



PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU JEUDI 26 DECEMBRE 2019

NOMBRE DES MEMBRES EN EXERCICE : 38

DATES DES CONVOCATIONS : 17 DECEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six décembre à dix-huit heures, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Leu, sous la présidence de Monsieur DOMEN Bruno, Maire.

Étaient présents :

M. DOMEN Bruno (Maire), Mme HOARAU Michèle (2^{ème} Adjoint), M. AUBIN Jimmy (3^{ème} Adjoint), M. GUINET Pierre-Henry (4^{ème} Adjoint), Mme DALLY Brigitte (5^{ème} Adjoint), Mme LACAILLE Marie Claire née PITOU (7^{ème} Adjoint), M. GENCE Jean Marc (8^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle née FERRERE (9^{ème} Adjoint), Mme SILOTIA Jacqueline née APAYA (10^{ème} Adjoint), M. LEAR Elie (11^{ème} Adjoint), Mme MARAPA Sabrina, M. LUCAS Philippe, Mme COMORASSAMY Sylvie, M. CRESCENCE Claude, M. ABAR Dominique, M. HIBON Jean, Mme PLANESSE Marie Nadine née PALAS, M. ZETTOR Josian, Mme PALAS Elisa, M. FELICITE Roland, Mme FERARD Sylvie, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, M. MULQUIN Christophe, Mme DOMPY Brigitte, Mme ANAMALE Marie Claude, M. MARIVAN Jean Serge, Conseillers municipaux.

Étaient absents :

M. FUTOL Yves (1^{er} Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (6^{ème} Adjoint), Mme PERMALNAICK Armande, **procuration à Mme HOARAU Michèle (2^{ème} Adjoint)**, Mme HAMILCARO Marie Annick, Mme PAYET Aïda née ROBERT, **procuration à M. AUBIN Jimmy (3^{ème} Adjoint)**, M. BAPTISTO Wilfried, **procuration à M. GUINET Pierre (4^{ème} Adjoint)**, Mme GARA Françoise, Mme LALLEMAND Annie-Claude, M. PAJANIAYE Emile, Mme NAMINZO Angéla, M. PONTALBA Joël, M. HOARAU Daniel, Conseillers municipaux.

- **ARRIVEE de Mmes SILOTIA Jacqueline (10^{ème} Adjoint), PLANESSE Marie Nadine et FERRARD Sylvie (Conseillers) pendant l'examen de l'affaire n° 01/26122019.**
- **SORTIE de M. DOMEN Bruno (Maire), avant l'examen de l'affaire n° 07/26122019.**

La présidence de la séance est momentanément assurée par Mme HOARAU Michèle (2^{ème} Adjoint).

- **RETOUR de M. DOMEN Bruno (Maire) dans la salle des délibérations et reprise de la présidence de la séance pour l'examen des affaires suivantes.**
- **SORTIE de M. MULQUIN Christophe (Conseiller), avant l'examen de l'affaire n° 16/26122019.**

➤ **RETOUR de M. MULQUIN Christophe (Conseiller), pour la clôture de la séance.**

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), **Madame HOARAU Michèle (2^{ème} Adjoint)** est désignée, à l'unanimité, pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président déclare la séance ouverte.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 26 DECEMBRE 2019 – 18 H

ORDRE DU JOUR

AFFAIRE N° 01 /26122019

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ARRET DU PROJET ET BILAN DE LA CONCERTATION

Direction Aménagement et Développement

(Cf. Présentation réunion PPA du 13/12/2019 en annexe)

AFFAIRE N° 02 /26122019

ZAC FOUR A CHAUX – PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Direction Aménagement et Développement (Cf. Protocole transactionnel en annexe)

AFFAIRE N° 03 /26122019

CRAC DE CLOTURE DE L'OPERATION ZAC FOUR A CHAUX

Direction de l'Aménagement et du Développement

AFFAIRE N° 04 /26122019

**RHI LE PLATE – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT
(CRAC) ARRETE AU 31/12/2018**

Direction Aménagement et Développement /Aménagement

AFFAIRE N° 05 /26122019

OPERATION RHI DU PORTAIL

CONVENTION DE CONCESSION – AVENANT N° 15

Direction Aménagement et Développement / Habitat (Cf. Avenant 15 en annexe)

AFFAIRE N° 06 /26122019

**CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N°13 09 05
ENTRE L'EPFR, LA COMMUNE ET LA SODEGIS.**

OBJET : RACHAT DE LA PARCELLE DD 1423 PAR LA COMMUNE

PASSATION D'UN AVENANT N° 5

Direction Aménagement et Développement / Foncier (Cf. Avenant 5 en annexe)

