisse,
- La réalisation de vestiaires sur le plateau sportif,
- La réalisation de deux courts de tennis,
- La construction de l'école primaire du centre,
- La construction de la Terrasse des Cascades,
- La réhabilitation de la piscine,
- La reconstruction du pont de la ravine Coq Chantant,
- La réhabilitation de l'Église de Notre Dame des Laves,
- L'harmonisation et la mise en relief de la Place des Laves.

- **Les dépenses d'investissement**

Les dépenses d'investissement se décomposent de la façon suivante :

- Remboursement du capital de la dette .....	390 000 €
- Dépenses d'équipement*.....	16 206 664 €
- Dépenses d'ordre**.....	3 700 000 €

**Dépenses d'équipement\*** : Comprennent les études, les travaux, les acquisitions d'immobilisations ainsi que les subventions d'équipement versées.

**Dépenses d'ordre\*\*** : Comprennent l'amortissement des subventions d'équipement transférables ainsi que les crédits nécessaires aux remboursements d'avance sur les marchés. Ne donnent pas lieu à paiement chez le comptable public. Il ne s'agit que de régularisation d'écritures comptables.

- **Les recettes d'investissement :**

Les recettes d'investissement se décomposent de la façon suivante :

- Ressources propres* .....	900 000,00 €
- Virement de la section de fonctionnement .....	1 000 000,00 €
- Subventions.....	10 947 535,00 €
- Emprunts.....	3 000 000,00 €
- Recettes d'ordre** .....	4 380 000,00 €
- Produits de Cession .....	200 000 €

**Ressources propres\*** : comprennent le produit du Fonds de Compensation pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le produit de la Taxe locale d'équipement principalement et du Fonds Régional pour le Développement et l'Emploi.

**Recettes d'ordre\*\*** : comprennent les dotations aux amortissements ainsi que les crédits nécessaires aux remboursements d'avance sur les marchés. Cette année, elles comportent également les crédits nécessaires à la rétrocession des terrains à l'euro symbolique des opérations d'aménagement.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

**Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Vote par chapitre le budget primitif du budget principal de l'exercice 2022.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

**AFFAIRE N°014/CM/2022/17/03**  
**OBJET : Subvention à la Caisse des écoles - Exercice 2022**

Le Maire expose :

La Caisse des écoles est chargée de faciliter la fréquentation des écoles de la ville par des aides aux élèves. Elle a pour but de permettre à chaque enfant relevant de l'enseignement du premier degré, d'avoir la meilleure scolarité en veillant à la réduction des inégalités tant sur le plan matériel, qu'intellectuel et culturel. Elle encourage toutes les activités périscolaires tendant à développer les expériences de vie en collectivité (classes de découverte, de mer ...).

Les règles comptables et budgétaires applicables à la Caisse des écoles sont les mêmes que celles auxquelles sont soumises les collectivités territoriales sous réserve des dispositions particulières prévues par les lois et règlements en la matière.

Elle est administrée par un comité composé du Maire, Président, de l'Inspecteur de l'Education nationale, d'un représentant du Sous-Préfet, de deux conseillers municipaux et de trois représentants des enseignants et des parents d'élèves. Sur le plan financier, elle dépend d'une subvention allouée par la commune qui constitue sa recette essentielle.

Ce budget prend ainsi à sa charge le coût de fonctionnement de «l'école communale» à savoir le personnel, les dépenses liées à la restauration scolaire, les locations de bus dans le cadre des sorties scolaires. Les autres dépenses de ce budget pour l'exercice 2022 sont :

- L'acquisition de livres et de matériels pédagogiques nécessaires à l'enseignement ;
- L'achat des fournitures de bureau indispensables au fonctionnement quotidien pour les classes ordinaires, les classes A.I.S. (Adaptation et Intégration Scolaire) et pour les bureaux de direction ;
- La prise en charge des consommables informatiques des écoles ;
- Le financement d'une partie des dépenses liées à l'organisation des classes de découverte ;
- L'organisation de la fête des écoles, de l'arbre de Noël, etc.

Par ailleurs, il est important de souligner qu'avec la crise sanitaire actuelle et dans un élan de solidarité, diverses mesures ont été prises en 2021. Elles seront reconduites en 2022 :

- La cantine au tarif de 2015 : La mesure ponctuelle, prise par le Conseil municipal dans le contexte particulier de la Covid-19 se terminera à la rentrée scolaire 2022/2023. La ville sollicitera à nouveau la contribution des usagers au tarif habituel. A ce sujet, il est à noter que la municipalité a gelé les tarifs depuis 2015 ;

- Aide pour le retour des étudiants de l'hexagone au même titre que l'année 2020.

Aussi, afin de lui donner les moyens de remplir pleinement ses missions, le Conseil municipal est invité à se prononcer sur le montant de la subvention à attribuer à la Caisse des écoles qui pour l'année 2022 s'élève à 1 850 000 €.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- D'allouer une subvention d'un montant de 1 850 000 € à la Caisse des écoles pour l'exercice 2022 ;
- D'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## Délibération du Conseil municipal

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Alloue une subvention d'un montant de 1 850 000 € à la Caisse des écoles pour l'exercice 2022 ;
- Autorise le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Le Maire expose :

Les missions du Centre Communal d'Actions Sociales sont définies par l'article L.123-5 du Code de l'action sociale et des familles qui prévoit que : «Le Centre Communal d'Actions Sociales anime une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison étroite avec les institutions publiques et privées».

Le Centre Communal d'Actions Sociales intervient prioritairement dans trois domaines, l'aide sociale légale qui est une attribution obligatoire, l'aide sociale facultative, l'action sociale et l'animation des activités sociales.

Au delà de l'aide individuelle, le Centre Communal d'Actions Sociales s'inscrit dans une démarche d'action sociale globale à travers des dispositifs institutionnels et contractuels autour des thématiques suivantes :

- Le handicap,
- L'enfance et la famille,
- L'action sociale globale,
- La prévention et la santé,
- La gérontologie.

et des publics suivants :

- Les personnes âgées,
- Les personnes en situation de handicap,
- Les enfants et les jeunes,
- Les familles,
- Les populations en situation d'exclusion.

Le Centre Communal d'Actions Sociales est confronté aux problématiques de l'emploi, de l'hygiène, de la santé, de l'alimentation, du logement. De ce fait, il doit apporter, au travers des aides facultatives qu'il dispense, une réponse adaptée aux difficultés rencontrées par les administrés.

Aussi, dans la continuité des actions menées en 2020/2021, le Centre Communal d'Actions Sociales fera de son principal objectif la défense de la cohésion sociale.

#### Budget

Le budget du Centre Communal d'Actions Sociales repose principalement sur la subvention versée par la commune.

Pour l'année 2022 tout comme pour l'année 2021, la subvention communale sollicitée tend à garantir l'égalité des chances et à diminuer la précarité à laquelle est confrontée la population. Elle s'inscrit pleinement dans le contexte financier, économique et social difficile aggravé par la crise sanitaire du COVID.

Le Centre Communal d'Actions Sociales, premier acteur de proximité se doit ainsi :

- De poursuivre et développer sa politique d'action sociale globale en faveur de la population ;
- De permettre aux familles de concilier vie familiale, vie professionnelle ;
- De favoriser l'insertion sociale avec le lancement de 3 Ateliers Chantier Insertion (ACI)

Le Conseil municipal est donc invité à se prononcer sur le montant de la subvention à attribuer au Centre Communal d'Actions Sociales qui s'élève pour l'année 2022 à **660 000 €**.

A ce titre, il est demandé au Conseil municipal :

- D'allouer une subvention d'un montant de 660 000 € au Centre Communal d'Actions Sociales de Sainte-Rose pour l'exercice 2022 ;
- D'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

#### **Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Alloue une subvention d'un montant de 660 000 € au Centre Communal d'Actions Sociales de Sainte-Rose pour l'exercice 2022 ;
- Autorise le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Le Maire expose :

Le Préfet de la Réunion a, par courrier du 13 janvier 2017, demandé à la commune de créer un budget annexe pour le Port abri pêche et de plaisance.

**Pour rappel**

En 2017/2018, la ville a créé et fait fonctionner ce budget, avec la mise en place des instances de direction (Conseil portuaire), des statuts (DCM n°14 du 12/04/2017), la politique tarifaire et des critères d'attribution des anneaux (DCM n°90 du 28/12/2017 : Approbation des tarifs).

Des conventions d'amodiation ont été mises en place depuis 2019 et seront reconduites en 2022. Une réévaluation de ces tarifs portuaires devra être réalisée afin d'harmoniser les prix appliqués. Ces tarifs portuaires constituent l'unique recette de ce budget. Conçu pour une capacité de 71 anneaux, sur un plan d'eau de moins d'un hectare réparti en cinq quais d'amarrage, la municipalité a entrepris des travaux de réfection des chaînes d'amarrages et d'optimisation de sa surface portant désormais la capacité d'accueil à 100 embarcations.

• **LA SECTION D'EXPLOITATION**

La section d'exploitation s'équilibre à hauteur de 60 713,98 €. Les grandes masses sont récapitulées dans le tableau suivant :

<b>SECTION D' EXPLOITATION</b>		
<b>DEPENSES D'EXPLOITATION</b>		<b>BP 2022</b>
<b>Chapitre</b>	<b>Libellé</b>	
011	Charges à caractère général	26 000,00 €
012	Charges de personnel	25 000,00 €
65	Autres charges gestion courante	4 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES DE GESTION COURANTE</b>		<b>55 000,00 €</b>
67	Charges exceptionnelles	5 700,00 €
022	Dépenses imprévues	13,98 €
<b>TOTAL DEPENSES REELLES D'EXPLOITATION</b>		<b>60 713,98 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES D'ORDRE D'EXPLOITATION</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>60 713,98 €</b>
<b>RECETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>BP 2022</b>
<b>Chapitre</b>	<b>Libellé</b>	
70	Produits des services, du domaine...	33 700,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES DE GESTION COURANTE</b>		<b>33 700,00 €</b>
77	Produits exceptionnels	0,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES REELLES D'EXPLOITATION</b>		<b>33 700,00 €</b>
<b>TOTAL DES RECETTES D'ORDRE D'EXPLOITATION</b>		<b>0,00 €</b>
002	Excédent D'EXPLOITATION	27 013,98 €
<b>TOTAL</b>		<b>60 713,98 €</b>

Il n'y a pas de section d'investissement pour ce budget.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## Délibération du Conseil municipal

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Vote par chapitre le budget primitif du budget annexe du Port Abri Pêche et de Plaisance de l'exercice 2022.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

**AFFAIRE N°017/CM/2022/17/03**  
**OBJET : Vote du budget primitif 2022 du budget annexe des pompes funèbres**

Le Maire expose :

Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur le vote du budget primitif 2022 de la régie des pompes funèbres. Celui-ci a pour but de prévoir et autoriser les dépenses et les recettes pour l'année.

Le budget s'équilibre à hauteur de 7 962.49 € en section d'exploitation.

Pour rappel, le budget primitif soumis au vote est un budget avec reprise anticipée des résultats.

• **LA SECTION D'EXPLOITATION**

**Dépenses :**

Ce budget ne disposant pas de patrimoine, les opérations d'ordre sont absentes de la section d'exploitation.

En effet, son activité se résume à une activité de fossoyage.

**Recettes :**

L'article 121 de la loi de finances pour 2021 abroge l'article L. 2223-22 du Code des collectivités territoriales qui permettait à celles-ci de voter la perception de la taxe sur les convois, inhumations et crémations. Ainsi, après l'entrée en vigueur de cette loi, le budget des pompes funèbres ne perçoit plus de recettes depuis 2021.

Il n'y a pas de section d'investissement pour ce budget.

Ce budget se présente ainsi :

DEPENSES D'EXPLOITATION		BP 2022
Chapitre	Libellé	
011	Charges à caractère général	2 900,00 €
012	Charges de personnel	5 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES DE GESTION COURANTE</b>		<b>7 900,00 €</b>
022	Dépenses imprévues	62,49 €
<b>TOTAL DEPENSES REELLES D'EXPLOITATION</b>		<b>7 962,49 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>7 962,49 €</b>
RECETTES D'EXPLOITATION		BP 2022
Chapitre	Libellé	
70	Produits des services, du domaine...	0,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES DE GESTION COURANTE</b>		<b>0,00 €</b>
77	Produits exceptionnels	0,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES REELLES D'EXPLOITATION</b>		<b>0,00 €</b>
'002	Excédent D'EXPLOITATION	7 962,49 €
<b>TOTAL</b>		<b>7 962,49 €</b>

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## Délibération du Conseil municipal

Ouï l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Vote par chapitre le budget primitif du budget annexe des Pompes Funèbres de l'exercice 2022.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

**AFFAIRE N°018/CM/2022/17/03**  
**OBJET : «INVESTISSEMENT D'AVENIR» : Aide à la formation**

Le Maire rappelle le parti pris par la ville dès l'arrivée de la nouvelle équipe municipale sur la question fondamentale de la formation et plus particulièrement celle de notre jeunesse : la formation est un «investissement d'avenir».

Plus de quarante quatre jeunes Sainte-Rosiens ont bénéficié jusqu'ici de la mesure pour un montant total de **81 183,20 €**.

Deux dossiers supplémentaires sont concernés par le présent rapport :

NOM – PRÉNOMS	FORMATION	COÛT
Monsieur SOUBOU Grégory	Permis de conduire catégorie poids lourd «C» + Permis de conduire catégorie super poids lourd «CE»	4 000,00 €
Madame JACORAU Elise	BAFA – Formation Générale (A1P22RJ10)	530,00 €

Le Maire propose au Conseil municipal d'attribuer :

- À Monsieur SOUBOU Grégory une aide exceptionnelle de 2 000,00 € afin de lui permettre de faire face à ses frais de formation, cette somme sera versée au Centre de Formation SARL NASSIBOU ;

- À Madame JACORAU Elise une aide exceptionnelle de 530,00 € afin de lui permettre de faire face à ses frais de formation, cette somme sera versée au Centre de Formation CEMEA REUNION.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

**Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

Attribue :

- À Monsieur SOUBOU Grégory une aide exceptionnelle de 2 000,00 € afin de lui permettre de faire face à ses frais de formation, cette somme sera versée au Centre de Formation SARL NASSIBOU ;

- À Madame JACORAU Elise une aide exceptionnelle de 530,00 € afin de lui permettre de faire face à ses frais de formation, cette somme sera versée au Centre de Formation CEMEA REUNION.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Le Maire expose :

Après deux années consécutives, le Sainte-Rose Football Club (SRFC) a su se maintenir en Régionale 2, puis monter en Régionale 1.

Dans la continuité des objectifs fixés par cette association, un important travail a été fait au niveau de la gestion des ressources et de l'entraînement des différentes sections. La COVID-19 a impacté la bonne dynamique sportive du club mais la motivation de l'ensemble des licenciés, des dirigeants et des fidèles supporters ont permis à ce club de réaliser l'exploit de la montée en Régionale 1.

Avec plus de 250 licenciés, le Sainte-Rose Football Club joue un rôle significatif au niveau social et sportif et doit continuer à être soutenu par la municipalité. Afin de continuer à mener à bien ses projets et ainsi faire perdurer l'activité du football à Sainte-Rose, le Sainte-Rose Football Club a sollicité une subvention communale ainsi que la mise à disposition d'un local.

Il convient donc de délibérer sur le montant de la subvention à allouer à ladite association ainsi que sur l'attribution des aides en nature suivantes :

- La mise à disposition à titre gracieux d'un local ;
- De même, la mise à disposition à titre gracieux et ponctuelle du domaine public communal (places et voies publiques, etc.) ;
- Les moyens logistiques communaux : sonorisation, éclairage, chapiteaux, tables, podium, barrières, chaises, énergie électrique, eau.

A ce titre, il vous est précisé qu'une convention est obligatoire pour tout financement public annuel supérieur à 23 000 €.

En effet, par application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et de l'article 1<sup>er</sup> du décret d'application n°2001-495 du 6 juin 2001, une convention s'impose pour tout financement public aux associations supérieur à 23 000 €. Cette convention va définir également les modalités de contrôle de l'association ainsi que les obligations des deux parties. Par cette convention, l'association s'oblige à utiliser l'aide perçue pour la réalisation de l'objectif défini.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal :

- 1) D'attribuer au Sainte-Rose Football Club une subvention d'un montant de 180 000,00 € (ligne d'imputation budgétaire 6574) ;
- 2) D'approuver l'attribution des aides en natures susvisées ;
- 3) D'autoriser le Maire à signer la convention financière ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## Délibération du Conseil municipal

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- 1) Attribue au Sainte-Rose Football Club une subvention d'un montant de 180 000,00 € (ligne d'imputation budgétaire 6574) ;
- 2) Approuve l'attribution des aides en natures susvisées ;
- 3) Autorise le Maire à signer la convention financière ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

La commune de Sainte-Rose a vu s'implanter depuis plusieurs années une centrale hydraulique, deux parcs photovoltaïques et 23 éoliennes. Avec ces installations, la commune participe fortement au développement des énergies renouvelables sur l'île et marque son engagement dans la transition énergétique.

