

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU JEUDI 25 AVRIL 2024
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 38

Nb. de représentés : 3

Nb. d'absents : 12

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq avril à 17h05, 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 Stéphane DIJOUX, 1er adjoint.

AFFAIRE N° 32/1518 :

Zac Cap Austral : Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité ARRETE au 31 décembre 2023

ETAIENT PRESENTS :

MM. DIJOUX Stéphane, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANEE Jean François, FERDE Thérèse, FATIMA Sofa, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, BALZANET Jonhy, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, MALET Viviane, PAPY Anne Marie, HOARAU Berthe Denise, CADET André, RAYMOND Edmée, LORION David, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, JETTER Régine, BELLON Stephen, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Héléna, BEDIER Corine, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie.

REPRESENTE (S) :

MM. NASSIBOU Guilaine (par Madame ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine), VAYABOURY Jean Patrick (par Monsieur TEVANEE Jean François), AGATHE Chantal (par Madame JETTER Régine).

ABSENTS :

MM. FONTAINE Michel, VALY Nazir, GUIEN Marie Claire, VON-PINE Bernard, ACAPANDIE Freddy, RIVIERE Christelle, RAVAT Adame, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël, BASSE Pascal.

Le Président de séance constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Monsieur Mohammad OMARJEE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Président de séance certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 30 avril 2024 et la convocation du Conseil Municipal faite le 19 avril 2024.



Le Maire,



Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20240425-32-1518-DE
Date de télétransmission : 29/04/2024
Date de réception préfecture : 29/04/2024

Affaire n°32/1518 : Zac Cap Austral : Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité
ARRETE au 31 décembre 2023.

Aménagements Opérationnels et Développement Durable - Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire rappelle à l'Assemblée que :

- Par délibération en date du 16 mars 2006 (affaire n°48/2818) le Conseil Municipal a approuvé le lancement et les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC CAP AUSTRAL.
- Par délibération en date du 16 février 2009 (affaire n°11/512) le Conseil Municipal a approuvé le choix de CBO Territoria comme aménageur de l'opération de la ZAC CAP AUSTRAL. La convention publique d'aménagement a été signée le 16 avril 2009, reçue en préfecture le 11 mai 2009 et notifiée à CBO Territoria pour une durée initiale de 10 ans.
- Un avenant N° 1 a été approuvé par délibération du conseil en date du 23 juin 2010 et signé le 10 juillet 2010, pour la modification de l'article 10 de la convention d'aménagement concernant les garanties.
- Un avenant N°2 a été validé en séance du conseil municipal en date du 25 juin 2018 modifiant le dossier de réalisation de la ZAC et prorogeant la concession au 11 mai 2024.

La concession d'aménagement signée entre la commune de Saint-Pierre et CBO Territoria a pour objet :

- L'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté « Cap Austral » sur le territoire de la commune de Saint-Pierre dans le quartier de Grand Bois. Son périmètre d'intervention couvre une superficie d'environ 32 hectares.

Conformément à l'article 6 de la Concession d'Aménagement, l'Aménageur CBo Territoria **prend en charge la réalisation et le financement** (Annexe IV de la Concession Publique d'Aménagement) :

a. Des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants tels qu'ils sont définis à l'article 317 Quater du Code général des Impôts (cf. Annexe IV de la Concession Publique d'Aménagement).

b. De tous les autres équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la réalisation de la ZAC, à l'exception de ceux qui sont pris en charge par la commune (cf. Annexe V de la Concession Publique d'Aménagement).

L'objet de la présente délibération est de présenter au Conseil municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2023, ainsi que de fournir un état d'avancement des travaux exécutés depuis le début de la concession et ceux restant à réaliser.

Ce CRAC présente synthétiquement les éléments suivants :

Les dépenses :

Entre 2021 et 2023 les dépenses ont porté sur :

- Les études d'optimisation des ilots et des voies de la tranche 3 phase 2 ;
- La réalisation d'une partie des voies de la tranche 3 phase 2 et de la voie 2 intermédiaire ;
- Le poste de relevage en eaux usées de la ZAC (PR école) ;
- Les travaux de végétalisation de la tranche 3 phase 1 ;
- La finalisation des études d'aménagements de l'espace de loisirs et de la placette devant l'opération HLM « Grand voile ».