AFFAIRE N° 07 /26122019

EXCERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES PARCELLES DE 525-526-676

Direction Aménagement et Développement / Foncier (Cf. DIA en annexe)

AFFAIRE N° 08 /26122019

PRISE D'ACTE ET OBSERVATIONS RELATIVES AUX RAPPORTS DE GESTION

DES EXERCICES 2017/2018 DE LA SPL REUNION DES MUSEES REGIONAUX

Direction Générale des Services (Cf. Fiches signalétiques en annexe)

AFFAIRE N° 09 /26122019

PRISE D'ACTE ET OBSERVATIONS RELATIVES AUX RAPPORTS DE GESTION DES EXERCICES 2017 ET 2018 DE LA SPL MARAINA

Direction Générale des Services (Cf. Rapports Activités 2017-2018 en annexe)

AFFAIRE N° 10 /26122019

PRISE D'ACTE ET OBSERVATIONS RELATIVES AUX RAPPORTS DE GESTION DES EXERCICES 2017 ET 2018 DE LA SPL AVENIR REUNION

Direction Générale des Services (Cf. Rapports Activités 2017-2018 en annexe)

AFFAIRE N° 11 /26122019

INFORMATION SUR LES DECISIONS PRISES AU TITRE DE LA DELEGATION DES POUVOIRS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE – ANNEE 2019

Direction Générale des Services (Cf. Listes des décisions en annexe)

AFFAIRE N° 12 /26122019

**CONSTRUCTION DE LA PISCINE DE STELLA
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL - ENTREPRISE SOGEA
Lot N° 2 « Gros œuvre / dallage / Etanchéité »**

Direction des Services Techniques / Superstructure

AFFAIRE N° 13 /26122019

**CONSTRUCTION DE LA MEDIATHEQUE DE SAINT-LEU
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL - ENTREPRISE VOCATOUR
Lot N° 2 « Espaces verts »**

Direction des Services Techniques / Superstructure

AFFAIRE N° 14 /26122019

**TRANSFERT DES COMPETENCES EAU ET ASSAINISSEMENT
TRAITEMENT DES EXCEDENTS DES BUDGETS ANNEXES**

Direction Moyens de Gestion / Finances

AFFAIRE N° 15 /26122019

**BUDGET ANNEXE DE L'ASSAINISSEMENT - EXERCICE 2019
DECISION MODIFICATIVE N° 2**

Direction Moyens de Gestion / Finances

AFFAIRE N° 16 /26122019 :

**CENTRE SECURITE REQUIN REUNION
CREATION D'UN GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC**

Direction Générale des Services (Cf. Convention en annexe)

QUESTIONS DIVERSES

Article L2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales

« Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération. »

La consultation des dossiers et les compléments d'informations pour la compréhension des affaires à l'ordre du Conseil Municipal ont lieu sur place en mairie, au secrétariat général, aux heures normales des services.

En cas d'oubli de transmission d'un document annexe, la demande doit être faite dès réception de la convocation auprès du secrétariat général.

Cette disposition est rappelée dans l'article 4 du règlement intérieur du Conseil Municipal

AFFAIRE N° 01 /26122019
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
ARRET DU PROJET ET BILAN DE LA CONCERTATION
Direction Aménagement et Développement

Le Maire rappelle que par délibération en date du 24 mai 2012, conformément aux dispositions des articles L.153-14, L.103 – 2 et R.153- 3, la Commune de Saint-Leu a prescrit la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les modalités de concertation, conformément :

- A la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) n° 2000 – 1208 du 13 Décembre 2000
- A la loi UH (Urbanisme Habitat) n° 2003 – 590 du 2 Juillet 2003
- A la loi Grenelle II n° 2010 – 788 du 12 Juillet 2010
- A la loi ALUR (Accès pour le Logement et à un Urbanisme Rénové) n° 2014 – 366 du 24 Mars 2014

Il explique, qu'en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la révision du PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 du même Code, ledit document doit être arrêté par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16, L.153-17 et L.153-18.

Le Maire rappelle que la révision a été rendue nécessaire notamment en raison :

- Du caractère obsolète des données socio-économiques, spatiales, des références réglementaires et des documents composant le PLU de la Ville de Saint-Leu ;
- De son inadéquation avec les nouveaux enjeux, notamment en matière de développement et d'Aménagement du territoire.