Mis en service en 2004, le parc éolien a été construit pour une quinzaine d'années et nécessite aujourd'hui d'être renouvelé. Ces éoliennes sont dites «d'ancienne génération» et sont moins performantes que celles qui sont construites aujourd'hui.

Le groupe EDF Renouvelables, exploitant du parc éolien de Sainte-Rose, propose un projet de renouvellement qui consisterait à démanteler les 23 éoliennes existantes pour les remplacer par 4 éoliennes modernes et plus performantes, faisant ainsi passer la puissance installée de 6,3 MW à 12 MW.

Le projet permettrait d'améliorer le cadre de vie des habitants et de réduire les emprises occupées par les éoliennes. La mise en service serait envisagée pour 2024.

Une note de présentation est annexée au présent rapport afin de mieux appréhender le projet global de renouvellement du parc éolien.

Dans le cadre de la demande d'Autorisation Environnementale pour ce projet, ainsi que le veut la procédure, le Conseil municipal doit donner son avis.

Ainsi, il est demandé au Conseil municipal de :

- Délibérer s'il est favorable à ce projet de renouvellement du parc éolien,
- D'autoriser le Maire à signer tout acte ou document y afférent.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

#### **Délibération du Conseil municipal**

Oui l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Délibère favorablement sur ce projet de renouvellement du parc éolien,
- Autorise le Maire à signer tout acte ou document y afférent.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

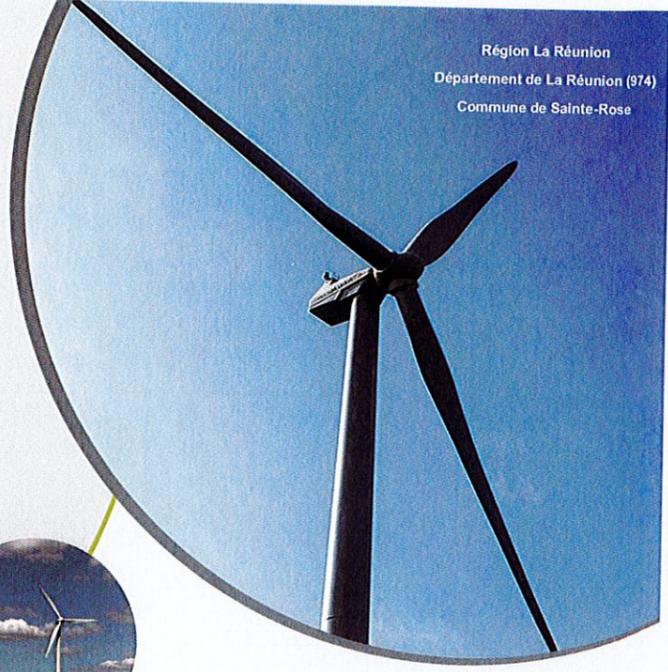
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

# Livre 6

## Note de présentation non technique

### Projet de renouvellement du Parc éolien de Sainte-Rose

Région La Réunion  
Département de La Réunion (974)  
Commune de Sainte-Rose



Maitre d'Ouvrage :  
**SNC EOLIENNES DE SAINTE ROSE**

Adresse du demandeur :  
SNC EOLIENNE DE SAINTE ROSE  
Chez EDF RENOUVELABLES FRANCE  
Cœur Défense - Tour B  
100, esplanade du Général De Gaulle  
92932 Paris La Défense Cedex

Adresse de correspondance :  
Chez EDF RENOUVELABLES FRANCE  
Sophie LECORCHE  
Centre d'Affaires Wilson - Qual Ouest  
35, boulevard de Verdun  
34500 Béziers

Mars 2021





Projet de renouvellement du parc éolien de Sainte Rose  
Note de présentation non technique

## A PROPOS DU PORTEUR DE PROJET

EDF Renouvelables est une filiale d'EDF dont la mission consiste à transformer les ressources naturelles et renouvelables (vent, soleil...) en électricité verte.  
EDF Renouvelables a la particularité de s'impliquer tout au long de la vie de ses parcs éoliens, dont elle assure aussi bien la conception et la construction que l'exploitation, la maintenance puis le démantèlement au bout d'une trentaine d'années.

EDF Renouvelables s'engage aux côtés des acteurs locaux pour faire de ses projets un véritable levier de développement des territoires. Pour le développement, la réalisation et la mise en service du projet de renouvellement du parc éolien de Sainte Rose, le pétitionnaire est la SNC EOLIENNES DE SAINTE ROSE, filiale détenue à 100% par EDF Renouvelables France.



## SOMMAIRE

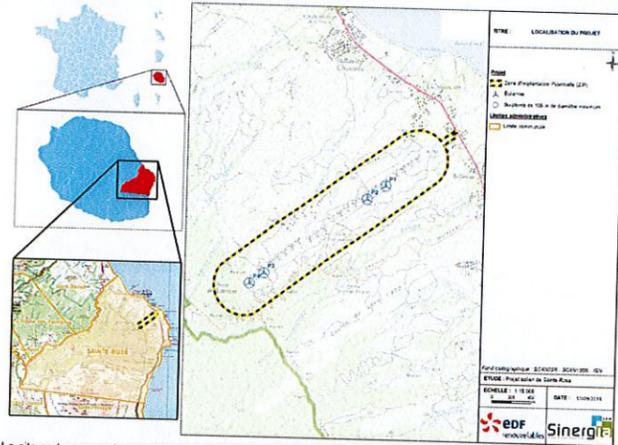
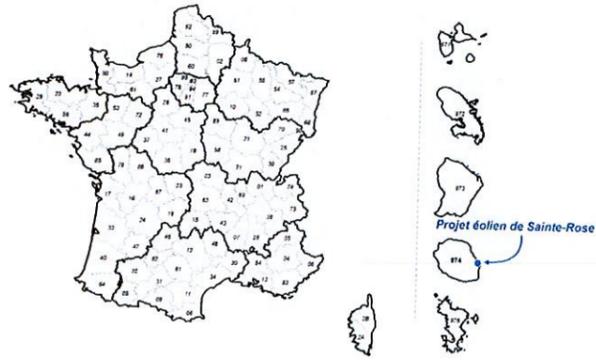
1.	INTRODUCTION .....	4
1.1.	LE PROJET EN CHIFFRES .....	
1.2.	LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET .....	5
2.	LES ENJEUX DU PROJET .....	7
2.1.	POURQUOI UN PROJET DE RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT ? .....	5
2.2.	UNE AMBITION ENERGETIQUE REGIONALE .....	7
3.	LES ETUDES ET LA CONCERTATION .....	8
3.1.	DES ETUDES APPROFONDIES .....	7
3.2.	DEMARCHE DE CONCERTATION PREALABLE .....	8
4.	LES VARIANTES ETUDIEES .....	8
5.	LE PROJET EN IMAGES .....	10
6.	LES APPORTS DU PROJET AU TERRITOIRE .....	12
6.1.	QUELS EFFETS DU PROJETS SUR LE TERRITOIRE ? .....	12
6.2.	LES RETOMBES FINANCIERES POUR LA COLLECTIVITE .....	12
6.3.	LES RETOMBES ECONOMIQUES POUR LES ENTREPRISES LOCALES .....	12



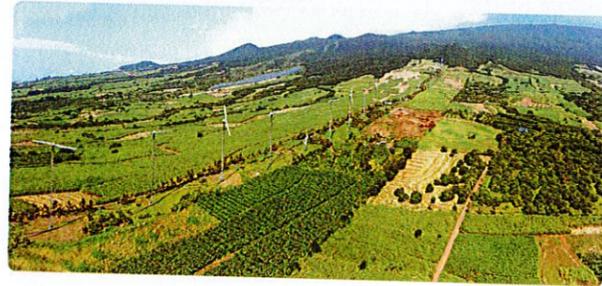
## 1. INTRODUCTION

Ce document fait partie du dossier de demande d'autorisation environnementale relatif au projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose. Il en synthétise les principaux éléments et guide les personnes intéressées dans la découverte des informations contenues dans ce dossier. Pour plus de précisions, merci de vous reporter aux références mentionnées sous la rubrique : **EN SAVOIR PLUS**.

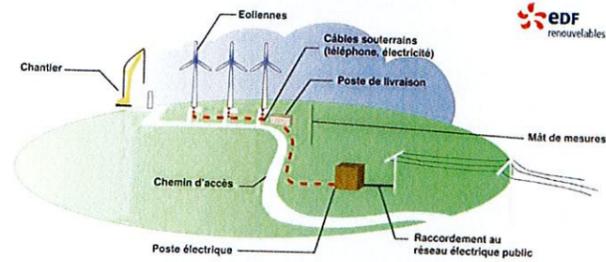
Le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose se situe au nord-est du territoire communal éponyme, au sein de l'EPCI « Communauté Intercommunale de la Réunion Est » (CIREST). Il se trouve à l'ouest de la RN2 qui relie Saint-Denis à Saint-Pierre en passant par l'ensemble des communes littorales, dont Sainte-Rose.



Le site se trouve sur les pentes de Sainte-Rose, au sein d'un paysage agricole dominé par la culture de la canne à sucre. Deux parcs photovoltaïques viennent encadrer le parc éolien existant, réaffirmant la contribution en production d'énergies renouvelables de la commune de Sainte-Rose.



## 1.1. LE PROJET EN CHIFFRES



Le projet a été conçu de façon à garantir une cohérence d'ensemble. C'est un projet adapté à l'échelle du territoire.

### EN SAVOIR +

Livre 3.1 : Etude d'impact

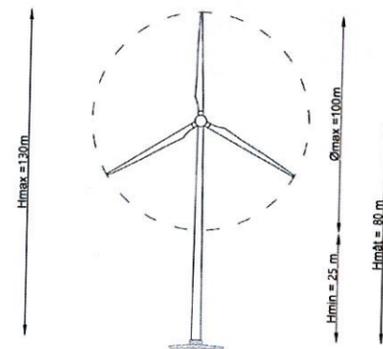
## 1.2. LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET

Le parc éolien en projet sera composé de :

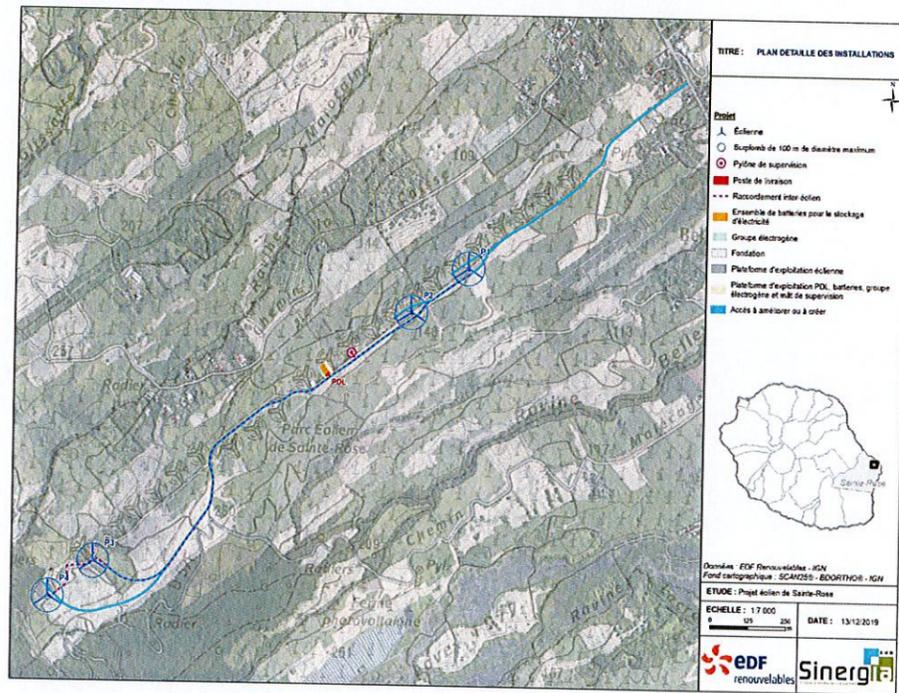
- de 4 aérogénérateurs, dits « éoliennes » qui reposent sur des fondations,
- d'un réseau électrique comprenant un poste de livraison, par lequel transite l'électricité produite par le parc avant d'être livrée sur le réseau public d'électricité,
- d'un ensemble de batteries de stockage de l'électricité
- d'un ensemble de chemins d'accès aux éléments du parc,
- de moyens de communication permettant le contrôle et la supervision à distance du parc éolien.

### EN SAVOIR +

Livre 2 : Dossier administratif et technique



La carte suivante présente le plan détaillé des aménagements prévus pour le projet de parc éolien.





## 2. LES ENJEUX DU PROJET

### 2.1. POURQUOI UN PROJET DE RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT ?

Fort de ces quinze années d'installation, le parc éolien de Sainte Rose permet d'avoir une vision complète très réaliste des enjeux du site : gisement éolien, environnement...

#### Le gisement éolien très favorable

Le retour d'expérience sur 15 années est non négligeable concernant le gisement éolien et la prédiction de production attendue. En effet, la production du parc a été très satisfaisante.

#### L'acceptabilité locale

Depuis son installation en 2004, le parc éolien de Sainte Rose n'a pas suscité de problématique d'acceptabilité locale. Aucune plainte n'a émergé de la part des riverains proches ou des communes limitrophes.

#### Maintenance exploitation : maintenance de plus en plus chère

Le parc éolien de Sainte Rose installé en 2004 comprend des éoliennes dont le gabarit et le fabricant n'existent plus. Ces éoliennes sont dites d'« ancienne génération » et sont moins performantes que celles qui sont construites aujourd'hui.

La maintenance sur ces machines est de plus en plus chère car les éléments des éoliennes sont vieillissants et l'approvisionnement en pièces détachées devient problématique.

#### Volonté des élus locaux

La commune de Sainte Rose a de fortes ambitions en matière de développement durable ; seule commune de la Réunion à accueillir au sein même de son territoire plusieurs centrales de production électrique à partir d'énergies renouvelables différentes :

- la centrale hydraulique de Rivière de l'Est exploitée par EDF SEI,
- la centrale solaire de la Roseraie exploitée par EDF Renouvelables,
- le parc éolien de Sainte Rose exploité par EDF Renouvelables.

C'est donc tout naturellement que la commune s'est montrée favorable à l'étude du renouvellement du parc éolien situé sur son territoire.

### 2.2. UNE AMBITION ENERGETIQUE REGIONALE

Face aux constats faits par le Groupement Intergouvernemental d'Experts sur l'Evolution du Climat (GIEC) sur le réchauffement climatique, l'Union européenne s'est fixée l'objectif de satisfaire 20% de sa consommation finale d'énergie par les énergies renouvelables à l'horizon 2020 (paquet Energie-Climat). Cette ambition se traduit, en France, par un objectif de 23% d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en 2020.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, publiée le 18 août 2015, affiche la volonté de la France d'être exemplaire dans la lutte contre les dérèglements climatiques. Cette loi propose des actions fortes et innovantes pour décarboner notre économie. La France est le premier pays du monde à avoir inscrit dans la loi sa contribution nationale pour lutter contre le dérèglement : diminution de 40% des gaz à effet de serre, montée en

puissance des énergies renouvelables jusqu'à un tiers de la production d'énergie et division par deux de la consommation d'énergie en 2050.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et les plans d'action qui en découlent permettent à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique tout en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement. Elle fixe les objectifs suivants : porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40% de la production d'électricité.

Afin de décliner de façon opérationnelle les orientations de la politique énergétique fixées par la loi, les pouvoirs publics ont développé un outil : la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) pour l'île de la Réunion.

La PPE est une programmation opérationnelle, qui évalue les besoins du territoire en énergie, aux horizons 2018 et 2023, et détermine les moyens nécessaires pour y répondre en termes d'infrastructures de production d'énergie et d'extension des réseaux électriques.

Élément fondateur de la transition énergétique, la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) constitue un document unique en matière de stratégie énergétique pour La Réunion.

Elle constitue le volet opérationnel « Énergie » du schéma régional climat air énergie de La Réunion (SRCAE), adopté en décembre 2013 en application des lois Grenelle de 2010 et 2012. Elle est instituée par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, promulguée en août 2015.

La PPE précise les objectifs de politique énergétique, sur l'ensemble des usages (électricité, transport, chaleur et froid), hiérarchise ses enjeux, identifie les risques et difficultés associés et permet ainsi d'orienter les travaux pour les années à venir pour la gestion de l'ensemble des énergies. Elle porte sur la période 2016-2023, avec une révision en 2018.

À La Réunion, l'indépendance énergétique est un enjeu stratégique majeur. En effet, l'île est une zone non interconnectée (ZNI) au réseau continental d'électricité et est contrainte d'importer massivement des ressources fossiles.

Schématiquement, les usages énergétiques se répartissent entre 3/5 pour le transport, 1/4 pour l'électricité, 7,5% pour la chaleur et quelques autres usages. À La Réunion, ces usages dépendent à 86 % des importations de produits énergétiques.

Le défi consiste à agir, à la fois sur :

- La consommation, en maîtrisant la demande d'énergie (MDE) ;
- Les modes de production, en augmentant la part des énergies renouvelables ;
- L'évolution des modes de déplacement, pour favoriser l'efficacité énergétique du système de transport et limiter le recours aux énergies fossiles.

