

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du jeudi 18 décembre 2025**

Délibération n°189_251218

Convention publique d'aménagement de la ZAC RHI Centre ville – Compte Rendu de clôture d'Activité à la Collectivité (CRAC) - Arrêté au 30 juin 2025.

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 décembre à dix-sept heures trente, sur convocation individuelle en date du 12 décembre 2025, dématérialisée et affranchie le 12 décembre 2025, les membres du Conseil municipal de la Commune de Saint-Louis se sont réunis à la salle d'honneur de la Mairie de La Rivière sous la présidence de Madame M'DOIHOMA Juliana, Maire.

Conseillers			
Présents	Absents représentés		Absents
	Absents	Procuration donnée à	
Mme Juliana M'DOIHOMA M. Sylvain ARTHEMISE Mme Yannicke SEVERIN Mme Gaëlle MOUNIAMA COUPAN M. Imran HATTEEA Mme Dominique Manuela AMAZINGOI-RIVIERE M. Jérémy TURPIN Mme Marie Ludivine IMACHE M. Jean Michel FLORENCY Mme Marie Françoise GASTRIN M. Romain GIGANT Mme Marie Corinne ROCHEFEUILLE M. Jean Hugues GERARD M. Mickaël Gérard CHAMAND' Mme Flora AUGUSTINE-ETCHEVERRY M. Bruno BEAUVAL Mme Claudie TECHER Mme Camille CLAIN M. Hanif RIAZE Mme Linda MANENT Mme Stéphanie JONAS-SOORIAH M. Georges Marie NAZE M. Brice GOKALSING-POUPIA Mme Agnès DORESSAMY TAYLLAMIN Mme Eliana Marie Eloïse NARCISSE	M. René Claude MARIMOUTOU Mme Marie Julie DIJOUX Mme Marie Joëlle JOVET M. Thibaud CHANE WOON MING	M. Jérémy TURPIN Mme Stéphanie JONAS-SOORIAH Mme Agnès DORESSAMY TAYLLAMIN M. Sylvain ARTHEMISE	M. Jean François PAYET M. Eric FONTAINE M. Bernard MARIMOUTOU M. Jean Pascal MANGUE M. Claude Henri HOARAU Mme Marie Ida HAMOT-RICHAUVET M. Roger Marie Joël ARTHEMISE M. Philippe RANGAMA Mme Sitina Sophie SOUMAÏLA M. Olivier LAMBERT Mme Florence HOARAU-ROUGEMONT M. Alix GALBOIS Mme Brigitte PAYET M. Louis Bertrand GRONDIN M. Cyrille HAMILCARO Mme Raïssa MAILLOT

¹N'a pas pris part à la présentation et au vote de la délibération n°205 et s'est retiré de la salle des délibérations en amont.

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025**

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Romain GIGANT a été désigné pour remplir la fonction de secrétaire

	Conseillers présents	Conseillers absents et représentés	Conseillers absents de la salle lors du vote	Conseillers n'ayant pas pris part au vote	Nombre de votants		
					Pour	Contre	Abst
Pour les délibérations n°180 à 204	25	4	16	0	29	0	0
Pour la délibération n°205	24 ^A	4	17	0	28	0	0
Pour la délibération n°206	25	4	16	0	Prend acte		

Conformément à l'article L2131-11 du CGCT aménageant les règles de calcul de quorum dans les assemblées délibérantes pour en décompter les élus soumis aux obligations de départ, le quorum est abaissé pour les délibérations identifiées.

^A Monsieur Mickael CHAMAND n'était pas présent dans la salle des délibérations et n'a pas pris part au vote de la délibération n°205

Madame le Maire certifie qu'un extrait de délibération ci-contre a été affiché en Mairie de Saint-Louis et publié sur le site de la mairie.

La Maire,



Juliana M'DOIHOMA
Juliana M'DOIHOMA

	Conseil municipal - Séance du 18 décembre 2025 Délibération n°189_251218	Pôle Développement Territorial Durable
	CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC RHI CENTRE VILLE – COMPTE RENDU DE CLOTURE D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE (CRAC) - ARRÊTE AU 30 JUIN 2025	Direction de l'Aménagement et Urbanisme

I. RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs :

La Maire rappelle au Conseil municipal que, par délibération n°245 du 27 octobre 2008, la Commune a confié à la SEMADER la concession d'aménagement de la ZAC RHI du Centre-ville.

Cette opération d'aménagement d'une durée initiale de 9 ans s'étendait sur un périmètre de 31 hectares comprises entre la ravine du Gol, la rue Saint-Philippe, l'avenue du docteur Raymond Verges et la RN1.

Le programme d'aménagement visait à lutter contre l'insalubrité des habitations sur le secteur, et prévoyait la réalisation de 498 logements locatifs sociaux en collectifs et 68 logements en accession à la propriété.

Par délibération du 24 septembre 2012, la Collectivité a adopté le bilan de l'opération basé sur 3 tranches pour un montant total de 23 534 000 € (tranche 1 : rue de l'église - rue Saint-Louis / tranche 2 : rue Saint-Louis- RN1 / tranche 3 : secteur Fémy - rue de l'église).

Par courrier en date du 26 juin 2015, la Ville a abandonné l'opération au motif que le programme d'aménagement ne répondait pas aux objectifs de la municipalité.

A ce jour la Commune a versé à la SEMADER la somme de 1 114 092 € correspondant aux modalités définies dans la délibération de 2012.

