

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2025
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 42
Nb. de représentés : 8
Nb. d'absents : 3

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre à 17h09, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 43/2187 :

ZAC de Bois d'Olives » : Approbation du Compte Rendu Annuel de clôture à la Collectivité (C.R.A.C.) au 31 Octobre 2025 de la Convention Publique d'Aménagement présenté par la SEMADER

ETAIENT PRESENTS :

MM. LORION David, DIJOUX Stéphano, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, FERDE Thérèse, VALY Nazir, FATIMA Sofa, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, GUIEN Marie Claire, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, PAPY Anne Marie, VAYABOURY Jean Patrick, HOARAU Berthe Denise, RAYMOND Edmée, VON-PINE Bernard, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, AGATHE Chantal, JETTER Régine, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ACAPANDIE Freddy, ARAYE Hélène, BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal, BOYER Thierry, BANDAMA ATIAMA Yvonne.

REPRESENTE (S) :

MM. TEVANEE Jean François (par Monsieur TAN Willy), BRET Jean Paul (par Madame CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela), PALIOD Marie Claude (par Monsieur DIJOUX Stéphano), MALET Viviane (par Monsieur David LORION), CADET André (Monsieur BALZANET Jonhy) , BELLON Stéphen (par Madame PAPY Anne Marie) , RIVIERE Christelle (par Madame ROUVRAIS Simone), ANDA Jean Gaël (par Madame HOARAU Brigitte).

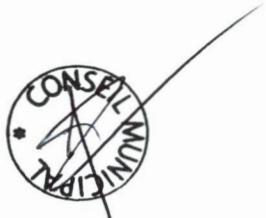
ABSENTS :

MM. MOREL Didier, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François.

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

Le Conseil Municipal a nommé Madame Sandrine AHO NIENNE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 23 décembre 2025 et la convocation du Conseil Municipal faite le 10 décembre 2025.



David LORION

Affaire n°43/2187 : « ZAC de Bois d'Olives » : Approbation du Compte Rendu Annuel de clôture à la Collectivité (C.R.A.C.) au 31 Octobre 2025 de la Convention Publique d'Aménagement présenté par la SEMADER.

Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire rappelle à l'Assemblée que, par convention en date du 25 novembre 1997, reçue en Sous - Préfecture de Saint-Pierre le 4 décembre 1997, notifié le 12 décembre 1997 et avenants n°1 du 23 décembre 2003 et n°2 du 7 février 2005, la Commune a concédé à la SEMADER l'opération d'aménagement public de la ZAC BOIS D'OLIVES.

Le Maire informe également qu'une convention de financement en date du 10 novembre 1998, reçue en Sous - Préfecture de Saint-Pierre le 16 novembre 1998, a été établie pour préciser les modalités de financements de la ZAC à réaliser par la SEMADER et des équipements primaires à réaliser directement par la Collectivité.

La ZAC BOIS D'OLIVES est dotée de 443 logements à dominante collectif. Des commerces de proximité, un lycée, une école, donnent au quartier un caractère dynamique. Le tableau ci-après résume

Type de projet d'habitation	Nb de logements programme initial plan d'Aménagement de la Zone (DCM 02/10/1997)	Nb de logements CRAC 2002	Nb de logements CRAC 2010	Nb de logements CRAC 2022
LES SEMADER	47	60	60	60
LES autres		8	8	8
LLS	266			143
LLTS SEMADER		95	130	35
LLTS autres		161	165	165
Maisons de ville	71			
Commerce (en m ²)	400-420m ²			564,50 m ²
lots à bâtir 1ere tranche	20	9	9	9
lots à bâtir 2ème tranche		18	18	23
Total	404	351	390	443

l'évolution de la programmation :

Les derniers éléments de programme ont été mis en œuvre pour finaliser l'opération, soit :

- L'aménagement de l'ilot d'entrée de la ZAC avec la construction d'une opération de 48 logements de types LLS, dénommée Berbéri et réceptionnée en 2016,
- La réalisation de jardins partagés dans le cadre d'un chantier d'insertion livré en 2016.
- La requalification d'une parcelle de près de 3 hectares en un parc urbain situé cœur du quartier de Bois d'Olives. Une première tranche de travaux a été réalisée en 2015 avec le nivellement du terrain, la pose du réseau d'arrosage et la mise en place de l'éclairage public. Cette première phase a été financée par la Ville au travers de participations d'équilibre.

Les financements nécessaires à la phase 2 du parc ayant été réunis en 2019, les travaux ont pu débuter en fin d'année et l'équipement a été livré courant 2020. La ZAC, initialement arrivée à son terme, a fait l'objet de plusieurs prorogations, toujours réalisées en 2022, repoussant son échéance au 30 septembre 2023, puis trois mois et enfin deux mois supplémentaires en 2023,

Apposé de l'écopoint préfecture
974-219740164-20251217-43-2187-DE
Date de télétransmission : 23/12/2025
Date de réception préfecture : 23/12/2025

fixant la clôture définitive au 29 février 2024.
Jusqu'à cette date, la SEMADER a assuré la continuité de l'entretien et du nettoyage des voiries.

D'octobre 2024 à octobre 2025, la SEMADER a mené à terme l'ensemble des actions nécessaires à la clôture administrative de l'opération.