Les principaux projets identifiés par la PPE de développement des énergies renouvelables à l'horizon 2020 sont :

- L'adaptation des moyens de production pour la combustion de pellets et d'autres combustibles renouvelables ou de récupération dans les centrales thermiques du Gol et de Bois Rouge ;
- Les projets de production photovoltaïques avec stockage, dans le cadre d'appels d'offres régionaux permis par la publication de la PPE ;
- La modernisation et extension du parc éolien.

Les objectifs de maîtrise de la demande d'énergie, de déploiement des énergies renouvelables permettront d'améliorer significativement le taux d'indépendance énergétique de la Réunion.

**Le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte Rose s'inscrit donc dans ce cadre.**

### 3. LES ETUDES ET LA CONCERTATION

Le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose a été initié en 2017. Deux années d'études et de concertation ont permis d'aboutir à un projet justement dimensionné à l'échelle de son territoire.

#### 3.1. DES ETUDES APPROFONDIES

Des dizaines d'études sont nécessaires pour prendre en compte tous les enjeux d'un territoire et adapter le projet en conséquence. Elles s'étalent sur plusieurs années pour bien comprendre toutes les spécificités locales.

<p><b>PATRIMOINE ET PAYSAGE</b></p> <p>Contexte patrimonial et touristique</p> <p>Analyse paysagère</p>	<p><b>MILIEU PHYSIQUE</b></p> <p>Météorologie</p> <p>Géomorphologie</p> <p>Eaux souterraines et superficielles</p> <p>Risques naturels</p>
<p><b>MILIEU HUMAIN</b></p> <p>Occupation des sols</p> <p>Contexte démographique et socio-économique</p> <p>Accessibilité et voies de communication</p> <p>Risques, nuisances et pollutions</p> <p>Urbanisme et servitudes</p> <p>Commodité du voisinage, hygiène, santé, salubrité et sécurité publique</p>	<p><b>MILIEU NATUREL</b></p> <p>Les espaces naturels remarquables et/ou protégés</p> <p>Les habitats naturels et les zones humides</p> <p>La flore</p> <p>L'avifaune</p> <p>Les chiroptères</p> <p>Les mammifères terrestres</p> <p>Les amphibiens</p> <p>Les reptiles</p> <p>Les insectes</p> <p>Les continuités et fonctionnalités écologiques</p>

**EN SAVOIR +**

Livre 3.1 : Etude d'impact

#### 3.2. DEMARCHE DE CONCERTATION PREALABLE

Dans le cadre de ce projet de renouvellement, EDF RENEUVELABLES s'est attaché à mener plusieurs actions de communication à destination des élus locaux et des riverains principalement, dans le but de les informer et de favoriser l'acceptation du projet.

D'une façon générale sur les actions de concertation menée par EDF Renouvelables, la fréquentation a été très bonne lors de chaque manifestation. De nombreuses questions ont été posées et de réels échanges ont pu avoir lieu avec la population.

Les principales préoccupations de la population portent sur les impacts sur les paysages, les implantations précises et les voies d'accès. Il est également ressorti des questionnements sur le fonctionnement et la vie d'un parc éolien et des interrogations sur le démantèlement du parc actuel.

La mairie a été un acteur majeur qui a joué le rôle de relais d'information dans la commune, ce qui a facilité la compréhension du projet par les habitants du territoire.

L'ensemble des démarches menées en matière de concertation montre que le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose est accueilli positivement par les habitants de la commune et la population en général.

La phase de concertation préalable envisagée de différentes manières (exposition, registres, réunions auprès des élus, permanences publiques...) avait donc pour objectifs d'informer et de recueillir les perceptions du projet par le maximum d'habitants. L'objectif a largement été atteint.

Elle aura contribué d'une part à satisfaire la curiosité des habitants en répondant à leurs questionnements et d'autre part à faire évoluer le projet en tenant compte des usages du site.

**EN SAVOIR +**

Livre 3.1 : Etude d'impact

#### 4. LES VARIANTES ETUDIEES

4 variantes ont été étudiées :

Caractéristiques des variantes étudiées

Caractéristiques	Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Nombre d'éoliennes	6 éoliennes	7 éoliennes	5 éoliennes	4 éoliennes
Hauteur en bout de pale (m)	125 m	87 m	125 m	130 m
Diamètre du rotor (m)	82 m	44	82 m	100 m
Hauteur de nacelle (m)	84 m	45	78 m	80 m
Puissance par éolienne (MW)	2,35 MW	900 kW	2,35 MW	2,35 à 3 MW
Puissance totale du parc (MW)	14,1 MW	6,3 MW	11,75 MW	Entre 8 et 12 MW

La variante 0 a été écartée très rapidement au vu de son impact sur un foncier agricole non impacté aujourd'hui.

Les variantes 1, 2 et 3 ont quant à elles été étudiées d'un point de vue technique, environnemental et paysager.



VARIANTE 1



VARIANTE 2



VARIANTE 3

La variante retenue est la variante 3 qui présente les caractéristiques s'intégrant le mieux dans l'environnement local.

**EN SAVOIR +**

Livre 3.1 : Etude d'Impact



## 5. LE PROJET EN IMAGES

Les photomontages suivants permettent de visualiser l'insertion paysagère du projet éolien.

Pour visualiser l'ensemble des photomontages réalisés, le lecteur pourra se reporter à l'étude d'impact complète.  
Dans cette note de présentation seulement 2 photomontages seront présentés :

- Vue A19 : Depuis la sortie du hameau de Marocain
- Vue Drone : Depuis l'église de Notre-Dame des Laves (altimétrie : 47 m)

### EN SAVOIR

Livre 3.1 : Etude d'impact

### Vue A19 : Depuis la sortie du hameau de Marocain

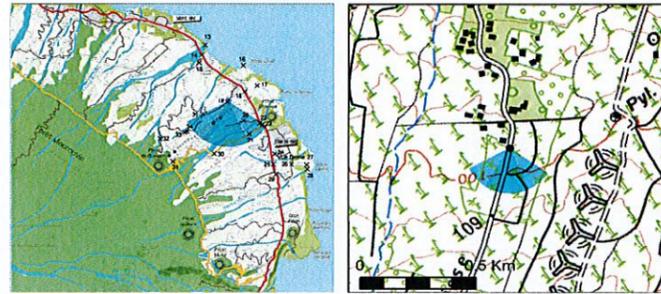
Particularité: Aire d'étude immédiate, paysage des pentes de Sainte-Rose, vue riveraine, axe secondaire, proximité du projet, vue statique et dynamique

### ÉOLIENNES :

Dimensions des éoliennes : Mât 80 m, Pale 50 m,  
Hauteur totale 130 m  
Distance à l'éolienne la plus proche : 0,48 km  
Distance à l'éolienne la plus éloignée : 2,14 km  
Nombre d'éoliennes visibles : 4

### Légende:

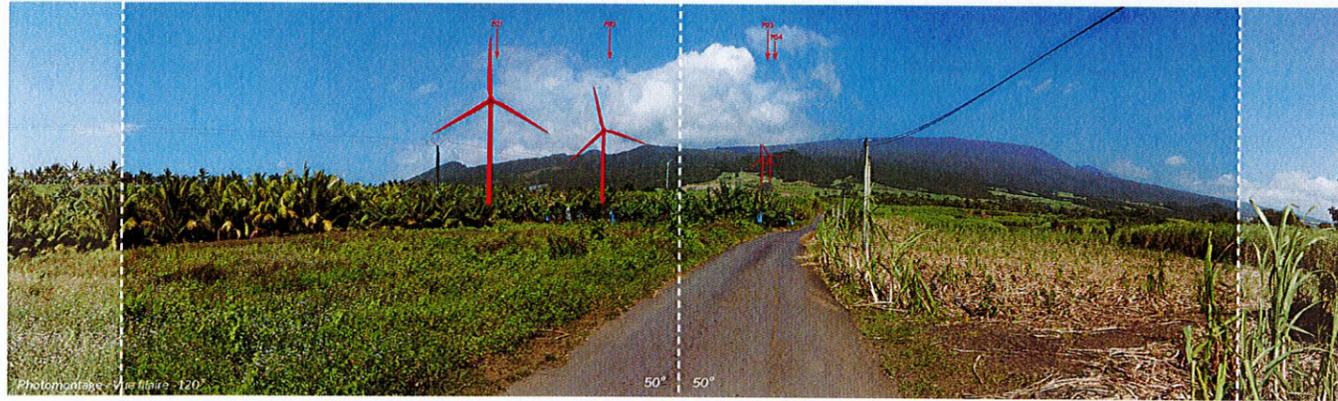
- Éolienne totalement non visible
- Éolienne partiellement ou totalement visible



Photomontages réalisés par Résonance



Photomontage - Vue initiale - 120







### Vue Drone : Depuis l'église de Notre-Dame des Laves

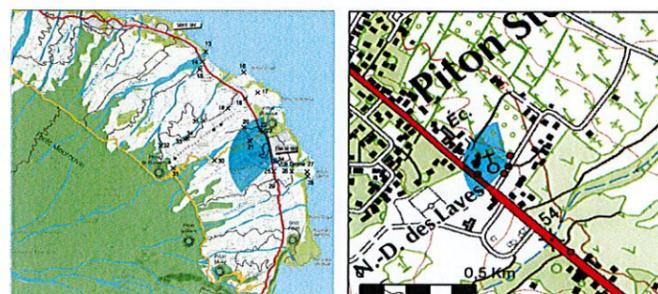
Particularité : Aire d'étude immédiate, paysage des pentes de Sainte-Rose, axe fréquenté, lieu touristique, cœur de bourg, vue riveraine, vue statique et dynamique

### ÉOLIENNES :

Dimensions des éoliennes : Mât 80 m, Pale 50 m,  
Hauteur totale 130 m  
Distance à l'éolienne la plus proche : 1,72 km  
Distance à l'éolienne la plus éloignée : 2,79 km  
Nombre d'éoliennes visibles : 4

### Légende :

- Éolienne totalement non visible
- Éolienne partiellement ou totalement visible



Photomontages réalisés par Résonance





## 6. LES APPORTS DU PROJET AU TERRITOIRE

### 6.1. QUELS EFFETS DU PROJETS SUR LE TERRITOIRE ?

#### Sur l'environnement naturel

*Des effets temporaires liés à la phase travaux*

La construction du parc est la principale source de nuisances : défrichage, terrassement et installation des éoliennes. Elles seront toutefois limitées à la fois dans le temps et dans l'espace. Des études géotechniques préalables aux travaux doivent permettre de prévenir tout dommage sur le sol.

*Effet positif sur le climat*

L'implantation d'un parc éolien dans ce secteur n'aura aucune incidence sur le climat local, mais participera au contraire à la lutte contre le changement climatique en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### Sur l'environnement humain

*Préservation des activités locales*

Le projet n'est pas de nature à avoir des impacts sur les activités locales, notamment l'agriculture. Un travail sera effectué en amont du lancement des travaux avec l'exploitant des terrains afin que le calendrier de chantier soit compatible avec les contraintes d'exploitation agricole.

*Très peu de surface occupée*

Les incidences sur les espaces agricoles ont été minimisées au maximum par le choix d'implantation et par l'utilisation des pistes existantes.

*Effets atmosphériques positifs*

L'exploitation du parc éolien génère globalement un impact positif en évitant l'émission de polluants atmosphériques.

### 6.2. LES RETOMBÉES FINANCIÈRES POUR LA COLLECTIVITÉ

Le projet de renouvellement du parc éolien de Sainte-Rose présente des opportunités financières majeures pour la Commune et la Communauté de Communes. L'exploitation du parc éolien apportera de nombreuses retombées pour les collectivités locales (communes, intercommunalité, Département) notamment au titre des retombées issues de la fiscalité.

Ces retombées permettront notamment aux collectivités d'investir pour améliorer le cadre de vie des habitants, et engager des projets de développement local.

### 6.3. LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES POUR LES ENTREPRISES LOCALES

Le projet apportera également des retombées sur le plan économique pour les entreprises associées au projet. EDF Renouvelables s'associera aux filières professionnelles pour accompagner et préparer les entreprises locales aux futurs appels d'offres afin de participer au chantier.

Vu la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction publique territoriale et notamment les articles 60 à 60 quater ;

Vu l'ordonnance n°82-296 du 31 mars 1982 relative à l'exercice des fonctions à temps partiel par les fonctionnaires et les agents des collectivités locales et de leurs établissements publics à caractère administratif ;

Vu le décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels ;

Vu le décret n°2003-1306 du 26 décembre 2003 relatif au régime de retraite des fonctionnaires affiliés à la caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales (le cas échéant) ;

Vu le décret n°2004-678 du 8 juillet 2004 fixant le taux de la cotisation prévue à l'article L 11 bis du Code des pensions civiles et militaires de retraite (le cas échéant) ;

Vu le décret n°2004-777 du 29 juillet 2004 relatif à la mise en œuvre du temps partiel dans la Fonction publique territoriale ;

Vu le décret n°2020-467 du 22 avril 2020 relatif aux conditions d'aménagement d'un temps partiel annualisé pour les agents publics à l'occasion de la naissance ou de l'accueil d'un enfant ;

Vu l'avis du Comité technique en date du 09 mars 2022 ;

Le Maire rappelle à l'assemblée que le temps partiel constitue une possibilité d'aménagement du temps de travail pour les agents publics et que conformément à l'article 60 de la loi du 26 janvier 1984, les modalités d'exercice du travail à temps partiel sont fixées par l'organe délibérant, après avis du comité technique.

Le temps partiel s'adresse aux fonctionnaires titulaires et stagiaires occupant un poste à temps complet ainsi qu'aux agents non titulaires employés à temps complet et de manière continue depuis plus d'un an.

Il peut également s'adresser aux agents titulaires à temps non complet lorsque son octroi est de droit.

Il peut être organisé dans le cadre quotidien, hebdomadaire, mensuel ou dans le cadre annuel sous réserve de l'intérêt du service.

Le temps partiel est suspendu pendant le congé de maternité, d'adoption et de paternité (ou une session de formation incompatible avec l'exercice d'un temps partiel).

**Le temps partiel sur autorisation (quotité comprise entre 50 et 99 %) :**

L'autorisation qui ne peut être inférieure au mi-temps est accordée sur demande des intéressés, sous réserve des nécessités du service.

**Le temps partiel de droit (quotités de 50, 60, 70 ou 80 %) :**

Le temps partiel de droit est accordé :

- A l'occasion de la naissance ou de l'adoption d'un enfant (jusqu'à son 3<sup>ème</sup> anniversaire ou du 3<sup>ème</sup> anniversaire de son arrivée au foyer en cas d'adoption) ;
- Pour donner des soins à son conjoint, à un enfant à charge ou à un ascendant atteint d'un handicap nécessitant la présence d'une tierce personne ou victime d'un accident ou d'une maladie grave ;
- Aux personnes visées à l'article L. 5212-13 du Code du travail (1°, 2°, 3°, 4°, 9, 10° et 11), après avis du médecin de prévention.

Le temps partiel de droit est accordé sur demande des intéressés, dès lors que les conditions d'octroi sont remplies.

Les agents qui demandent à accomplir un temps partiel de droit pour raisons familiales devront présenter les justificatifs afférents aux motifs de leur demande.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'instituer le temps partiel et d'en fixer les modalités d'application :

- Les quotités du temps partiel sont fixées au cas par cas entre 50 et 99 % de la durée hebdomadaire du service exercé par les agents du même grade à temps plein ;
- La durée des autorisations est fixée à 1 an. Le renouvellement se fait, par tacite reconduction, dans la limite de 3 ans. A l'issue de cette période, le renouvellement de l'autorisation de travail à temps partiel doit faire l'objet d'une demande et d'une décision expresse ;
- Les demandes devront être formulées dans un délai de 2 mois avant le début de la période souhaitée (pour la première demande) ;
- Les demandes de modification des conditions d'exercice du temps partiel en cours de période, pourront intervenir :
  - À la demande des intéressés dans un délai de 2 mois avant la date de modification souhaitée ;
  - À la demande du Maire (ou du Président), si les nécessités du service et notamment une obligation impérieuse de continuité de service le justifie.
- Après réintégration à temps plein, une nouvelle autorisation d'exercice à temps partiel ne sera accordée qu'après un délai de 2 ans ;
- La réintégration à temps plein peut intervenir avant l'expiration de la période en cours, sur demande des intéressés, présentée au moins 2 mois avant la date souhaitée. Elle peut intervenir sans délai en cas de motif grave, notamment en cas de diminution substantielle des revenus du ménage ou de changement dans la situation familiale ;
- Les fonctionnaires stagiaires dont le statut prévoit l'accomplissement d'une période de stage dans un établissement de formation ou dont le stage comporte un enseignement professionnel (administrateurs territoriaux, conservateurs territoriaux du patrimoine et des bibliothèques) ne peuvent être autorisés à exercer leurs fonctions à temps partiel pendant la durée du stage.

Il est demandé au Conseil municipal :

- De valider la mise en place du travail à temps partiel et les modalités d'application ;
- D'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

#### **Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Valide la mise en place du travail à temps partiel et les modalités d'application,
- Autorise le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Le Maire rappelle la volonté de l'équipe municipale, depuis son arrivée en 2015, de structurer le centre-ville de Sainte-Rose.