Entre 2012 et 2015, l'avancement opérationnel des principales opérations se définit comme ci-dessous :

- La remise en état de la Maison de Projet située à l'arrière de l'église de Saint-Louis, accueillant aujourd'hui le service d'aides à la personne du CCAS.
- La démolition d'une case en bois sous tôle et la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat pour le propriétaire occupant le n°141 Rue Lambert.
- La réalisation de l'opération de 25 LLTS sur les parcelles appartenant à la SEMADER cadastrées DL260 – 184 – 185 – 186 – 188 à proximité de la rue Saint-Philippe.

De 2017 à 2025, les évolutions du bilan d'opération résident dans la prise en compte des frais financiers, des travaux liés à la maison de projet et des frais d'ingénierie (aménageur, bureaux d'études, cabinet d'architectes,..).

Dans ce contexte, la SEMADER soumet à la Ville le Compte rendu de Clôture d'Activité à la Collectivité (CRAC) de 2012 à 2025 et dresse le bilan définitif de l'opération au 30/06/2025.

Conséquences :

➤ Le bilan prévisionnel global de clôture au 30 juin 2025 se décompose ainsi :

Dépenses HT €	Bilan initial 2006	Dernier bilan approuvé CRAC 31/03/2012	CRAC clôture 30/06/2025	Ecart	Dépenses réalisées au 31/03/2012	Dépenses réalisées 01/04/2012 au 30/06/2025	Dépenses cumulées 30/06/2025	Prévisions 2025-2026	Nouveau bilan
Foncier	5 899 528	5 899 527	305 682	-5 593 845	3 017	302 665	305 682	0	305 682
Travaux secondaires	4 706 464	5 052 914	299 829	-4 753 085	106 046	193 783	299 829	0	299 829
Honoraires	623 541	623 541	362 355	-261 186	172 799	189 586	362 355	0	362 355
Aides aux familles	0	0	51 629	51 629	0	51 629	51 629	0	51 629
Autres dépenses rémunérables	346 451	0	337 852	337 852	268 127	69 725	337 852	0	337 852
Rémunération société	705 525	706 485	512 343	-194 142	20 689	491 653	512 343	0	512 343
Suivi social(MOUS)	300 000	300 000	283 332	-16 668	83 333	199 999	283 332	0	283 332
Frais financiers	754 890	754 891	124 008	-630 883	4 741	108 732	113 473	10 535	124 008
TVA sur marge - TVA perdue au prorata	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Dépenses	13 398 399	13 397 358	2 277 030	-11 060 328	659 751	1 607 744	2 268 495	10 535	2 277 030

Recettes HT €	Bilan initial 2006	Dernier bilan approuvé CRAC 31/03/2012	CRAC clôture 30/06/2025	Ecart	Recettes réalisées au 31/03/2012	Recettes réalisées 01/04/2012 au 30/06/2025	Recettes cumulées 30/06/2025	Prévisions 2025-2026	Nouveau bilan
Cessions charges foncières rémunérables	3 439 000	3 439 000	237 500	-3 201 500	0	237 500	237 500	0	237 500
Participation du concédant	1 979 479	9 897 397	1 336 507	-8 560 890	217 984	896 109	1 114 092	222 415	1 336 507
Subvention Etat	7 917 818	0	607 108	607 108	0	607 108	607 108	0	607 108
Autres recettes non rémunérables	0	0	95 895	95 895	0	0	0	95 895	95 895
Produits financiers	0	200	19	-181	12	7	19	0	19
Total Recettes	13 336 397	13 336 697	2 277 030	-11 060 587	217 996	1 740 724	1 958 720	318 310	2 277 030

Le détail des dépenses et recettes est précisé dans le CRAC en annexe. Aucune rétrocession foncière à la Commune n'est à prévoir concernant ce projet d'aménagement.

Suite à des négociations avec la SEMADER, il est noté que le bilan de clôture fait apparaître la prise en charge par la SEMADER des frais financiers à hauteur de 95 895€ (au lieu de la Ville).

Le bilan définitif de l'opération s'élève à un montant de 2 277 030€HT. En définitive, la participation de la Commune à l'équilibre de l'opération s'élève à 1 336 507€. Le montant déjà versé entre 2012 et 2017 par la Ville s'élève à 1 114 092. Aussi, il reste à verser par la ville le solde de la participation d'équilibre à la SEMADER qui s'élève à 222 415€ HT.

En accord avec la SEMADER, il est proposé l'échéancier suivant concernant le paiement de cette contribution communale. Il est à noter que cet échelonnement de paiement n'engendre pas de surcoût (intérêt ou frais financier).

	Mai 2026	Mai 2027	Mai 2028
Participation d'équilibre	74 139€	74 138€	74 138€

II. DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la DCM du 27 octobre 2008 attribuant la concession d'aménagement ZAC RHI Centre-Ville à la SEMADER

Vu la DCM du 24 septembre 2012 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité exercice 2009, 2010, et 2011 présenté par la SEMADER

Vu le compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 30 juin 2025 tel qu'annexé

Vu le bilan d'opération arrêté à un montant de 2 277 030€ HT,

Sur proposition de la Maire, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

Article 1- D'approuver le présent Compte Rendu Annuel de clôture d'opération au 30 juin 2025.

Article 2- D'approuver le bilan de clôture de l'opération établi à 2 277 030€ HT.

Article 3- D'approuver la prise en charge par la SEMADER des frais financiers à hauteur de 95 895€.

Article 4- D'approuver le montant de la participation d'équilibre de la Commune de clôture de l'opération à 222 415 € HT€

Article 5- D'approuver l'échéancier de paiement des dettes tel que présenté ci-dessus.

Article 6 - D'autoriser le Maire ou l'élue délégué.e à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

Vote : 29 pour

La Maire,

Juliana M'DOIHOMA



**Le présent document est certifié exécutoire
Etant transmis en Sous-Préfecture le
Et publié le**