Cette période a permis d'achever la préparation de la clôture technique, administrative et financière : remise à la collectivité des ouvrages réalisés — le parc, les jardins partagés de l'Olivier, les espaces publics internes de la ZAC et le parvis de la résidence Berbéis — ainsi que la mise en œuvre des procédures de rétrocision foncière et de retour des biens à la commune.

Au quatrième trimestre 2025, quelques interventions demeurent à réaliser sur la ZAC de Bois d'Olives.

Il s'agit, d'une part, de travaux ponctuels de remise à niveau sur certains équipements du parc (aire de jeux , borne foraine,...) afin de répondre aux réserves formulées lors de la remise des ouvrages. D'autre part, la bascule des abonnements des concessionnaires vers la collectivité doit être finalisée (éclairage public,...)

Le nouveau bilan financier présenté par la SEMADER fait apparaître :

- Une augmentation globale de l'opération, passant de 9 466 156 € HT à 9 481 372€ HT
- Un cout définitif de cession des équipements publics (parvis de Berbéis et parc urbain phases 1 et 2), actualisé à 1 665 525.35€ HT, TVA en sus de 141 569.65€ soit un prix TTC de **1 807 095.00** €.
- Une participation communale réévaluée à 3 253 888 € HT, soit une augmentation de 15 217€ par rapport au dernier CRAC approuvé.

DEPENSES HT (en Euros)	Dernier Bilan approuvé 2024	Réalisé au 31/10/2025	Prévisionnel 2025 (Nov-Dec)	NOUVEAU BILAN 2025	ECART
Fondier remunerable	48 110	47 607	1 006	48 613	503
Travaux	4 988 892	4 988 893	0	4 988 893	1
PRIMAIRES	8 808	8 808	0	8 808	0
SECONDAIRES	4 821 952	4 821 953	0	4 821 953	1
COUT D'AMENAGEMENT	158 132	158 132	0	158 132	0
Travaux divers et imprévus	657 868	644 831	23 384	668 215	10 347
Honoraires	762 052	754 002	8 050	762 052	0
Autres dépenses rémunérables	233 976	234 929	1 000	235 929	1 953
Rém du concessionnaire	656 002	626 828	29 297	656 125	123
Fondier non rémunérables	1 214 598	1 214 598	0	1 214 598	0
Recettes déductibles des dépenses	-18 356	-18 356	0	-18 356	0
Autres dépenses non rémunérables	98 278	98 278	0	98 278	0
Fond de concours	600 000	600 000	0	600 000	0
Frais financier	109 251	111 245	297	111 541	2 290
TVA	115 483	115 483	0	115 483	0
Total Dépenses	9 466 156	9 418 339	63 034	9 481 372	15 218

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20251217-43-2187-DE
Date de télétransmission : 23/12/2025
Date de réception préfecture : 23/12/2025

RECETTES HT (en €uros)	Dernier Bilan approuvé 2024	Réalisé au 31/10/2025	Prévisionnel 2025 (Nov-Dec)	NOUVEAU BILAN 2025	ECART
Cessions charges foncières rémunérables	3 397 361	3 397 361	0	3 397 361	-
Cessions terrains à bâtir rémunérables	1 516 112	1 516 112	0	1 516 112	0
Subventions	960 034	960 034	0	960 034	0
Région qpv*	36 160	36 160	0	36 160	0
Etat cadre QPV	36 160	36 160	0	36 160	0
Europe FEDER QPV	506 245	506 245	0	506 245	0
Subvention Région (Fond propre)	381 468	381 468	0	381 468	0
Participation du concessionnaire	3 238 671	3 196 783	57 105	3 253 888	15 217
Participation au déficit	1 215 618	1 388 850	-173 232	1 215 618	0
Participation d'équilibre	0	1 435 188	-1 435 188	0	0
Participation aux équipements publics	2 023 053	372 745	1 665 525	2 038 270	15 217
participation d'équilibre Hors QPV	0	0	0	0	0
Cessions de terrain au concessionnaire	215 614	99 092	116 522	215 614	-
Cessions non rémunérables	0	0	0	0	-
Autres recettes non rémunérables	62 633	62 633	0	62 633	0
Produits financiers	75 731	75 731	0	75 731	0
Total Recettes	9 466 156	9 307 745	173 627	9 481 372	15 217

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

- D'APPROUVER le présent rapport arrêté au 31 octobre 2025 ;
- D'APPROUVER le bilan de clôture de la ZAC BOIS D'OLIVES, clos au 31 octobre 2025 à 9 481 372 € HT soit une augmentation de + 15 218 € HT par rapport au dernier bilan approuvé;
- D'APPROUVER la cession d'équipements publics, regroupant le parvis de Berbériss, les équipements de la première phase de travaux du Parc et les équipements de la seconde phase de travaux du parc pour un cout définitif à 1 665 525.35 € HT, TVA en sus de 141 569.65 € soit un montant total de 1 807 095.00 € TTC (montant définitif) ;
- D'APPROUVER le montant de la créance de la Ville, arrêté à 324 216,43 € TTC, dont le règlement interviendra sur présentation du quitus de clôture ainsi que du procès-verbal de réception avec levée des réserves et se décompose comme suit :
 - 198 675,00 € TTC au titre de la participation maximale aux équipements publics ;
 - 125 541,43 € TTC au titre des cessions foncières ;
- D'AUTORISER le Maire ou l'un de ses adjoints à signer tous documents afférents à cette affaire.