La réussite de l'aménagement de la ville est conditionnée par la maîtrise des terrains stratégiques. La ZAC centre-ville doit être comprise comme un site pivot autour duquel s'agrègent commerces, services, activités de loisirs ou encore habitations.

C'est dans ce cadre que la municipalité a décidé de construire le Gymnase des Laves. L'équipement étant bientôt livré, son terrain d'assiette peut désormais être racheté par la Ville.

Les emprises définitives figurant dans le plan du dossier des ouvrages exécutés transmis au concessionnaire correspondent au découpage parcellaire réalisé par le géomètre de la ZAC le 30 novembre 2020. La cession du foncier à la commune peut alors être engagée.

Conformément à l'extrait du plan cadastral du 26 novembre 2020 fourni par la Direction Générale des Finances Publiques, ce foncier correspond aux parcelles AL 1136 et AL 1099. L'emprise concernée, telle que certifiée par le document d'arpentage du 30 novembre 2020, établi par le géomètre expert de la Zone d'Aménagement Concertée, est de 4 665 m<sup>2</sup>.

Au vu du prix d'achat des terrains de la ZAC par le concessionnaire, le prix de vente validé dans le Compte-Rendu Annuel au Concédant 2019, approuvé par délibération n°97 du Conseil municipal en date du 23 décembre 2020 (97/CM/2020/23/12), est de 11 € HT/m<sup>2</sup>, soit 51 315 € HT pour l'ensemble du terrain d'assiette du gymnase.

Le prix de vente étant inférieur à 180 000 € HT, il n'y a pas d'obligation à saisir les Domaines afin d'obtenir une évaluation des biens.

- Biens : Terrains bâtis
- Références cadastrales : Section AL Numéros 1099 et 1136
- Superficie totale : 4 665 m<sup>2</sup>
- Prix de vente : 51 315 € HT

Ainsi, le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver la vente des parcelles AL 1099 et AL 1136 à la commune de Sainte-Rose au prix de 51 315 € HT ;
- De l'autoriser à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

#### **Délibération du Conseil municipal**

Oui l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

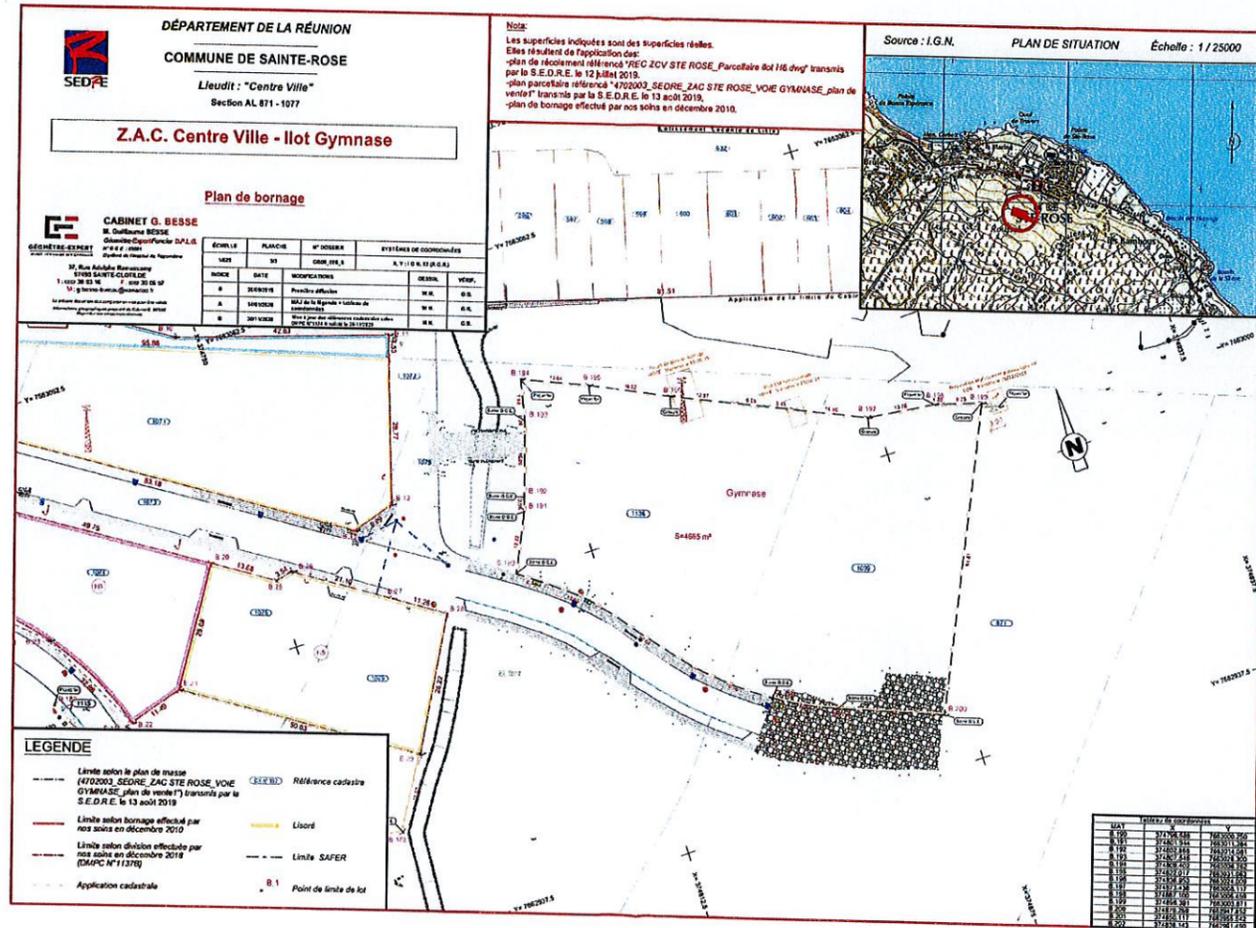
- Approuve la vente des parcelles AL 1099 et AL 1136 à la commune de Sainte-Rose au prix de 51 315 € HT ;
- Autorise le Maire à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

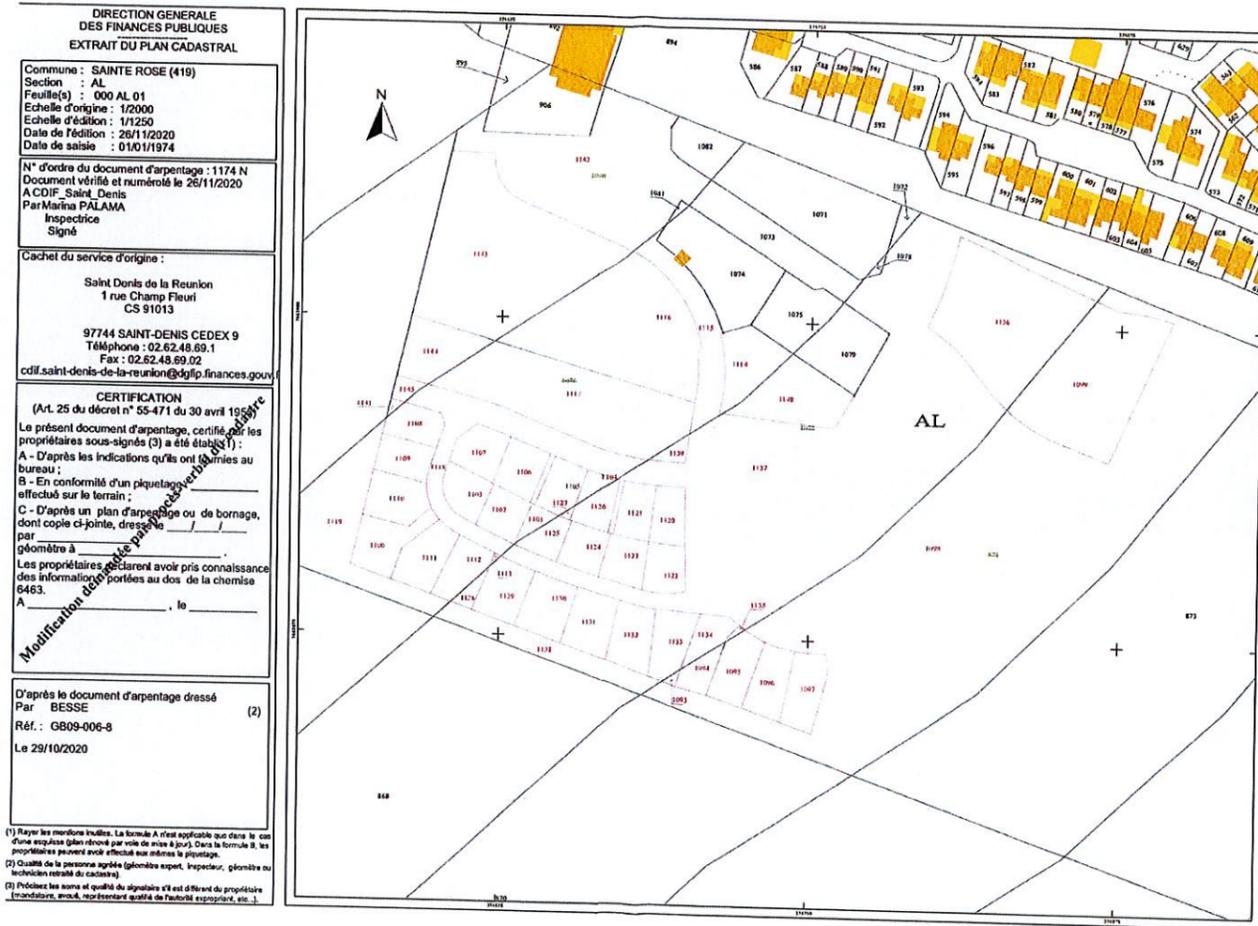
**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.





Le Maire rappelle que les accès aux sites éruptifs, lors des éruptions du Piton de la Fournaise, constituent depuis ces dernières années (notamment depuis 1998) un évènement très attractif provoquant un fort afflux de visiteurs.

Selon l'IRT, jusqu'à 350.000 passages y sont enregistrés par an. Un trafic qui explose littéralement en période d'éruption avec plus de 5.100 visiteurs par jour qui empruntent la route forestière n°5 depuis Bourg Murat jusqu'au site de Foc Foc.

La route forestière N°5, longue de 23 km, étroite et sinueuse, est l'une des plus fréquentées de l'île. Elle débute à Bourg-Murat en plein cœur de la Plaine des Cafres et s'achève au Pas de Bellecombe Jacob.

L'afflux massif de visiteurs entraîne d'importantes difficultés de circulation et de stationnement, des moyens matériels et humains sont, à chacune des éruptions, mis en œuvre pour fluidifier la circulation et gérer plus efficacement les rassemblements.

Aux fins de permettre à la population de bénéficier du spectacle qu'offre le volcan, dans des conditions de sécurité maîtrisées, associées à une véritable démarche d'information et de responsabilisation des visiteurs sur les sites éruptifs, il apparaît primordial pour la commune du Tampon d'une part : de veiller à la gestion du flux automobile et au besoin, au filtrage des véhicules, depuis le secteur de Bourg Murat à l'accès au parking de Foc Foc et d'autre part, de veiller au respect du stationnement des véhicules sur les aires de parking du Bourg Murat, Nez de Bœuf, Pas de Bellecombe et de Foc Foc.

Les limites de territoire de la commune du Tampon se situent au rempart de la Plaine des Sables. En phase éruptive, l'intervention de la commune du Tampon empiète sur le domaine de compétence et d'intervention de la commune de Sainte-Rose.

Chaque éruption volcanique fait déjà l'objet d'un arrêté préfectoral portant autorisation de mise en commun pour une période déterminée, sur la commune de Sainte-Rose, des effectifs de police municipale de la commune du Tampon.

L'arrêté préfectoral n°2242 du 8 novembre 2021 portant approbation de la disposition spécifique «Volcan Piton de la Fournaise» décrit le dispositif ORSEC mis en œuvre.

S'agissant de l'intervention de la commune du Tampon sur le territoire de Sainte-Rose, il appartient à ces deux collectivités d'établir une convention relative aux conditions d'intervention des agents de la commune du Tampon sur le territoire de la commune de Sainte-Rose lors des éruptions volcaniques.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver les modalités de la convention relative aux conditions d'intervention des agents de la commune du Tampon sur le territoire de la commune de Sainte-Rose lors des éruptions volcaniques ;
- D'autoriser le Maire à signer toute pièce relative à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

### Délibération du Conseil municipal

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Approuve les modalités de la convention relative aux conditions d'intervention des agents de la commune du Tampon sur le territoire de la commune de Sainte-Rose lors des éruptions volcaniques ;
- Autorise le Maire à signer toute pièce relative à cette affaire.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

La ZAC Centre-ville Sainte-Rose (1<sup>ère</sup> tranche) a été créée par la commune de Sainte-Rose en 2003, le dossier de réalisation a été approuvé en 2005, la maîtrise foncière assurée avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) en 2006 et le PLU, modifié en 2006.

La commune a choisi la SEDRE comme concessionnaire d'aménagement et signé une convention de concession en 2008.

A travers l'objectif général de mettre en œuvre l'extension du centre-ville de Sainte-Rose, les missions de la SEDRE sont principalement :

- D'acquérir les terrains ;
- De procéder à toutes les études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- De réaliser les équipements concourant à l'aménagement global de la ZAC ;
- De céder les terrains aménagés ;
- D'assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

Le CRAC 2020-2021 a pour objet, entre autres, de présenter :

- Les réalisations de l'année 2020 et de l'année 2021 ;
- Le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie globaux actualisés ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération à compter de 2022.

A ce titre, le CRAC 2020-2021 dégage principalement les éléments suivants :

Concernant les **réalisations des années 2020 et 2021**, l'opération a progressé sur deux volets principaux :

- Sur le **volet des travaux**, avec la destruction des pitons rocheux au niveau de certains lots individuels du secteur Nord (lotissement clos des Manguiers) ;
- Et principalement sur le **plan commercial** avec la signature de 23 actes de ventes de parcelles individuelles et celle de l'îlot E2 (îlot commercial).

Sur le plan financier, l'opération se présente comme suit :

- Au 31 décembre 2021, des **dépenses** d'un montant de **8 407 529 € HT** liées en grande majorité (66 %) aux travaux, et (17,5 %) aux acquisitions. Le reste se décline en études (géomètre, maîtrise d'œuvre urbaine, géotechnique), en honoraires de la SEDRE et en frais financiers ;
- Au 31 décembre 2021, des **recettes** d'un montant de **6 379 460 € HT** correspondant principalement (41 %) aux subventions apportées par l'Etat et la Région, ainsi qu'aux cessions foncières (îlot commercial et parcelles individuelles) ;
- Une **trésorerie** d'opération positive de **1 066 777 €**.
- Au **bilan financier prévisionnel actualisé**, le montant des dépenses et celui des recettes, s'élève à **12 831 530 € HT** (soit une diminution de 2 % par rapport au CRAC 2019) ;

- La **participation communale** reste inchangée par rapport au CRAC 2019 approuvé.

Pour rappel, les enjeux financiers majeurs de la ZAC dépendent principalement :

- De la **maîtrise des dépenses**, notamment des travaux d'aménagement qui représentent 68 % du montant total des dépenses ;
- De la poursuite de la **commercialisation** du foncier aménagé correspondant au programme envisagé ;
- De la **mobilisation des participations**, notamment du FRAFU, de la REGION et de la commune, pendant les périodes de travaux.

Concernant les **perspectives** à compter du 01/01/2022 :

Pendant les années **2022 et 2023**, il conviendra :

- D'actualiser le programme du secteur Sud et d'obtenir des autorisations réglementaires en découlant ;
- De lancer une nouvelle consultation de maîtrise d'œuvre afin d'assurer les missions de conception et de suivi des travaux du secteur Sud ;
- De lancer une consultation de travaux pour l'aménagement du secteur Sud ;
- D'acter les commercialisations en cours sur le secteur Nord (compromis et actes de vente) pour les dernières parcelles individuelles, les îlots H7 et H6, l'îlot «Gymnase».

Pendant les années **2024 à 2026**, il conviendra :

- De réceptionner l'ensemble des travaux d'aménagement du secteur Sud ;
- De commercialiser l'ensemble des terrains du secteur Sud.

Sur ces bases, il est demandé au Conseil municipal :

- De délibérer sur le CRAC 2020-2021 joint en annexe au présent rapport ;
- D'approuver le CRAC 2020-2021 de la ZAC Centre-ville ayant valeur de bilan financier révisé pour un montant de dépenses et de recettes de 12 831 530 € HT, et une participation communale inchangée de 1 164 669 € HT ;
- De délibérer sur l'avenant n°7 à la concession d'aménagement du 14/02/2018 joint en annexe au présent rapport ;
- D'approuver l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement du 14/02/2008 :
  - reprenant le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2020-2021 ;
  - actualisant le montant des charges de l'aménageur ;
  - et actualisant l'annexe 2 «principe de répartition des risques» sur la base du CRAC 2020-2021 soumis au Conseil municipal du 17 mars 2022.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## Délibération du Conseil municipal

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Délibère favorablement sur le CRAC 2020-2021 joint en annexe au présent rapport ;
- Approuve le CRAC 2020-2021 de la ZAC Centre-ville ayant valeur de bilan financier révisé pour un montant de dépenses et de recettes de 12 831 530 € HT, et une participation communale inchangée de 1 164 669 € HT ;
- Délibère favorablement sur l'avenant n°7 à la concession d'aménagement du 14/02/2018 joint en annexe au présent rapport ;
- Approuve l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement du 14/02/2008 :
  - reprenant le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2020-2021 ;
  - actualisant le montant des charges de l'aménageur ;
  - et actualisant l'annexe 2 «principe de répartition des risques» sur la base du CRAC 2020-2021 approuvé par le Conseil municipal du 17 mars 2022.

