

**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° 43/2188 :**

ZAC OI : Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/07/2025 (CRAC DE CLOTURE) de l'aménageur 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 Guilaïne, 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.



Le Maire,  
  
David LORION

Enregistré en préfecture  
N° 251217-43-2188-DE  
Date de réception : 23/12/2025  
Date de réception préfecture : 23/12/2025

**Affaire n°43/2188 : ZAC OI : Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/07/2025 (CRAC DE CLOTURE) de l'aménageur SEMADER.**

Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire informe l'Assemblée que, par contrat de concession en date du 16 septembre 1993, puis par avenant n°2, intitulé « Reprise de ZAC OI » en date du 21 mai 2002, il a été confié à la SEMADER l'opération de la ZAC Océan Indien située à Terre Sainte Les Hauts.

Le contrat initial, conclu pour une durée de **10 ans à compter du 15 septembre 1993**, a fait l'objet de **six avenants successifs** prorogeant sa durée. Après plusieurs extensions (jusqu'en 2008, puis 2017, 2018, 2020 et enfin 2021), la **durée totale de la Convention Publique d'Aménagement s'établit à environ 28 ans et 3 mois**, son terme étant fixé au **31 décembre 2021**.

Cette opération emblématique pour la ville a permis d'aménager **le secteur haut de Terre-Sainte**, assurant ainsi le raccordement du quartier à l'échangeur de la route nationale 1. Grâce à cette position stratégique, le projet a favorisé le développement d'ensembles à vocations multiples : logements, commerces, services, établissements d'enseignement et activités diverses.

Au total, **804 logements** ont été réalisés, offrant une diversité de typologies et de tailles propice à la mixité de l'habitat.

Le quartier de Terre-Sainte compte désormais **plus de 2 000 nouveaux habitants**.

**Comparaison de la répartition des préconisations de l'étude Habitat de St Pierre et de la programmation de la ZAC (2004)**

	Tendances Etude Habitat (CCDRA) pour St Pierre – secteur de TERRE SAINTE  2003	Programmation logement ZAC OI  2004 (Base de calcul du FRAFU)		Programmation logement ZAC OI  Etat au 31 juillet 2025		Ecart entre avancement au 31/07/2025 et BASE calcul FRAFU	
	En pourcentage	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %	Ecart En nombre de logements	
Locatif aidé	29%	255	36%	441	55%	186	+126 logts aidés
LES	14%	82	12%	53	7%	-29	
Accession intermédiaire	10%	93	13%	62	8%	-31	
Marché privé	47%	280	39%	248	31%	-32	moins 32 logts privés
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>710</b>	<b>100%</b>	<b>804</b>	<b>100%</b>	<b>94</b>	<b>13%</b>

Le programme de la ZAC respecte les 60 % de logement social liée au FRAFU, ainsi que le principe de diversification de la programmation avec 8% de PSLA.

Le Maire précise que **l'ensemble des équipements publics d'infrastructure** (voirie et réseaux) a été réalisé par la **SEMADER** dans le cadre de la concession d'aménagement.

La ville a ainsi pu bénéficier d'emprises aménagées, sur lesquelles ont été implantés plusieurs équipements structurants : un centre aqua-loisirs, le SDIS, la crèche du Mas Fleuri et un plateau sportif. D'autres emprises, également aménagées et appartenant à la commune, offrent encore la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements selon l'évolution des besoins du quartier.

Les opérations financières réalisées durant la phase de clôture sont résumées ci-après :

**Dépenses réalisées au 31 juillet 2025**

Pour la partie travaux, 100% de la programmation initiale a été réalisée.

Sur 2023 et 2025, ont été effectués :

- La réalisation d'un accès sur la servitude des eaux usées sur les parcelles de la propriété GUANDI , avec fourniture et pose d'un portail.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740164-20251217-43-2188-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2025  
Date de réception préfecture : 23/12/2025

Pour un montant total de dépenses **de 207 960€** portant ainsi le réalisé cumulé à 50 282 452 € HT

Recettes réalisées au 31 juillet 2025

Pour la partie commercialisation :

- Rétrocession des parcelles d'emprise du bail à construction TECHSUD, cadastrées EN1313 EN 1316 EN1320 à l'euro symbolique et parallèlement le transfert des droits et obligations au titre du bail.
- Rétrocession, actant la servitude des eaux usées sur les parcelles EI1435, EI1438, EI1441 (propriété de GUANDI) et l'empiétement de GUANDI sur les parcelles EI999, EI1429, EI1430 et EI1432 (propriétés SEMADER) pour 2 €
- Rétrocession à l'euro symbolique à la Ville des parcelles d'emprise du bail à construction CTRE HOSP REGIONAL DE LA REUNION, cadastrées EN1257 EN 1259 EN1262 et EN1263 et parallèlement le transfert des droits et obligations au titre du bail.
- Emission d'un avoir sur participation d'équilibre à la suite de l'ajustement du bilan de préclôture pour 960 000 €.

