

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 21 OCTOBRE 2024
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 33
Nb. de représentés : 9
Nb. d'absents : 11

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-et-un octobre 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 Michel FONTAINE, Maire.

AFFAIRE N° 35/1738 :

Zac du Mail - Validation du Crac 2022-2023 et de l'avenant N°13 à la CPA

ETAIENT PRESENTS :

MM. FONTAINE Michel, DIJOUX Stéphan, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANE Jean François, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaïne, BALZANET Jonhy, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, VAYABOURY Jean Patrick, HOARAU Berthe Denise, CADET André, VON-PINE Bernard, LORION David, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, AGATHE Chantal, JETTER Régine, BELLON Stéphen, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Hélène, RAVAT Adame, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie.

REPRESENTE (S) :

MM. VALY Nazir (par Monsieur Mohammad OMARJEE), FATIMA Sofa (par Madame Marie Richela CHAMBI DJOUMBAMBA), PALIOD Marie Claude (par Madame ARAYE Hélène), TAN Willy (par Monsieur Jean François TEVANE), GUIEN Marie Claire (par Monsieur Mariot MINATCHY), MALET Viviane (par Madame Béatrice SIGISMEAU), PAPY Anne Marie (par Madame Denise HOARAU), RAYMOND Edmée (par Madame Marie Line BRINDON), RIVIERE Christelle (par Monsieur Stéphan DIJOUX).

ABSENTS :

MM. FERDE Thérèse, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, DAFFON Amédée Albert, ACAPANDIE Freddy, RAVAT Adame, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël, BASSE Pascal.

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 25 octobre 2024 et la convocation du Conseil Municipal faite le 15 octobre 2024.



Reçu en préfecture
le 24/10/2024 à 10h21-35-1738-DE
Date de réimpression : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024

Michel FONTAINE

Affaire n°35/1738 : Zac du Mail - Validation du Crac 2022-2023 et de l'avenant N°13 à la CPA.

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

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la CPA (Convention Publique d'Aménagement) signée le 27 juin 2003 fixe, entre autres, les conditions du contrôle comptable et financier du bilan et du plan de trésorerie de l'opération concédées.

En conséquence, la SIDR aménageur de cette opération, soumet au Conseil Municipal l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2023, à savoir

1-Etat d'avancement de l'opération

- **Progression des études :**

L'année 2023 a permis d'engager les études de conception et de réalisation de la place de la médiathèque en y intégrant les aspects de domanialité en volume par rapport à l'opération de construction « Caravelle des Épices ». Cet aménagement a bénéficié des fonds attribués au dispositif REACT-UE.

En ce qui concerne le projet d'aménagement des berges, la reprise des études est conditionnée par la libération des locaux communaux pour lesquels des solutions de relocalisation devraient aboutir avant le démarrage des travaux.

- **Progression des travaux :**

Les travaux d'aménagement, qui ont permis la réalisation du Mail et l'ouverture de parcelles à l'urbanisation, sont désormais achevés.

Les travaux d'aménagement de la place de la médiathèque ont démarré en octobre. Ils ont été réceptionnés avec réserves le 15/12/2023. La levée des réserves se fera au cours du 1er trimestre 2024.

La rétrocession des ouvrages (voirie et tous réseaux) sera engagée en 2024.

- **Progression du programme immobilier :**

- **Les ilots 6.1 et 6.2**

En décembre 2022, La ville a lancé un appel à projets pour les ilots 6.1 et 6.2.. Soucieuse d'optimiser sa politique de stationnement, elle a inclus dans ce dispositif la possibilité pour le promoteur retenu de construire un parking en sous-sol que la ville pourrait ensuite acquérir.

Parmi les six candidatures déposées en février 2023, un comité de sélection a retenu trois dossiers répondant au mieux aux critères définis dans le règlement de la consultation. Ces candidats ont été invités à présenter une première offre, dont l'analyse est en cours.

- **Les Ilots 8 et 9 :**

Après finalisation des études, les travaux de construction de la Cité administrative seront lancés courant 2023 pour s'achever en 2026.

- **Durée de la Convention publique d'aménagement :**

Par avenant N°12 validé au Conseil Municipal en son affaire N° 7/295, la durée de la convention publique d'aménagement (CPA) a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2024.

Comme exposé ci-avant, l'avancement des différents projets ayant pris du retard, et la mise en œuvre du projet des Berges restant conditionnée d'une part, à la réalisation du centre administratif, et d'autre part, à la libération des bâtiments mis à disposition des services municipaux, il est proposé de proroger la CPA de 3 années supplémentaires soit jusqu'au 31 décembre 2027.

Cette prolongation offre l'opportunité de consolider le programme, d'élaborer une stratégie planifiée pour la mise en œuvre de l'opération et d'en redéfinir les conditions, notamment sur les aspects financiers et opérationnels.