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

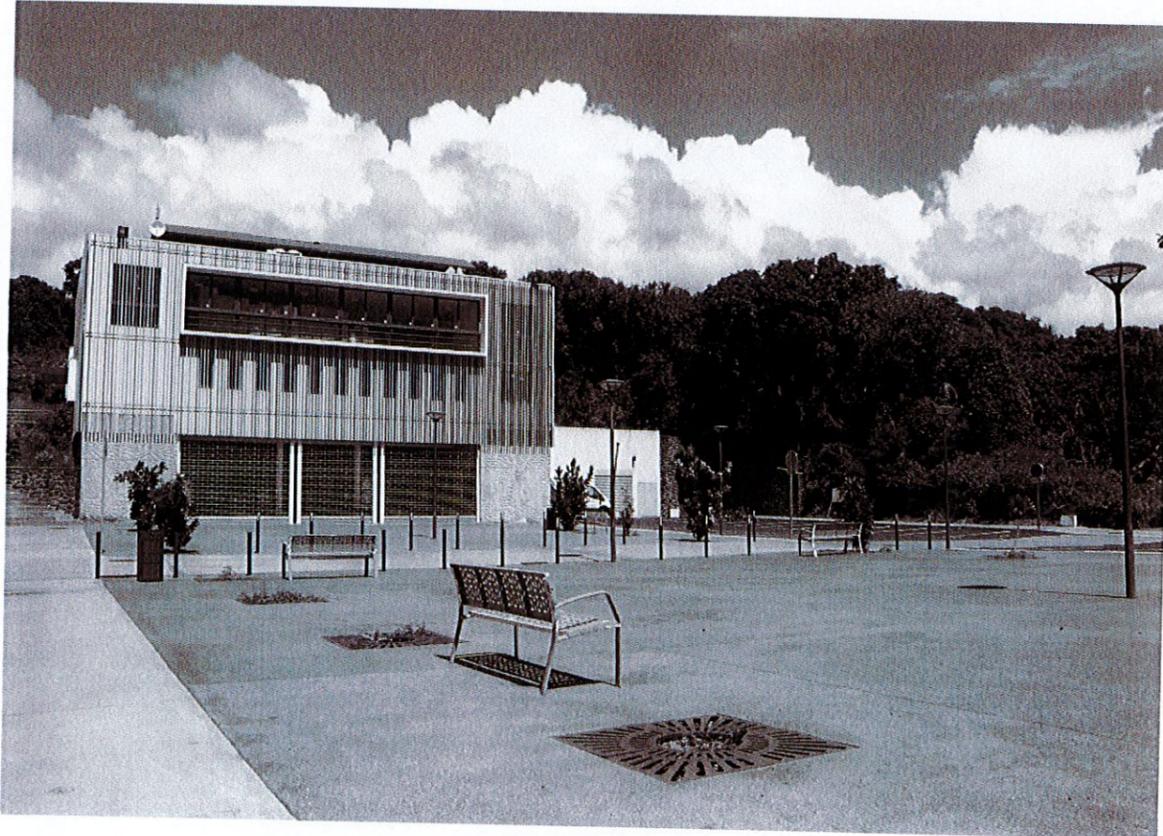
**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.



# ZAC CENTRE-VILLE COMMUNE DE SAINTE-ROSE

## COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2020-2021



SEDRE CONCESSIONNAIRE D'AMENAGEMENT

Mars 2022

## PREAMBULE

---

Le présent **CRAC 2020-2021** fait suite à l'approbation du **CRAC 2019** par le Conseil Municipal de Sainte-Rose du 23/12/2020 reçu en Préfecture le 28/12/2020.

Il a pour objet, conformément à la convention de concession d'aménagement, de présenter :

- L'avancement du projet au **31/12/2021** et les réalisations en **2020** et en **2021** ;
- Les **dépenses/recettes réalisées au 31/12/2020** et au **31/12/2021** ;
- Les prévisions pour **2022 et suivantes** ;
- Le **bilan financier prévisionnel** et le **plan global de trésorerie** actualisés au **01/01/2022** ;
- Un tableau des **acquisitions et cessions foncières** réalisées pendant les années **2020** et **2021**.

Dès lors, le **CRAC 2020-2021** approuvé par le Conseil Municipal de Sainte-Rose sera la base de **l'avenant à la convention de concession** actualisant le **programme** et le **bilan financier prévisionnel**, ainsi que les **engagements** réciproques du concédant et du concessionnaire.

## Table des matières

<b>1. COMPTE RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Historique de la démarche engagée par la Ville de Sainte-Rose.....	5
1.1.2 Le périmètre de la ZAC.....	5
1.1.3 Le contexte communal.....	5
<b>1.2. SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION.....</b>	<b>6</b>
1.2.1 La création de la ZAC.....	6
1.2.2 Le dossier de réalisation de la ZAC.....	6
1.2.3 La convention de concession d'aménagement.....	6
1.2.4 Les autorisations réglementaires.....	7
1.2.5 Rappel du cadre réglementaire général.....	8
<b>1.3. ETAT D'AVANCEMENT.....</b>	<b>9</b>
1.3.1 Rappel des grandes phases du déroulement de la ZAC.....	9
1.3.2 Historique et rappel des actions menées depuis le dernier CRAC approuvé.....	9
1.3.3 Avancement en 2020/2021 et rappels depuis le dernier CRAC approuvé (2019).....	12
1.3.4 Les principales étapes à venir (2022 à 2026).....	13
<b>2. COMPTE RENDU FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 1/01/2022 .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES AU 31/12/2020.....</b>	<b>15</b>
<b>2.2 ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES AU 31/12/2021.....</b>	<b>18</b>
<b>2.3 PRESENTATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 01/01/2022 .</b>	<b>21</b>
2.3.1 Le bilan financier prévisionnel au 1 <sup>er</sup> janvier 2022.....	21
2.3.2 Les prévisions détaillées.....	22
<b>3. ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020 ET 2021 .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES EN 2020 ET 2021 .....</b>	<b>29</b>
<b>3.2 ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES EN 2020 ET 2021.....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>31</b>

## 1. COMPTE RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

## 1.1 PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

### 1.1.1 Historique de la démarche engagée par la Ville de Sainte-Rose

La Commune de Sainte-Rose s'est engagée depuis le début des années 2000 dans la création et la réalisation de la ZAC Centre-ville, outil de densification et d'extension du centre-ville « afin de marquer son rôle fédérateur au sein de la Commune » (PLU – Orientations d'aménagement – CODRA – 2006 p.3).

Une première phase, menée par la Commune de Sainte-Rose, s'est concrétisée par :

- La création de la ZAC en 2003 ;
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en 2005 ;
- La maîtrise foncière des terrains concernés, en lien avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) en 2006 ;
- L'inscription de l'opération au stade recevabilité par FRAFU en 2006 ;
- La modification du PLU en 2006.

La seconde phase a été engagée par la Commune, pour :

- Choisir un concessionnaire d'aménagement. Après mise en concurrence, la SEDRE a été retenue et la convention de concession signée en février 2008.

Cette phase opérationnelle, engagée par la SEDRE, a permis de démarrer les travaux d'infrastructures sur le secteur nord en août 2015, après obtention des autorisations réglementaires et des financements publics. Ils ont été achevés en fin d'année 2019. Les premières opérations immobilières ont ainsi pu démarrer en 2019.

La troisième phase permettra de finaliser la ZAC par l'urbanisation du secteur sud.

### 1.1.2 Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC couvre 11 ha 63 a 62 ca (plan parcellaire 25/05/2009 – Cabinet G. BESSE) intégrant plusieurs zones :

- En grande majorité, les premières pentes situées au-delà de la frange urbanisée (lotissement Leconte de Lisle) ;
- L'accès depuis la RN2 incluant la Poste ;
- L'accès depuis les rues desservant le lotissement Leconte de Lisle.

### 1.1.3 Le contexte communal

La ZAC Centre-ville s'intègre dans un contexte communal où s'inscrivent plusieurs actions ou projets directement liés à l'opération d'aménagement :

- Réalisation de la station d'épuration communale mise en service en 2012, et des réseaux de transfert en 2013, préalables à la réalisation de la ZAC
- Adhésion à la Charte Villages Créoles ;
- Valorisation sur le territoire communal des énergies nouvelles (Eoliennes, ferme photovoltaïque, études sur la géothermie marine, ...)
- Projet de réalisation d'un nouveau gymnase ;
- Réalisation d'un équipement multifonctions (E.C.L.A.T.) par la Commune ;
- Projet de requalification de la RN2 dans sa portion traversant le Centre-ville ;
- Projet d'implantation d'une moyenne surface commerciale.

## 1.2. SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION

### 1.2.1 La création de la ZAC

Ayant pour objectif de mettre en œuvre la ZAC Centre-ville, la Ville de Sainte-Rose a décidé :

- Par délibération du Conseil Municipal en date du 29/04/2003, déposée en Préfecture de la Réunion le 6/05/2003, d'élaborer un projet d'aménagement et par délibération du Conseil Municipal du 24/06/2003, d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées ;
- Par délibération en date du 7/10/2004, le bilan de cette concertation a été tiré et le Conseil Municipal a décidé de mettre en œuvre ce projet d'aménagement.

Le dossier de création de la ZAC a été déposé à la Préfecture de la Réunion le 15 octobre 2004.

### 1.2.2 Le dossier de réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC Centre-ville (1<sup>ère</sup> tranche) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13/12/2005 – Rapport n° 83/CM/2005, et déposé en Sous-Préfecture de Saint-Benoît le 23/12/2005.

**Un dossier de réalisation modificatif sera soumis en 2022 au Conseil Municipal sur la base du programme actualisé par la commune (réalisation d'un gymnase, abandon du collège et de la cuisine centrale).**

### 1.2.3 La convention de concession d'aménagement

La Commune de Sainte-Rose, par délibération du Conseil Municipal en date du 5/11/2007, a désigné la Société d'Equipement du Département de la Réunion (SEDRE) en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L 1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La convention de concession a été signée le 14/02/2008 et transmise à la Sous-Préfecture de Sainte-Rose le 20/02/2008 et notifiée à la SEDRE le 27/02/2008.

Un avenant n° 1 du 3 Mai 2010 fixant la durée de la concession à 9 ans (jusqu'au 13 février 2017) au lieu de 5 ans.

Un avenant n° 2 modifiant le programme et le bilan financier prévisionnel a été approuvé par le Conseil Municipal du 17/01/2014 et signé le 19/02/2014.

Un avenant n° 3 modifiant le bilan financier prévisionnel et actualisant la répartition des risques a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2015.

Un avenant n°4 signé le 28 février 2017 et déposé en sous-préfecture le même jour a prorogé la concession jusqu'au 27 février 2023.

*Un avenant n°5 transmis à la commune le 11/12/2018 pour approbation en Conseil municipal et ayant pour objet d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2016/2017 et d'actualiser la répartition des risques. Cet avenant n'a pas été présenté au Conseil municipal.*

*Un avenant n°6 transmis à la commune le 06/12/2019 pour approbation en Conseil municipal et ayant pour objet d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2018 et d'actualiser la répartition des risques. Cet avenant n'a pas été présenté au Conseil municipal.*

Un avenant n°5 transmis à la Commune modifiant le bilan financier prévisionnel et actualisant la répartition des risques a été approuvé par délibération du conseil municipal du 23 décembre 2020 a été signé le 01/03/2021.

Un avenant n° 6 prorogeant la durée de la concession de 3 (trois) années supplémentaires, soit jusqu'au 28 février 2026, a été approuvé par le conseil municipal du 17 février 2022.

**Un avenant n°7 présenté au conseil municipal, et ayant pour objet :**

- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération joint à la convention de concession, actualisé sur la base du CRAC 2020-2021 ;
- d'actualiser le montant des charges de l'aménageur ;
- de mettre à jour la répartition des risques.

**1.2.4 Les autorisations réglementaires**

La seconde phase de la ZAC engagée avec la signature de la convention de concession d'aménagement par la Commune de Sainte-Rose et la SEDRE a intégré en 2009 et 2010 une première étape réglementaire :

- La demande de dérogation à l'interdiction générale de défrichement, reçue début 2010 et ayant permis d'engager les travaux de défrichement initial du périmètre de la ZAC.

Une autre étape réglementaire a été engagée en 2011 avec la demande d'autorisation au titre du Code de l'Environnement, établie sur la base du dossier AVP Infrastructures, déposée en pré-instruction début septembre 2011.

Fin décembre 2011, la DEAL a transmis ses observations à la SEDRE qui a déposé des réponses le 20 janvier 2012. Une réunion de travail a été organisée avec la DEAL le 19 février 2012 qui a formulé des demandes d'études complémentaires :

- Etude acoustique ;
- Etude sur le potentiel en Energies Renouvelables de la ZAC ;
- Diagnostic « faune » sur le périmètre de la ZAC.

Ces études réalisées en 2012 ont été intégrées au dossier de demande d'autorisation complet qui a été déposé en Préfecture le 29 janvier 2013.

Par courrier du 16 avril 2013, l'ETAT a transmis ses observations sur lesquelles des compléments ont été déposés par la SEDRE le 2 juillet 2013 en Préfecture. Toutefois, l'enquête publique n'ayant pu être lancée par l'ETAT, il a été demandé à la SEDRE de déposer de nouveau les dossiers de demande d'autorisation et de complément à étude d'impact.

Les nouveaux dossiers actualisés, ont été déposés en Préfecture le 7 octobre 2013 intégrant l'avis de l'Autorité Environnementale.

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique a été transmis à la SEDRE par courrier du 19 mars 2014 pour une enquête publique qui s'est déroulée du 14 avril au 14 mai 2014.

Le rapport d'enquête publique du 13 juin 2014 émettant un avis favorable du projet de ZAC a été communiqué à la Mairie de Sainte-Rose le 17 juin 2014, puis par la Commune à la SEDRE le 27/06/2014.

L'arrêté préfectoral d'autorisation au titre du Code de l'Environnement a été signé par la Préfecture le **27 novembre 2014**.

**Cet arrêté a fait l'objet de modifications pour prendre en compte les observations de la DEAL, notamment concernant la préservation des espèces endémiques et la lutte contre les espèces invasives. Un nouvel arrêté préfectoral a donc été signé le 23/08/2019 (dont copie jointe en annexe).**

**Suite à des modifications programmatiques (construction d'un gymnase, suppression du collège et de la cuisine centrale) dans la ZAC, une démarche réglementaire est en cours avec l'objectif de ne pas remettre en cause l'arrêté de 2014.**

### **1.2.5 Rappel du cadre réglementaire général**

#### **1.2.5.1 Le zonage au Plan Local d'Urbanisme**

Le périmètre de la ZAC est inclus dans deux zones du PLU :

- AUa pour la quasi-totalité du périmètre. « Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. »
- Ua pour les secteurs d'urbanisation existante inclus dans le périmètre (Centre médical, la Poste, partie lotissement Leconte de Lisle). « Cette zone correspond aux lieux de centralité où la densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confrontées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce pôle attractif. »

#### **1.2.5.2 Les zones à risques**

La ZAC Centre-ville (1<sup>ère</sup> tranche) est grevée au PLU par deux zones à risques :

- Une zone d'interdiction de toute nouvelle construction, à l'entrée Nord-Ouest de la ZAC depuis la RN2 ;
- Une zone de prescriptions située dans la partie Nord-Est de la ZAC au contact avec les voies desservant le lotissement Leconte de Lisle.

Suite au porté à connaissance de l'Etat auprès de la Commune en 2008 étendant la zone d'interdiction au talweg traversant la ZAC jusqu'à la zone d'interdiction déjà inscrite au PLU et à une enquête publique lancée par l'Etat mi-2010, le positionnement de la zone rouge située dans le périmètre de la ZAC a été recalé et est intégré, dans sa nouvelle configuration, au PLU.

#### **1.2.5.3 Les emplacements réservés au PLU**

Aucun emplacement réservé n'est présent sur le périmètre de la ZAC.

## 1.3. ETAT D'AVANCEMENT

### 1.3.1 Rappel des grandes phases du déroulement de la ZAC

Afin de bien appréhender le stade d'avancement de la ZAC dans le déroulement général de l'opération, il a semblé intéressant de joindre au CRAC 2020 un schéma rappelant les grandes phases.

Les autorisations réglementaires ainsi que les accords de financement ont été obtenus au second semestre 2014.

La phase de réalisation a démarré avec l'engagement des travaux de la médiathèque par la Commune de Sainte-Rose, maître d'ouvrage.