Pour un montant total de recette **de - 959 996 €** portant ainsi le réalisé cumulé à 50 289 634 € HT.

Evolution du bilan



Dépenses HT €	Bilan approuvé au 30/09/2022	Cumul dépenses réalisées au 30/09/2022	Dépenses réalisées du 01/10/2022 au 31/07/2025	Cumul dépenses au 31/07/2025	Post-clôture	Nouveau Bilan	Ecart
<b>Dépenses rémunérées</b>							
Foncier	5 853 884	5 850 884	1 400	5 852 284	-	5 852 284	-1 600
Travaux	31 128 243	31 128 243	5 000	31 133 243	-	31 133 243	5 000
Honoraires	3 246 180	3 246 180	-	3 246 180	-	3 246 180	-
Etudes	22 529	22 529	-	22 529	-	22 529	-
Autres dépenses rémunérables	1 239 087	1 239 086	-	1 239 086	-	1 239 086	-1
<b>Dépenses non rémunérées</b>							
Rémunération société	3 585 810	3 384 344	201 560	3 585 904	-	3 585 904	94
Suivi social(MOUS)	620 200	620 200	-	620 200	-	620 200	-
Etudes non rémunérables	296 097	296 097	-	296 097	-	296 097	-
Autres dépenses non rémunérables	18 178	18 178	-	18 178	-	18 178	-
Frais financiers	3 441 634	3 441 634	-	3 441 634	-	3 441 634	-
TVA sur marge -TVA perdue au prorata	827 118	827 118	-	827 118	-	827 118	-
Ajustement des chiffres arrondis	-2						1
<b>Total Dépenses</b>	<b>50 278 958</b>	<b>50 074 492</b>	<b>207 960</b>	<b>50 282 452</b>	<b>-</b>	<b>50 282 452</b>	<b>3 494</b>

Recettes HT €	Bilan approuvé au 30/09/2022	Cumul recettes réalisées au 30/09/2022	Dépenses réalisées du 01/10/2022 au 31/07/2025	Cumul dépenses au 31/07/2025	Post-clôture	Nouveau Bilan	Ecart
Cession s charges foncières rémunérables	2 464 437	2 464 437	-	2 464 437	-	2 464 437	-
Cession s terrains à bâtir rémunérables	23 095 447	23 095 447	-	23 095 447	-	23 095 447	-
Autres recettes rémunérables	80 102	80 101	-	80 101	-	80 101	-1
Autres recettes non rémunérables	95 220	95 220	-	95 220	12	95 232	12
Transfert de charges foncières	2 739 960	2 739 960	-	2 739 960	-	2 739 960	-
Cession de terrain au concédant	2 944 696	2 944 694	3	2 944 697	1	2 944 698	2
Subventions	3 952 548	3 952 548	-	3 952 548	-	3 952 548	-
Participation du concédant	14 868 012	15 838 687	-960 000	14 878 687	-7 194	14 871 493	3 481
Produits financiers	38 536	38 536	-	38 536	-	38 536	-
Ajustement des chiffres arrondis							
<b>Total Recettes</b>	<b>50 278 958</b>	<b>51 249 630</b>	<b>-959 997</b>	<b>50 289 633</b>	<b>-7 181</b>	<b>50 282 452</b>	<b>3 494</b>

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

- D'APPROUVER le présent CRAC de Clôture au 31/07/2025
- D'APPROUVER le bilan de clôture au 31/07/2025 à 50 282 452 € HT soit 53 197 654 € TTC,
- D'APPROUVER le montant actualisé de la participation communale à hauteur de 14 871 493 € HT
- D'APPROUVER un excédent d'opération de 7 194 €
- D'APPROUVER l'émission d'un titre de recette à hauteur de 7 194 € , diminué des cessions à l'€ symbolique des parcelles d'emprise TECHSUD et du GROUPE HOSPITALIER SUD REUNION , à l'approbation du présent CRAC de clôture
- D'AUTORISER le Maire ou l'un de ses adjoints à signer tous documents afférents à cette affaire



P/EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE



David LORION

Assurance en préfecture  
N° 2022-17-43-2188-DE  
Date de la décision : 23/12/2025  
Date de la décision en préfecture : 23/12/2025