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20240425-32-1518-DE
Date de télétransmission : 29/04/2024
Date de réception préfecture : 29/04/2024

Au 31 décembre 2023 le bilan des dépenses facturées est en hausse par rapport au bilan précédent et s'établit à **26 653 K €**.

Les recettes de l'opération :

Entre 2021 et 2023 les recettes de l'opération sont constituées essentiellement par la vente des ilots à bâtir.

Les recettes ont également augmenté de **26 659 K €** permettant ainsi de couvrir les dépenses liées à l'opération.

Le prévisionnel pour l'année 2024 :

Les dépenses prévisionnelles concerneront principalement :

- l'aménagement de l'espace de loisirs public d'une superficie d'environ 1600m²,
- la réalisation de la placette devant l'opération HLM « Grand voile »,
 - la démolition de la station d'épuration biodisque après la mise en service par la civis de la chaîne de refoulement des eaux usées.
- le démarrage des travaux de viabilisation y compris les voiries des ilots kaisary de la tranche 3 phase 1.

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2024 sont estimées à : 1 519 K €

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2024, d'un montant de 2 356 K € concernent essentiellement les cessions par CBO Territoria des terrains aménagés et la vente du foncier pour équipement public (école) à la Ville.

Le nouveau bilan de l'opération d'aménagement de la ZAC Cap Austral arrêté au 31/12/23 est de :
En milliers d'euros :

| Postes | Bilan au dossier de réalisation | Bilan arrêté au 31/12/23 |
|--------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Total des dépenses | 18 709 | 26 653 |
| Total des recettes | 18 709 | 26 659 |
| Solde annuel | 0 | 6 |

Evolution du programme prévisionnel.

Entre 2022 et 2023 l'aménageur a échangé avec l'opérateur Tereos propriétaire du foncier de la balance de Grand Bois et du pôle canne. A ce jour, le programme prévisionnel envisagé sur ces terrains est conditionné par le déplacement de la balance et la maîtrise foncière de ces parcelles situées dans le périmètre opérationnel de la ZAC Cap austral.

Après analyse juridique et concertation avec la ville, il a été envisagé de sortir le foncier de Tereos du périmètre de la ZAC.

Cette modification annoncée par le concessionnaire comme sans incidence financière au bilan de la ZAC, nécessitera l'élaboration d'un dossier modificatif soumis à enquête publique portant sur la modification du périmètre de la ZAC, du programme prévisionnel des constructions et des équipements publics.

De plus, au regard de la fin de la concession d'aménagement arrêté au 11 mai 2024, des travaux restant à réaliser et des différentes procédures réglementaires nécessaires au dossier modificatif de la ZAC, le concédant CBO territoria sollicite auprès de la ville une prorogation de la durée de la concession pour 5 années supplémentaires.

Après avoir pris connaissance du Compte Rendu Annuel à la collectivité et de ses annexes,

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

- **D'APPROUVER le Compte Rendu Annuel à la Collectivité usé au 31/12/2023 concernant l'opération d'aménagement de la ZAC Cap Austral ;**

| |
|---|
| <small>Unité de dépôt en préfecture 974-219740164-20240425-32-1518-DE Date de télétransmission : 29/04/2024 Date de réception préfecture : 29/04/2024</small> |
|---|

- D'APPROUVER le bilan de l'opération pour un montant de 26 659 000 € ;
- D'AUTORISER l'aménageur CBO Territoria à lancer la procédure de modification du dossier de réalisation comprenant une modification du périmètre, du programme prévisionnel des constructions et des équipements publics de la ZAC ;
- DE L'AUTORISER, lui ou l'un de ses adjoints délégués, dans leur domaine respectif de compétences, à signer l'avenant N° 3 au traitant de concession prorogeant la Concession de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 11 Mai 2029.

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE



Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20240425-32-1518-DE
Date de télétransmission : 29/04/2024
Date de réception préfecture : 29/04/2024