Les travaux d'aménagement du secteur nord, engagés en 2015 et finalisés en 2019, permettent la commercialisation des îlots desservis :

- **H3, H4, H5 (opération ROSACEAE de 53 LLTS);**
- **E2 centre commercial;**
- **H6 (logements ou équipement de proximité);**
- **Ilot du gymnase;**
- **27 parcelles individuelles secteur libre.**

Ainsi, l'échéancier de la commercialisation se présente comme suit :

- **Centre commercial : 2021 ;**
- **Parcelles individuelles (secteur nord) : 2020 à 2022 ;**
- **Ilots de logement collectifs : 2019 (ROSACEAE) et années suivantes ;**
- **Gymnase : 2022.**

Concernant le secteur sud de la ZAC, la SEDRE et la Commune ont actualisé la programmation, après l'abandon du collège par le Département. Une actualisation du schéma d'aménagement est en cours de réalisation.

Les études de maîtrise d'œuvre sur ce secteur seront engagées en 2022.

### 1.3.2 Historique et rappel des actions menées depuis le dernier CRAC approuvé

#### 1.3.2.1 La propriété foncière (cf. tableau n°3)

Dès 2014-2015, la propriété foncière de la ZAC était en quasi-totalité assurée à travers :

- Les acquisitions foncières réalisées par l'EPFR en 2006, dans le cadre de conventions d'acquisitions foncières signées entre la Commune de Sainte-Rose, l'EPFR et la SEMAC. Des avenants à ces conventions (à l'exception de celle relative à la parcelle AL 907) ont été conclus par la Commune et l'EPFR avec la CIREST (convention CIREST / EPFR qui prévoit le versement de la CIREST à l'EPFR de 20% du montant total du prix des terrains dès lors que la Commune a pris l'engagement de respecter la proportion de 60 % de logements aidés dans le projet à réaliser sur le bien concerné), ainsi qu'avec la SEDRE, en tant que concessionnaire d'aménagement de la ZAC Centre-ville Sainte-Rose, se substituant à la SEMAC.  
Le portage de l'EPFR étant de 4 ans maximum, la SEDRE a acquis les terrains par acte signé notarié le 17/12/2010,
- Les acquisitions foncières réalisées antérieurement à la ZAC par la Commune de Sainte-Rose, notamment l'emprise foncière de la médiathèque,

- La parcelle AL 593, propriété privée, acquise le 22 juillet 2011 et devant permettre, avec la parcelle AL 594, également propriété privée et acquise le 28 novembre 2012, de créer un accès supplémentaire à la ZAC.

Le solde des acquisitions foncières à engager portent sur :

- **Partie de la parcelle AL 896** (353 m<sup>2</sup>) appartenant à l'EPFR. Il faut noter que le projet d'aménagement peut exclure cette partie de parcelle, car située en limite de ZAC.
- **Partie de la parcelle AL 366** appartenant à la SCI DOM (filiale immobilière de la Poste), qui permettrait d'élargir l'accès depuis la RN2.  
Des échanges ont eu lieu en 2008 entre la SEDRE et la Poste qui ont débouché sur un accord de principe de la Poste restant à préciser dans le cadre du projet Infrastructures. Des contacts avec la Poste ont de nouveau été engagés en 2014, avec pour perspective la maîtrise complète de cette parcelle pour l'aménagement de l'entrée de ZAC et des propositions de repositionnement éventuel de la Poste.  
**Un transfert des services de la Poste a été acté avec la commune dans les locaux de l'actuelle mairie (elle-même transférée dans l'ECLAT).**  
**La Commune destinerait cette parcelle à la réalisation d'un équipement communal, et à ce titre, procéderait directement à son acquisition.**
- **Parties des parcelles AL 320** (appartenant à l'ETAT - Ministère de l'Intérieur), et **AL 376** (parcelle privée), qui permettront de créer des dégagements de visibilité au débouché de la voie VP3 sur la RN2.
- des **régularisations foncières** qui resteront à opérer pour le recalibrage du fossé d'évacuation des eaux pluviales existant à l'est du lotissement Leconte de Lisle (acquisitions ou servitudes de passage de réseaux).  
  
Sur ces deux derniers secteurs, des demandes ont été faites auprès de l'Etat par courrier, pour acquérir ces emprises, mais n'ont pas reçu de réponse à ce jour. Des relances au niveau des services de l'Etat sont prévues.
- A noter que la Commune souhaiterait la maîtrise foncière des parcelles **AL 528 et AL 547** qui permettrait d'accompagner la création d'un nouvel accès à la ZAC (secteur sud) via le lotissement Leconte de Lisle (parcelle AL 632). Ces deux parcelles font l'objet de démarches auprès de leurs propriétaires.  
La parcelle **AL 547** serait vendue directement à La Ville.  
La parcelle **AL 528** pourrait être acquise dans le cadre d'une convention tripartite « **COMMUNE / EPFR / SEDRE** ».

**TABLEAU 3 : ZAC CENTRE-VILLE SAINTE-ROSE (cf. plan joint)**

**1 – Dans le périmètre de la ZAC**

SECTION	N° DE PLAN	NOM DU PROPRIETAIRE	CONTENANCE
AL	365	Commune de Sainte-Rose	41a 41ca
	366	SCI DOM	11a 28ca
	528	M. Jean-Marie CLAIN et Mme Patrice TENOR	4a 35ca
	553p	Commune de Sainte-Rose	61ca
	632p	Commune de Sainte-Rose	16a 99ca
	867p	SEDRE	1ha 71a 87ca
	869	SEDRE	1ha 97a 83ca
	871	SEDRE	1ha 78a 59ca
	873	SEDRE	1ha 74a 12ca
	875	SEDRE	1ha 59a 58ca
	892	Commune de Sainte-Rose	24a 46ca
	893	Commune de Sainte-Rose	6a 61ca
	894p	Commune de Sainte-Rose	1ha 00a 82ca
	895	Commune de Sainte-Rose	2a 39ca
	896p	EPFR	3a 53ca
	906	Commune de Sainte-Rose	9a 39ca
907	SEDRE	79a 79ca	
			<b>11ha 88a 65ca</b>

**2 – Hors périmètre de la ZAC, mais nécessaire à la réalisation de la ZAC**

SECTION CADASTRALE	N° CADASTRALE	NOM DU PROPRIETAIRE	CONTENANCE
AL	593	SEDRE	3a 17ca
	594	SEDRE	3a 35ca
	320 p	ETAT	85 ca
	376 p	M. HEKENG	111 ca
	555, 560, 561, 658	Famille ADAM DE VILLIERS	150 ca
AL	547	M. Jean-François ROBERT	530 ca

### 1.3.3 Avancement en 2020/2021 et rappels depuis le dernier CRAC approuvé (2019)

#### 1.3.3.1 Sur le plan technique

En 2019 :

- La réalisation de la voie d'accès au gymnase.

En 2020 :

- Destruction des pitons rocheux au niveau de certains lots individuels du secteur nord (lotissement clos des Manguiers).

En 2021 :

- Aménagement paysager d'une frange contiguë au gymnase.

#### 1.3.3.2 Sur le plan commercial

En 2019 :

- La vente du terrain d'assiette des logements collectifs ROSACEAE (H3-H4-H5) ;
- La poursuite des réservations de parcelles individuelles.

En 2020 :

- La signature de vingt-quatre (24) compromis de vente de parcelles individuelles.

En 2021 :

- La vente de vingt-trois (23) parcelles individuelles (lotissement clos des Manguiers) ;
- La vente de l'îlot E2 destiné à accueillir le centre commercial.

La dernière réunion PPA du 25/10/2021 à la CIREST a validé la programmation suivante :

Opérations / Produits	Programmation LBU
Parcelle de la Poste (AL 366) Préprogrammation 2023	Préprogrammation 2023
40 LLTS collectifs dont 15 logements pour personnes âgées PPA : préprogrammation 2023	Préprogrammation 2023
33 LLTS maisons de ville PPA : préprogrammation 2023	Préprogrammation 2023
15 LES PPA : préprogrammation 2023	Préprogrammation 2023

#### 1.3.3.3 Sur le plan foncier

En 2018 : achat de la parcelle AL 1070 (auprès de la Commune) pour constituer les îlots H3 et H4.

De 2019 à 2021 : RAS.

### 1.3.4 Les principales étapes à venir (2022 à 2026)

POSTES OPERATIONNELS	PERIODE	DESCRIPTION
Procédure réglementaire	→ novembre 2022	Mise à jour de l'étude hydraulique par le MOE ARTELIA (demande de la DEAL) Actualisation du diagnostic faune flore (secteur sud) Actualisation du plan d'aménagement (étude en cours) pour une validation officielle en novembre 2022
Acquisitions foncières	Mai 2022 → octobre 2023	Approbation en conseil municipal de la convention tripartite EPFR/SEDRE/VILLE en 2022 Acquisition de la parcelle AC 528 (entrée sud de la ZAC) par la SEDRE en 2023
Etudes	→ juillet 2023	Actualisation du plan d'aménagement (étude en cours) pour une validation en novembre 2022 Etablissement d'un cahier des charges urbaines et architecturales relatif à l'entrée nord (îlots H1 et H2) de la ZAC en 2022 Etudes de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du secteur sud (jusqu'à l'établissement du PRO)
Travaux	Novembre 2023 → février 2026	Travaux d'aménagement du secteur sud (dont canal intercepteur)
Commercialisation	→ février 2026	<i>Secteur Nord:</i> Vente d'une partie de l'îlot H7 à KLD (centre commercial) en 2022 Vente des derniers lots individuels en 2022 Commercialisation de l'îlot H1 de 2022 à 2024 Vente H6 (logements aidés) en 2024 <i>Secteur Sud:</i> Vente du terrain du gymnase à la Ville en 2022 Vente des lots individuels et des fonciers destinés aux logements sociaux en 2025 et 2026
Financement	→ février 2026	Demande de prorogation du prêt CDC en 2022 Demande de prorogation des subventions Etat et Région en 2022 Mobilisation des subventions Etat et Région jusqu'à la fin de l'opération
Clôture	2026	Clôture de l'opération

## 2. COMPTE RENDU FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 1/01/2022

Le compte rendu financier prévisionnel actualisé de l'opération présente :

- L'état des **dépenses et recettes réalisées au 31/12/2020**
- L'état des **dépenses et recettes réalisées au 31/12/2021**
- Le **bilan financier prévisionnel**

**2.1 ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES AU 31/12/2020**  
**2.1.1 Tableau dépenses / recettes au 31/12/2020**

DEPENSES (HT)		
1	ETUDES	149 013 €
2	ACQUISITIONS	1 459 371 €
3	TRAVAUX	5 495 829 €
4	HONORAIRES	273 693 €
5	FRAIS	452 307 €
6	REMUNERATIONS	413 263 €
7	TAXES	0 €
8	DIVERS	53 301 €
	<b>Sous-total</b>	<b>8 296 777 €</b>
	TVA	390 458 €
	EMPRUNTS (REMBOURSEMENTS)	3 000 000 €
	COMPTE DE TIERS	203 459 €
	<b>TOTAL</b>	<b>11 890 694 €</b>
RECETTES (HT)		
1	VENTES	450 500 €
2	PARTICIPATIONS	1 411 229 €
3	LOYERS	0 €
4	SUBVENTIONS	2 618 909 €
5	PRODUITS	0 €
6	DIVERS	200 €
	<b>Sous-total</b>	<b>4 480 838 €</b>
	TVA	15 939 €
	EMPRUNTS (MOBILISATION)	6 500 000 €
	COMPTES DE TIERS	37 881 €
	INCE	35 185 €
	LIAISON	820 848 €
	<b>TOTAL</b>	<b>11 890 694 €</b>

Les **dépenses** réalisées au **31/12/2020** s'élèvent à **8 296 777 € HT**, soit **64 %** du dernier bilan financier prévisionnel de l'opération approuvé (CRAC 2019).  
Les **recettes** réalisées au **31/12/2020** s'élèvent à **4 480 838 € HT**, soit **34%** du dernier bilan financier prévisionnel de l'opération approuvé (CRAC 2019).

Au **31/12/2020** la trésorerie de l'opération s'établissait à **- 820 847 €**.

### **2.1.2 L'année 2020**

Les **dépenses réalisées en 2020** s'élèvent à **518 245 € HT**.

L'année 2020 a été marquée par l'achèvement des travaux de voiries primaires, secondaires et ceux réalisés dans le cadre du plan de relance de la Région du secteur nord de la ZAC.

Les **recettes réalisées en 2020** s'élèvent à **0 € HT**.

### **2.1.3 Analyse détaillée des dépenses**

#### **2.1.3.1 Etudes et honoraires**

Ce poste de dépenses s'élève à **42 134 € H.T.** Il comprend :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre (Artelia, Eric Sibaud, Zone UP) ;
- Les honoraires de géomètre.

#### **2.1.3.2 Foncier**

Ces dépenses s'élèvent à **1 278 € H.T.** et couvrent :

- Les taxes foncières réglées en 2020.

#### **2.1.3.3 Travaux**

Les dépenses de travaux s'élèvent à **411 359 € HT**. Elles représentent 82,5% des dépenses de 2020. Elles ont porté sur :

- Des travaux de voirie réalisés par l'entreprise SBTPC à hauteur de 191 255 € H.T.;
- Des travaux relatifs aux réseaux BT/MT/France Tél à hauteur de 129 719 € H.T.
- L'enlèvement des éperons rocheux identifiés sur certains individuels du secteur nord (lotissement Clos des Manguiers) à hauteur de 90 385 € H.T.

#### **2.1.3.4 Frais**

Les **39 253 €** de frais constatés en 2019 sont des frais financiers sur emprunts.

#### **2.1.3.5 Rémunération**

Il s'agit des honoraires de la SEDRE, conformément à la convention de concession. La somme des rémunérations en 2020 est de **23 853 €**.

### **2.1.3.6 Divers**

Les frais divers représentent **367 € H.T** et concernent principalement des frais de publication.

### **2.1.4 Analyse détaillée des recettes**

Les recettes réalisées en 2020 s'élèvent à **0 € HT**.

### **2.1.5 Trésorerie au 31/12/2020**

La trésorerie annuelle 2020 est de – **518 246 €**.

La trésorerie cumulée au **31/12/2020** est de – **820 847,29 €**.

## 2.2 ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES AU 31/12/2021

### 2.2.1 Tableau dépenses / recettes au 31/12/2021

DEPENSES (HT)		
1	ETUDES	149 013 €
2	ACQUISITIONS	1 460 649 €
3	TRAVAUX	5 542 929 €
4	HONORAIRES	293 256 €
5	FRAIS	490 807 €
6	REMUNERATIONS	417 575 €
7	TAXES	0 €
8	DIVERS	53 301 €
	<b>Sous-total</b>	<b>8 407 529 €</b>
	TVA	262 163 €
	EMPRUNTS (REMBOURSEMENTS)	3 000 000 €
	COMPTE DE TIERS	203 459 €
	<b>TOTAL</b>	<b>11 873 151 €</b>
RECETTES (HT)		
1	VENTES	2 349 122 €
2	PARTICIPATIONS	1 411 229 €
3	LOYERS	0 €
4	SUBVENTIONS	2 618 909 €
5	PRODUITS	0 €
6	DIVERS	200 €
	<b>Sous-total</b>	<b>6 379 460 €</b>
	TVA	0 €
	EMPRUNTS (MOBILISATION)	6 500 000 €
	COMPTES DE TIERS	25 284 €
	INCE	35 185 €
	LIAISON	-1 066 781 €
	<b>TOTAL</b>	<b>11 873 151 €</b>

Les **dépenses** réalisées au **31/12/2021** s'élèvent à **8 407 529 € HT**, soit **64 %** du dernier bilan financier prévisionnel de l'opération approuvé (CRAC 2019).  
Les **recettes** réalisées au **31/12/2021** s'élèvent à **6 379 460 € HT**, soit **49%** du dernier bilan financier prévisionnel de l'opération approuvé (CRAC 2019).

Un premier **emprunt** d'un montant de **3 000 000 €**, mobilisé en 2010, a été remboursé en totalité au 31/12/2016.

Un second **emprunt** d'un montant de **3 500 000 €**, souscrit en 2016, a fait l'objet d'un premier versement au bénéfice de l'opération en 2017 pour un montant de 2 200 000 € et d'un second versement en 2018 pour un montant de 1 300 000 €. Ce second prêt sera remboursé avant le 27/02/2026, nouvelle date de la fin de la convention de concession d'aménagement suite à sa prorogation approuvée par le conseil municipal du 17/02/2022.

**Au 31/12/2021 la trésorerie de l'opération s'établit à 1 066 777 €.**

## **2.2.2 L'année 2021**

Les **dépenses réalisées en 2021** s'élèvent à **110 752 € HT**.

L'année 2021 a principalement été marquée par l'achèvement de l'entretien des espaces végétalisés du secteur nord.

Les **recettes réalisées en 2021** s'élèvent à **1 898 622 € HT**.

En termes de recettes, l'année 2021 a été marquée par la vente de la majorité des lots individuels du secteur nord (clos des Manguiers) et celle du lot E2 destiné à accueillir le centre commercial.