2-Prévisions pour les années 2024 à 2027

En dépenses :

Les dépenses prévisionnelles jusqu'à la fin de la ZAC prévoient :

- La démolition des bâtiments sur berges ainsi qu'à l'entretien des parcelles non encore cédées.
- Les études de maîtrise d'œuvre d'une part pour le désamiantage et la démolition des bâtiments des berges et d'autre part, pour la reprise des études de conception et le suivi des travaux d'aménagement des berges
- Les honoraires de géomètre pour la réalisation de plans sur l'espace public à rétrocéder à la commune.
- La mission CSPS pour le suivi des travaux d'aménagements des berges.
- Une provision pour les fouilles archéologiques ainsi que d'éventuelles études géotechniques en vue des travaux d'aménagement des berges.
- Les marchés de travaux sur le Mail (réfections diverses, éclairage public et mobilier urbain), les berges.
- Les frais financiers afférents au financement et au portage de l'opération, ainsi que la rémunération de la SIDR.

Les dépenses en prévision pour l'exercice 2024 et au-delà s'établissent à 3 296 691 € HT

Les recettes prévisionnelles de l'opération comprennent :

- Les cessions des ilots 6.1 et 6.2
- La participation de la Ville aux équipements publics réalisés (les berges, la place de la Médiathèque et l'aménagement de la rue du collège Arthur)
- La participation de la Ville au Déficit de l'opération
- Les « autres participations de la collectivité » qui correspondent à des participations que la ville demandera aux constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur.

Les recettes en prévision pour l'exercice 2024 et au-delà s'établissent à 3 199 655 € HT

Bilan sur les éléments financiers

Le total des dépenses réalisées au 31 décembre 2023 s'établit à 26 700 204 €HT soit 28 215 208 €TTC.

Le total des recettes réalisées au 31 décembre 2023 s'établit à 26 603 165 € HT soit 27 793 433 € TTC.

3- Modification du bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel actualisé de la ZAC du Mail est réajusté par rapport au précédent CRAC 2020-2021 approuvé et arrêté à la somme de **29 899 856 € HT**,

Ce bilan est augmenté de **977 577 € HT** avec une évolution de la participation communale de +810 106 € HT. Cette augmentation comprend le reversement de la subvention aux fonds REACT UE de 468 059,34€ perçue pour l'aménagement de la place de la médiathèque et diverses provisions réactualisées pour terminer les études et travaux restant à finaliser jusqu'en 2027 et notamment l'intégration des fouilles archéologiques du site.

La participation globale de la commune passe donc de 14 267 471 € HT à **15 097 577 € HT** soit 15 995 215 € TTC

La Ville ayant déjà versée **13 943 921 € HT** soit 14 931 234 € TTC, il reste à verser 1 034 768 € HT soit 1 063 981 € TTC avant le terme de la Convention Publique d'Aménagement fixé au 31 décembre 2027.

Le prévisionnel des appels de fonds sera le suivant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget actualisé	TTC	A fin 2023	2024	2025	2026	2027
5611-Participation de la Collectivité au Déficit	2 510 929	2 510 929	1 819 844	0	230 361	230 361	230 363
5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	10 405 517	11 289 986	10 061 833	372 896	0	0	0
5614-Autres Participations	169 677	182 846	182 846	0	0	0	0
5638-Autres Participations de la Collectivité	2 011 454	2 011 454	2 011 454	0	0	0	0
Total des Participations	15 097 577	15 995 215	14 075 977	372 896	230 361	230 361	230 363

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20241021-35-1738-DE
Date de télétransmission : 24/10/2024
Date de réception préfecture : 24/10/2024

5- Modification de la rémunération de l'aménageur

Pour permettre à la SIDR Aménageur d'assurer les missions de conduite d'opérations au titre de l'année 2024, l'article 21 relatif à la rémunération de l'aménageur est modifié pour intégrer une rémunération forfaitaire de 30 000 € HT. Cette rémunération complémentaire vient en compensation des rémunérations proportionnelles non perçues au titre de cette année, pour cause de modification du planning général de la ZAC liée aux travaux en cours de la Cité Administrative et du retard pris dans le déménagement des services communaux présent sur le site des berges de la rivière d'abord.

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

- **D'APPROUVER le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2022-2023) arrêté au 31 décembre 2023 et des prévisions 2024 et suivants ;**
- **D'APPROUVER le bilan actualisé de l'opération à 29 899 856 € HT au 31 décembre 2023 ;**
- **D'APPROUVER le nouveau montant de la participation communale arrêté à 15 097 577 € HT au 31 décembre 2023 ;**
- **D'APPROUVER les montants prévisionnels des appels de fonds 2024 et suivants ;**
- **D'APPROUVER la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'au 31 décembre 2027 ;**
- **D'APPROUVER la rémunération forfaitaire de 30 000 € HT de la SIDR Aménageur au titre de l'année 2024 ;**
- **D'AUTORISER la signature de l'avenant N°13 reprenant les modifications de bilan, de la participation communale, de la durée de la convention publique d'aménagement et de la rémunération de l'aménageur.**

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