## **2.2.3 Analyse détaillée des dépenses**

### **2.2.3.1 Etudes et honoraires**

Ce poste de dépenses s'élève à **19 563 € H.T.** Il comprend :

- Les honoraires de géomètre ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre (Artelia, Eric Sibaud) pour la reprise du plan d'aménagement du secteur sud ;
- Les honoraires du maître d'œuvre Biotope au titre des mesures environnementales complémentaires (M10 et M13) ;
- Les honoraires du CSPS.

### **2.2.3.2 Foncier**

Ces dépenses s'élèvent à **1 278 € H.T.** et couvrent :

- Les taxes foncières réglées en 2021.

### **2.2.3.3 Travaux**

Les dépenses de travaux s'élèvent à **47 100 € HT**. Elles représentent 42,5% des dépenses de 2021. Elles ont porté sur :

- L'achèvement des travaux d'entretien des espaces végétalisés du secteur nord à hauteur de 32 381 € H.T.;
- Des travaux d'aménagement paysager d'une frange contiguë au gymnase à hauteur de 14 718 € H.T.

#### **2.2.3.4 Frais**

Les **38 500 €** de frais constatés en 2021 sont des frais financiers sur emprunts (secteur nord et secteur sud).

#### **2.2.3.5 Rémunération**

Il s'agit des honoraires de la SEDRE, conformément à la convention de concession. La somme des rémunérations en 2021 est de **4 311 €**.

#### **2.2.4 Analyse détaillée des recettes**

Les **recettes réalisées en 2021** s'élèvent à **1 898 622 € HT**.

Elles correspondent :

- A la vente de 23 lots individuels dans le secteur nord (Clos des Manguiers) à hauteur de **1 130 622 € HT** ;
- A la vente de l'îlot **E2**, destiné à accueillir une partie du futur **centre commercial**, pour un montant de **768 000 € HT**.

#### **2.2.5 Trésorerie au 31/12/2021**

La trésorerie annuelle **2021** est de **1 471 931 €**.

La trésorerie cumulée au **31/12/2021** est de **1 066 777 €**.

## 2.3 PRESENTATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 01/01/2022

Le bilan financier prévisionnel au 01/01/2022 baisse légèrement. Il passe de 13 049 154 € HT, dans le CRAC 2019 à **12 831 530 € HT** dans le **CRAC 2020-2021** (soit - 217 624 € HT). Cette différence s'explique notamment par la **non-acquisition du terrain E2** (îlot dit de La Poste) que la Ville souhaiterait acquérir directement et qui a, de ce fait, été retiré du bilan.

### 2.3.1 Le bilan financier prévisionnel au 1<sup>er</sup> janvier 2022

DEPENSES		12 831 530 €
1	ETUDES	165 413 €
2	ACQUISITIONS	1 906 549 €
3	TRAVAUX	8 797 068 €
4	HONORAIRES	475 756 €
5	FRAIS	689 307 €
6	REMUNERATIONS	676 136 €
7	TAXES	0 €
8	DIVERS	121 301 €
RECETTES		12 831 530 €
	VENTES	6 700 900 €
	Logts LES	127 500 €
1	Logts LLTS	1 317 500 €
	Vente à la collectivité	51 315 €
	Ventes Foncier Commerces	1 032 461 €
	Ventes Parcelles indiv.	3 972 622 €
	Vente Terrains	199 501 €
2	PARTICIPATIONS	1 493 229 €
3	LOYERS	0 €
4	SUBVENTIONS	4 637 202 €
5	PRODUITS	0 €
6	DIVERS	200 €

## 2.3.2 Les prévisions détaillées

### 2.3.2.1 Les prévisions pour l'année 2022

#### A. Approche globale

Durant cette période, les **dépenses** de la ZAC représenteraient **99 412 € HT**. Elles seraient donc légèrement inférieures à celles de l'année 2021 (110 752 € HT). Le poste le plus élevé est celui des travaux (nettoyage du terrain d'assiette du futur centre commercial).

Les **recettes** représenteraient **765 776 € HT**. Elles seront en diminution par rapport à celles de 2021 (1 898 622 € HT), année durant laquelle la grande majorité des lots individuels (Clos des Manguiers) ont été vendus.

#### B. Prévisions détaillées des DEPENSES

##### Etudes et honoraires

Le montant de dépenses sur ce poste est estimé à 19 700 € H.T. en 2022, répartis comme suit :

- Honoraires d'études préalables (secteurs nord et sud) : 7 000 € H.T ;
- Honoraires d'études de sol (secteurs nord et sud) : 2 700 € H.T ;
- Honoraires de CSPS : 5000 € H.T ;
- Honoraires de géomètre : 8 000 € H.T.

##### Terrains

Les dépenses sur le poste foncier, d'un montant de **1000 € HT**, correspondent aux taxes foncières payées sur l'année 2022 pour le secteur nord et le secteur sud.

##### Travaux

En **2022**, l'ensemble des dépenses de travaux s'élèverait à **50 000 € HT**. Ces dépenses concernent essentiellement des travaux de nettoyage (îlot E2 et H7)

##### Frais financiers

Représentant **38 500 € HT**, ils correspondent aux frais financiers sur emprunt (secteur nord et secteur sud).

##### Frais généraux

Il s'agit des honoraires de la SEDRE, conformément à la convention de concession sur dépenses (missions de réalisation, de suivi technique et administratif), pour un montant de – **12 788 € HT** (secteur nord et secteur sud).

##### Autres dépenses

En 2022 elles s'élèvent à **3 000 € HT** de provisions pour dépenses diverses.

Soit un total prévisionnel de dépenses sur 2022 de :

<b>DEPENSES</b>		
<i>Intitulé</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
1/ Etudes et Honoraires divers	19 700	19,82
2/Terrains	1 000	1,01
3/Travaux	50 000	50,30
4/ Frais Financiers	38 500	38,73
5/ Frais Généraux	-12 788	-12,86
6/ Autres dépenses	3 000	3,02
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>99 412</b>	<b>100</b>

### **C. Prévisions détaillées des RECETTES**

#### **Ventes**

En 2022, les ventes représentent **465 776 € H.T.** Ces recettes sont issues de :

- La vente des trois derniers lots individuels du secteur nord pour un montant de **190 000 € HT** ;
- La vente de l'extension du parking du centre commercial sur une partie de l'îlot H7 pour un montant de **224 461 € H.T** ;
- La vente du terrain d'assiette du gymnase à la Ville pour un montant de **51 135 € HT**. Le prix de vente a été calculé sur la base du prix d'acquisition des terrains à l'EPFR par la SEDRE, soit 11 € HT/m<sup>2</sup> pour une superficie de 4 580 m<sup>2</sup>.

#### **Subventions**

Le montant des subventions mobilisées en 2022 s'élèverait à **300 000 € H.T.** Ce montant correspond à un appel de fonds du **FRAFU secondaire**.

### **D. Prévisions de TRESORERIE**

La trésorerie prévisionnelle cumulée au **31/12/22** s'établirait à **+ 1 892 919 €**.

### 2.3.2.2 Les prévisions pour l'année 2023

#### A. Approche globale

Durant cette période, les **dépenses** de la ZAC représenteraient **916 225 € HT**, dont 54,4% représentent les travaux de finition du secteur nord et du début des travaux dans le secteur sud de la ZAC.

Elles diminueraient donc par rapport à 2022 (996 865 € HT).

Les **recettes** représenteraient **130 000 € HT**.

#### B. Prévisions détaillées des DEPENSES

##### Etudes et honoraires

Le montant de dépenses sur ce poste est estimé à 75 200 € H.T. en 2023, répartis comme suit :

- Honoraires d'études préalables (secteurs nord et sud) : 5 500 € H.T ;
- Honoraires d'études de sol (secteurs nord et sud) : 2 700 € H.T ;
- Honoraires de CSPS : 4000 € H.T ;
- Honoraires de géomètre : 3 000 € H.T.
- Honoraires de maîtrise d'œuvre (secteur sud) : 60 000 € H.T.

##### Terrains

Les dépenses sur le poste foncier, d'un montant de **255 900 € HT**, correspondent :

- A la vente par la commune des terrains de l'îlot **H1** à hauteur de **225 000 € HT** ;
- A des frais d'acquisition et à des provisions pour les régularisations foncières restant à opérer (cf. page 10 du présent CRAC) à hauteur de **30 500 € HT** ;
- aux taxes foncières payées sur l'année 2022 pour le secteur nord et le secteur sud.

##### Travaux

En **2023**, l'ensemble des dépenses de travaux s'élèverait à **498 495 € HT**.

Ces dépenses concernent essentiellement :

- Les travaux réalisés dans le cadre du plan de relance de la Région à hauteur de **292 000 € HT** ;
- Le **lancement**, en fin d'année, des **travaux** d'aménagement du **secteur sud** à hauteur de **155 710 € HT** ;
- La réalisation des travaux de voirie secondaire ;
- La réalisation des travaux de voirie primaire.

##### Frais financiers

En 2023 Ces frais, correspondant aux frais financiers sur emprunt, hauteur de **40 000 € H.T.**

##### Frais généraux

Il s'agit des honoraires de la SEDRE, conformément à la convention de concession, sur dépenses (missions de réalisation, de suivi technique et administratif), pour un montant de **43 630 € HT** (secteur nord et secteur sud).

### Autres dépenses

En 2023 elles s'élèvent à **3 000 € HT** de provisions pour dépenses diverses.

Soit un total prévisionnel de dépenses sur 2023 de :

<b>DEPENSES</b>		
<i>Intitulé</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
1/ Etudes et Honoraires divers	75 200	8,21
2/Terrains	255 900	27,93
3/Travaux	498 495	54,41
4/ Frais Financiers	40 000	4,37
5/ Frais Généraux	43 630	4,76
6/ Autres dépenses	3 000	0,33
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>916 225</b>	<b>100</b>

### **C. Prévisions détaillées des RECETTES**

#### Ventes

En 2023, elles représentent un **montant total de 48 000 € HT** qui correspond à la vente de la partie basse de l'ilot H1 (niveau RN2) à l'entreprise Passion Créole.

#### Participations

Le montant de **82 000 € H.T.** inscrit en **2023** correspond au prévisionnel de la prise en charge par EDF d'une partie des travaux de HTA du secteur sud.

### **2.3.2.3 Les prévisions pour l'année 2024, 2025 et 2026**

#### **A. Approche globale**

Durant cette période, les **dépenses** de la ZAC représenteraient **3 408 364 € HT**. Le poste principal est celui des travaux (secteur sud de la ZAC). Ce poste représente en effet 79% du total des dépenses sur les trois dernières années de la convention de concession.

Les **recettes** représenteraient **5 556 294 € HT**. et seront principalement générées (69% des recettes sur les trois dernières années de la convention de concession) par la commercialisation des terrains.

## **B. Prévisions détaillées des DEPENSES en 2024, 2025 et 2026**

### **Etudes et honoraires**

Le montant de dépenses sur ce poste est estimé à **104 000 € H.T.**

Les principales dépenses sur ce chapitre porteront sur :

- La mission de MOE urbaine chargé de la conception et du suivi de la réalisation du secteur sud de la ZAC ;

Et dans une moindre mesure :

- Les honoraires du CSPS ;
- Des honoraires de géomètre.

### **Terrains**

Il est prévu en 2024 l'acquisition de la parcelle AL 528 pour créer l'entrée sud de la ZAC depuis le lotissement Leconte de Lisle à hauteur de **189 000 € HT.**

### **Travaux**

Il resterait à réaliser sur les trois dernières années (2024 à février 2026) **2 765 645 € H.T.**

Ces dépenses concernent principalement:

- Les travaux de réalisation du canal intercepteur du secteur sud ;
- La réalisation des travaux de voirie secondaire du secteur sud ;
- La réalisation des travaux de voirie primaire du secteur sud ;
- Les travaux réalisés dans le cadre du plan de relance de la Région (secteur sud).

Elles sont réparties comme suit :

2024 : 1 085 410 € H.T.

2025 : 1 354 272 € H.T.

2026 : 325 963 € H.T.

### **Frais financiers**

Ces frais, correspondant aux frais financiers sur emprunt, hauteur de **120 000 € H.T.**

Répartis comme suit :

2024 : 40 000 € HT.

2025 : 40 000 € HT.

2026 : 40 000 € HT.

### **Frais généraux**

Il s'agit des honoraires de la SEDRE, conformément à la convention de concession, sur les dépenses (missions de réalisation, de suivi technique et administratif).

Ils représenteraient :

En 2024 : 58 571 €

En 2025 : 66 170 €

En 2026 : 87 003 €

La rémunération de clôture, inscrite à la clôture de la concession, correspond à 0,5 % du montant TTC des dépenses du bilan de clôture (hors frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation).

### **C. Prévisions détaillées des RECETTES de 2024 à 2026**

#### **Ventes**

Les ventes représenteraient, de 2024 à 2026, un total de **3 838 001 € HT**.

Ces recettes sont principalement issues de :

En **2024** :

*Dans le secteur nord :*

- La vente des îlots de logements **LLTS** dans le secteur nord (18 logements en H6 et 14 logements en H1) pour un montant de **272 000 € HT** ;
- La vente de charges foncières (**40 000 € H.T.**) affectées aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée des opérations envisagées sur l'îlot H1 ;
- La vente du reliquat de l'îlot H7 à hauteur de **151 501 € HT**.

Elles représentent ainsi un total de **463 501 € HT** en 2024.

En **2025**, dans le secteur sud uniquement :

- La vente de **50 logements LLTS** dans le secteur sud pour un montant de **425 000 € HT** ;
- La vente de **31 lots individuels** dans le secteur sud pour un montant de **2 204 000 € HT**.
- La vente d'un îlot de logements LES (15 parcelles initialement sur le secteur nord et reportées sur le secteur sud, à 8 500 € H.T./logement) pour un montant de **127 500 € HT**.

En **2026** :

- La vente des derniers **lots individuels** dans le **secteur sud** pour un montant de **448 000 € H.T.** ;
- La vente de **20 logements LLTS** dans le secteur sud pour un montant de **170 000 € HT** ;

#### **Subventions**

Mobilisables sur le secteur sud, elles correspondent aux subvention Etat (FRAFU primaire) et Région (FRAFU secondaire et espaces structurants) ainsi qu'au portage EPFR pour l'acquisition de la parcelle AL 528.

Elles s'élèvent à **1 718 293 € HT** et sont réparties de la manière suivante :

2024 : 640 415 € HT ;

2025 : 629 629 € HT ;

2026 : 448 249 € HT.

### 3. ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES EN 2020 ET 2021

### 3.1 ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES EN 2020 ET 2021

Aucune acquisition n'est intervenue sur les exercices **2020** et **2021**.

### 3.2 ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES EN 2020 ET 2021

Aucune cession n'est intervenue sur l'exercice 2020.

24 cessions sont intervenues sur l'exercice 2021.

Date	Désignation	Références cadastrales	Destination	Prix de cession	
				€ HT	€ TTC
24/02/2021	Lot 17	AL 1106	Maison individuelle	45 370	48 623,58
25/02/2021	Lot 8	AL 1130	Maison individuelle	56 810	60 883,97
25/02/2021	Lot 25	AL 1101-1125	Maison individuelle	40 300	43 190
25/02/2021	Lot 1	AL 1097	Maison individuelle	55 770	59 769,39
18/03/2021	Lot 26	AL 1102	Maison individuelle	40 820	43 747,29
19/03/2021	Lot 3	AL 1095-1135	Maison individuelle	54 990	58 933,45
24/03/2021	Lot 15	AL 1108-1141	Maison individuelle Frédéric GRONDIN	40 950	43 886,61
24/03/2021	Lot 18	AL 1105-1127	Maison individuelle BRUN/DUBOURG	40 560	43 468,65
25/03/2021	Lot 24	AL 1124	Maison individuelle GRONDIN/THELAIRE	39 390	42 214,74
25/03/2021	Lots 11 et 12	AL 1111	Maison individuelle ALAVIN/HOAREAU	117 520	125 947,61
08/04/2021	Lot 19	AL 1104-1126	Maison individuelle POTHIN/LABUTTE	40 430	43 329,33
16/04/2021	Lot 7	AL 1131	Maison individuelle MARDAYE	56 160	60 187,35
27/04/2021	Lot 20	AL 1121	Maison individuelle GANOFISKY/MARSAN	39 650	42 493,39
28/04/2021	Lot 10	AL 1128-1112	Maison individuelle BABIN	55 640	59 630,06
03/05/2021	Lot 5	AL 1133-1093	Maison individuelle TALVY	55 510	59 490,74
04/05/2021	Lot 23	AL 1123	Maison individuelle TECHER/GRONDIN	40 430	40 329,32
12/05/2021	Lot 27	AL 1103	Maison individuelle SOUCANE/DARID	40 950	43 886,61
12/05/2021	Lot 6	AL 1132	Maison individuelle SAMELOR	55 250	59 212,10
18/06/2021	Lot 16	AL 1107	Maison individuelle MARDAYE	46 800	50 156,13
28/07/2021	Lot 13	AL 1110	Maison individuelle HUET	54 860	58 794,13
27/10/2021	Lot 2	AL 1096	Maison individuelle SAMBASSOUREDY	53 820	57 679,55
23/11/2021	E2	AL 1116-1143	Centre commercial	768 000	805 180,41
09/12/2021	Lot 4	AL 1094-1134	Maison individuelle HOARAU	55 640	59 630,07

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : Bilans financiers prévisionnels CRAC 2020-2021 (bilan global, bilan détaillé)**

**Annexe 2 : rappel des grandes phases de la ZAC**

**Annexe 3 : plan de masse initial (avril 2013)**

**Annexe 4 : plan masse du secteur nord (février 2021)**

**Annexe 5 : projet d'avenant de prorogation n°7**







Mairie de  
SAINTE-ROSE

**COMMUNE DE SAINTE-ROSE**

**ZAC CENTRE-VILLE**

\*\*\*\*\*

**AVENANT N° 7**  
à la convention d'aménagement du 14/02/2008

- Mars 2022 -

Envoyé en préfecture le 24/03/2022  
Reçu en préfecture le 24/03/2022  
Affiché le   
ID : 974-219740198-20220317-PV17032022-DE

**ENTRE :**

**La Commune de Sainte-Rose**, représentée par son **Maire, Monsieur Michel VERGOZ** agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2021, désignée ci-après par le terme "**la Commune**",

D'une part,

**ET :**

**La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SEDRE)**, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 2 600 245 Euros, dont le siège social est situé au 53 rue de Paris à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce de Saint-Denis sous le numéro 73 B 49 – SIRET n° 310 863 378 00025, représentée par **Monsieur Philippe LAPIERRE, son Directeur Général**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 26/08/2020, désignée ci-après par le terme "**la SEDRE**",

D'autre part,

## IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Le traité de la Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC CENTRE-VILLE (1<sup>ère</sup> tranche) entre la Commune de Sainte-Rose et la SEDRE, signé le 14 février 2008, déposé à la Sous-Préfecture de Saint-Benoît le 20 février 2008, a été notifié par la Commune et reçu par la SEDRE le 27 Février 2008, date d'effet de la concession d'aménagement.

Un **avenant n°1**, signé le 3 mai 2010, a prolongé la durée de la concession de 5 ans à 9 ans.

Un **avenant n°2** signé le 19 février 2014 a eu pour objets :

- d'actualiser le bilan financier prévisionnel, le programme et les conditions de réalisation de l'opération, ainsi que la participation de la Commune de Ste Rose au coût de l'opération, sur la base du CRAC 2012 approuvé par le Conseil Municipal du 3 octobre 2013,
- d'actualiser le montant des charges de l'aménageur, pour tenir compte de la modification du programme de la concession d'aménagement tel que validé dans le CRAC 2012 approuvé par le Conseil Municipal du 3 octobre 2013,
- d'actualiser l'annexe 2 « principe de répartition des risques » sur la base du CRAC 2012 approuvé par le Conseil Municipal du 3 octobre 2013.

Un **avenant n°3** approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2015 a eu pour objets :

- d'actualiser le bilan financier prévisionnel de l'opération, ainsi que la participation de la Commune de Ste Rose au coût de l'opération, sur la base du CRAC 2013 approuvé par le Conseil Municipal du 14 novembre 2014,
- d'actualiser l'annexe 2 « principe de répartition des risques » sur la base du CRAC 2013 approuvé par le Conseil Municipal du 14 novembre 2014,

Un **avenant n°4**, signé le 28 février 2017 et déposé en sous-préfecture le même jour, a prorogé la durée de la convention de la concession jusqu' au 27 février 2023.

Un projet d'avenant n°5 transmis à la commune le 11/12/2018 pour approbation en Conseil municipal et ayant pour objet d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2016/2017 et d'actualiser la répartition des risques (approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2015). Cet avenant n'a pas été présenté au Conseil municipal.

Un projet d'avenant n°6 transmis à la commune pour approbation en Conseil municipal et ayant pour objet d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2018 et d'actualiser la répartition des risques. Cet avenant n'a pas été présenté en Conseil municipal.

Un **avenant n°5**, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 23 décembre 2020 a eu pour objets :

- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération sur la base du CRAC 2019 ;
- d'actualiser l'annexe 2 « principe de répartition des risques » sur la base du CRAC 2019.

Un **avenant n°6** approuvé au conseil municipal du 17/02/2022 et ayant pour objet de prolonger la durée de la convention de concession d'aménagement de trois années supplémentaires, soit jusqu'au 28 février 2026.

Le présent avenant n°7 a pour objet :

- d'actualiser le bilan financier prévisionnel de la ZAC, sur la base du CRAC 2020-2021 approuvé par le conseil municipal ;
- d'actualiser le montant des charges de l'Aménageur pour tenir compte de l'actualisation du bilan financier de la concession d'aménagement tel que validé dans le CRAC 2020-2021 approuvé par le conseil municipal ;
- d'actualiser l'annexe 2 de la convention de concession « principe de répartition des risques » sur la base du CRAC 2020-2021 approuvé par le conseil municipal.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL CRAC 2020-2021**

Le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération, tel qu'approuvé dans le CRAC 2020-2021, s'équilibre à 12 831 530 € H.T et se décompose comme suit :

<b>DEPENSES</b>		<b>12 831 530 €</b>
1	ETUDES	165 413 €
2	ACQUISITIONS	1 906 549 €
3	TRAVAUX	8 857 068 €
4	HONORAIRES	475 756 €
5	FRAIS	689 307 €
6	REMUNERATIONS	676 136 €
7	TAXES	0 €
8	DIVERS	61 301 €
<b>RECETTES</b>		<b>12 831 530 €</b>
	VENTES	6 700 900 €
	<i>Logts LES</i>	<i>127 500 €</i>
1	<i>Logts LLTS</i>	<i>1 317 500 €</i>
	<i>Vente à la collectivité</i>	<i>51 315 €</i>
	<i>Ventes Foncier Commerces</i>	<i>1 032 461 €</i>
	<i>Ventes Parcelles indiv.</i>	<i>3 972 622 €</i>
	<i>Vente Terrains</i>	<i>199 501 €</i>
2	PARTICIPATIONS	1 493 229 €
3	LOYERS	0 €
4	SUBVENTIONS	4 637 202 €
5	PRODUITS	0 €
6	DIVERS	200 €

## **ARTICLE 2 : IMPUTATION DES CHARGES A L'AMENAGEUR**

Les évolutions du programme de la ZAC Centre-ville à Sainte-Rose, générant une augmentation des dépenses et des recettes prévisionnelles passant de 10 616 114 € HT (cf CRAC 2012) à 12 831 530 € HT (cf CRAC 2020-2021), ajoutées à l'allongement de la durée de la concession déjà actée par avenant n°6 à la convention de concession, justifient l'application, d'un commun accord entre les parties, de l'article 20-3 de la convention, pour mieux adapter les frais réels de fonctionnement de l'Aménageur sur cette opération.

Dès lors, le forfait de rémunération de 500 000 € HT, correspondant à 5 % (cf. article 20.4 de la convention) du montant de dépenses de 9 936 611 € HT (hors charges de la SEDRE, dans le CRAC 2012 approuvé), passe à 607 448 € HT, conformément au bilan financier prévisionnel actualisé dans le CRAC 2020-2021 validé par le conseil municipal.

Dès lors, l'article 20.2 de la convention de concession d'aménagement est modifié comme suit :

« **20.2** Pour les différentes charges prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour les tâches :
  - D'acquisition prévues à l'article 2a),
  - D'études et tâches administratives prévues aux articles 2b et 2g,
  - De suivi technique relatif à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction,

Une rémunération de **607 176 € HT**.

- Pour les tâches :
  - De **commercialisation** prévues à l'article 2<sup>e</sup>), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, hors cession à la Commune de Sainte-Rose (2<sup>e</sup>), **une rémunération de 4 % des prix TTC fixés dans les actes de cessions** (ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des taux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée lors du bail) sera demandée aux acquéreurs et imputée hors bilan de ZAC,

- Pour la tâche :
  - De **liquidation**, après l'expiration du présent contrat, **une rémunération de 0,5 % du montant TTC des dépenses du bilan de clôture de l'opération**. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Dans l'hypothèse où des dépenses d'accompagnement social seraient nécessaires, ce qui n'est pas prévu au regard du programme et dans les modalités prévisionnelles de financement, elles seront intégrées dans le forfait de rémunération de 601 826 € HT présenté ci-dessus.

**20.3** - Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modifications du programme telle que prévue à l'article 17 ci-dessus. »

### ARTICLE 3 : PRINCIPE DE REPARTITION DES RISQUES

L'actualisation du bilan financier prévisionnel dans le CRAC 2020-2021 approuvé par le Conseil Municipal du 17 mars 2021, implique une modification de la grille de risques présentée dans l'annexe 2 de la convention de concession.

Dès lors, l'annexe 2 est libellée comme suit :

« Comme stipulé au paragraphe 3 du préambule de la convention de concession, l'aménageur s'est engagé, au titre du présent contrat sur la base de dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de la signature de ses avenants successifs.

La présente convention est menée au risque de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 16 et 24, et dans le respect des principes de répartition des risques résultants de la grille ci-dessous.

Les modalités prévisionnelles de financement jointes au dossier de CRAC 2020-2021 approuvé définissent les engagements réciproques du concédant et du concessionnaire. Toutefois, il apparaît utile de faire ressortir certains points. »

#### 1- DEPENSES

POSTES	Modalités prévisionnelles de financement (Valeur décembre 2021)	Risque pris par l'Aménageur (Valeur décembre 2021)	Risque pris par le Concédant (Valeur décembre 2021)
<b>FONCIER</b> Acquisition terrains communaux	11,00 € HT	11,00 € HT/ m <sup>2</sup> et en deçà	Au-delà de 11,00 € HT/ m <sup>2</sup>
<b>TRAVAUX</b>	8 857 068 € HT	8 857 068 € HT et en deçà	Au-delà de 8 857 068 € HT
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	12 831 530 € HT	12 831 530 € HT et en deçà	Au-delà de 12 831 530 € HT

#### 2- RECETTES

POSTES	Modalités prévisionnelles de financement (Valeur décembre 2021)	Risque pris par l'Aménageur (Valeur décembre 2021)	Risque pris par le Concédant (Valeur décembre 2021)
<b>CESSIONS DE CHARGES FONCIERES</b>			
140 LLTS	8 500 € HT/logt	8 500 € HT/logt et au-delà	En dessous de 8 500 € HT/logt
15 LES	8 500 € HT/logt	8 500 € HT/logt et au-delà	En dessous de 8 500 € HT/logt
27 lots libres secteur nord	130 € HT/m <sup>2</sup>	130 € HT/m <sup>2</sup> et au-delà	En dessous de 130 € HT/m <sup>2</sup>

45 lots libres secteur sud	160 € HT/m <sup>2</sup>	160 € HT/m <sup>2</sup> et au-delà	En dessous de 160 € HT/m <sup>2</sup>
<b>CESSIONS FONCIERES A LA COLLECTIVITE</b>  Foncier Gymnase	51 315 € H.T.	51 315 € HT/m <sup>2</sup> et au-delà	En dessous de 51 315 € HT/m <sup>2</sup>
<b>SUBVENTIONS ET PARTICIPATION</b> FRAFU primaire	775 000 € HT	775 000 € HT et au-delà	En dessous de 775 000 € HT
Part. communale	1 164 669 € HT	1 164 669 € HT et au-delà	En dessous de 1 164 669 € HT
FRAFU viabilisation du foncier	3 100 000 € HT	3 100 000 € HT et au-delà	En dessous de 3 100 000 € HT
REGION (plan de relance en faveur du logement social)	518 224 € HT	518 224 € HT et au-delà	En dessous de 518 224 € HT
Participation EDF	328 560 € H.T.	328 560 € H.T. et au-delà	En dessous de 328 560 € H.T.
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	12 831 530 € HT €	12 831 530 € HT et au-delà	En dessous de 12 831 530 € HT

**ARTICLE 3 :**

Les autres clauses de la convention de concession d'aménagement ne sont pas modifiées.

Fait à Saint-Denis, le .....  
 en trois (3) exemplaires

**Pour la S.E.D.R.E,  
 Le Directeur Général**

**Pour la Commune,  
 Le Maire**

**Philippe LAPIERRE**

**Michel VERGOZ**

**AFFAIRE N°025/CM/2022/17/03**

**OBJET : Désignation des représentants des institutions et organismes faisant partie de la Commission d'Élaboration du Schéma d'Aménagement Régional (CESAR)**

Envoyé en préfecture le 24/03/2022

Reçu en préfecture le 24/03/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 974-219740198-20220317-PV17032022-DE

Le Maire informe le Conseil que par délibération n°DAP2021-0042 du 22 novembre 2021, l'assemblée plénière du Conseil Régional de la Réunion a approuvé la mise en révision générale du Schéma d'Aménagement Régional au vu des conclusions du rapport d'évaluation, notamment du point de vue de l'environnement, du schéma.

Comme le stipule l'article R 4433-7 du Code général des collectivités territoriales, une commission chargée de l'élaboration du projet de schéma d'aménagement est constituée à l'initiative de la présidente de l'assemblée délibérante de la Région.

Cette commission est saisie pour avis, du programme d'études et de concertation établi par la Région, et se prononce sur les options de développement et d'aménagement du territoire qui lui sont soumises, ainsi que sur les différentes parties composant le schéma, au fur et à mesure de l'avancement du programme.

Elle comprend les représentants des collectivités et organismes énumérés au II de l'article L 4433-10 du Code des collectivités territoriales.

La Région sollicite la collectivité afin de désigner deux représentants (un titulaire et un suppléant) pour faire partie de la Commission d'Élaboration du Schéma d'Aménagement Régional.

Aussi, il est demandé au Conseil municipal de désigner deux représentants (un titulaire et un suppléant) au sein du CESAR.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

#### **Délibération du Conseil municipal**

Où l'exposé du Maire, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents :

- Désigne deux représentants afin de siéger au sein de la Commission d'Élaboration du Schéma d'Aménagement Régional (CESAR) :

- Titulaire : Monsieur VERGOZ Michel
- Suppléant : Monsieur PANAMBALOM Dominique

**Abstention : 00**

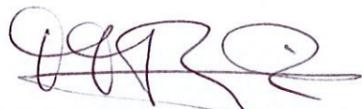
**Contre : 00**

**Pour : 22**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance du Conseil municipal est levée à 18 H 05.

La secrétaire de séance,



MOULOUMA Marie Pierre



Le Maire,



Michel VERGOZ

Envoyé en préfecture le 24/03/2022

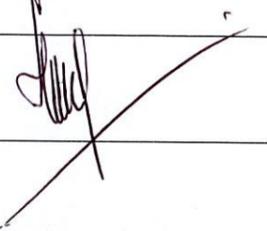
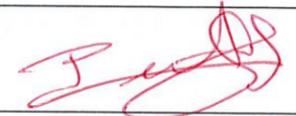
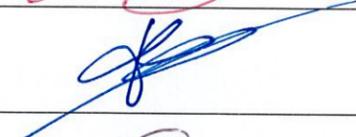
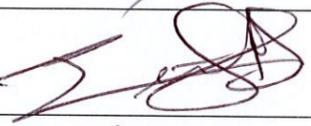
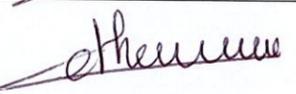
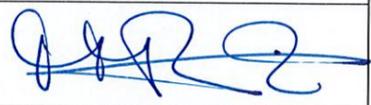
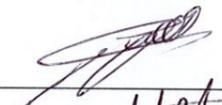
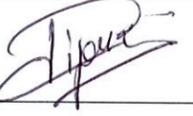
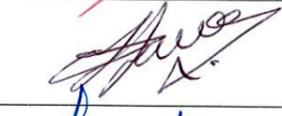
Reçu en préfecture le 24/03/2022

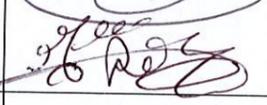
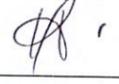
Affiché le

SLOW

ID : 974-219740198-20220317-PV17032022-DE

En application de l'article R 2121-9 du Code général des collectivités territoriales, le tableau suivant récapitule les numéros d'ordre des délibérations prises et la liste des membres présents avec leur signature :

VERGOZ Michel Jean Yves Marie André	
PANAMBALOM Dominique Jean Philippe	
BIRONDA Épouse SOUCANE Marie Cindy	
THAO-THION Jean-Yves	
BOULEVARD Marie Géraldine	
PERIBE Jean Yves Jimmy	
K/BIDI Catherine	
CLAIN Dominique	
MOULOUMA Marie Pierre	
GIGAN Ruppert Jean Bernard	
VOLTAIRE Marie Geneviève	
DIJOUX Kevin Jean David	
JACALAS Fabienne Marie Stellie	
SOUCANE Henri Georges Marie	
GRANULANT Épouse GRONDIN Nicaise	

DIOM TIME Marcel Joseph Alin	
ABLANCOURT Ludovic	
LEBRETON Henriette Valérie épouse MOREL	
CAÏLA Jean Gabriel	
PAYET Alex	
BARRET Marie Daniella épouse RIVIERE	
IBAO Jean Hugues	
MAMINDY-PAJANY Joseph Bruno	
DIJOUX Henriette Marie Alice	
ALMAS Anndou Daniel	
REBOUL Josine	
LUSINIER Jean Denis	
NAZE Marie Adeline	
HOARAU Sully	