Les objectifs poursuivis par la Révision du PLU étaient les suivants :

- Mise en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (S.A.R.) et le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du TCO ;
- Prise en compte et/ou traduction réglementaire des nouvelles législations et leur implication, notamment en terme d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), d'aménagement, d'inondabilité, de bruit, de risques... ;
- Intégration des réflexions d'aménagement déjà menées, en cours ou programmées sur le territoire ;
- Réflexions et propositions sur le devenir des emplacements réservés, sur la voirie communale, sur les réseaux ... ;
- Réflexions et propositions sur le positionnement et le devenir de la Commune, notamment en terme économique, urbanistique, touristique, d'équipement ;
- Prise en compte de la législation et de ses implications notamment en matière de gestion des risques hydrauliques, d'assainissement, de paysages ...

Il précise, en outre, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2, au terme du débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lors de la séance du 05 septembre 2019, les orientations d'urbanisme et d'aménagement comportent 4 grandes orientations :

- Un cadre de vie préservé : C'est en assurant la préservation du cadre de vie de la commune, que le PLU va permettre aux générations actuelles et futures de s'épanouir. En effet, les atouts urbains et naturels d'aujourd'hui doivent être protégés et renforcés afin de garantir le bien être des habitants d'aujourd'hui mais également de constituer le socle du développement du territoire de demain ;
- Une urbanité maîtrisée : En 2016, la Commune de Saint-Leu compte environ 33 700 habitants et connaît une forte croissance démographique. Selon les hypothèses tendanciennes de croissance, le nombre d'habitants devrait atteindre environ 39 000 en 2030. Pour assurer l'accueil de ces nouvelles populations, il convient de maîtriser le développement urbain afin que les Saint-Leusiens puissent vivre en harmonie avec leur environnement ;
- Un aménagement anticipé : La Commune doit anticiper les futurs besoins de la population en équipant de manière structurelle le territoire. En effet, l'adduction d'eau potable (nouvelles ressources et réseaux), l'assainissement des eaux usées (stations et réseaux), l'électricité, les voiries ... doivent être un préalable à l'aménagement du territoire. Mais il faut également planifier les équipements publics, les dessertes en voirie et en transports en commun, les services à la population qui garantiront une urbanité de qualité ;
- Un développement intensifié : Sur les bases de ce développement durable, la commune doit se projeter à l'horizon 2030 et au-delà pour créer de nouvelles ressources vectrices de richesses économiques, sociales et culturelles.

La traduction réglementaire du projet :

Le projet de PLU prévoit la mise en œuvre de quatre grandes zones sur l'ensemble de son territoire.

1. Les zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité pour desservir les constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines et des secteurs (Uba) repérés aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Elles couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles couvrent le secteur de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

4. Les zones naturelles

Les zones naturelles couvrent le secteur de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

S'agissant des modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre, des moyens d'information et de concertation, **le Maire rappelle** :

- Que la délibération du 24 mai 2012 prescrivant la révision générale du PLU a fait l'objet d'un affichage réglementaire et a été notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément au Code de l'Urbanisme, notamment :
 - ✓ au Préfet
 - ✓ aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental
 - ✓ aux Présidents des Chambres Consulaires
 - ✓ au Président du Parc National de la Réunion
 - ✓ au Président du TCO
 - ✓ aux Maires des Communes limitrophes (Trois Bassins, les Avirons, Cilaos)
- Qu'une réunion publique de présentation du diagnostic s'est tenue le 13 juin 2019 au Foirail ;
- Qu'une concertation publique préalable à l'arrêt du PLU a été organisée du 21 octobre au 15 novembre 2019 avec :
 - Des réunions publiques dans les quartiers :
 - ✓ le Mercredi 23 Octobre 2019 à 17 h 30 : Maison de quartier du Plate
 - ✓ le Mardi 29 Octobre 2019 à 17 h 30 : Maison de quartier des Colimaçons
 - ✓ le Mercredi 30 Octobre 2019 à 17 h 30 : Salle Polyvalente de la Chaloupe
 - ✓ le Mercredi 06 Novembre 2019 à 17 h 30 : Foirail
 - ✓ le Jeudi 07 Novembre 2019 à 17 h 30 : Maison de Quartier de Saint-Leu, Saint-Leu centre
 - ✓ Et le Vendredi 08 Novembre 2019 à 17 h 30 : Salle Conseil Municipal – Rencontre avec les acteurs économiques (agriculture, tourisme, agrotourisme, etc.)
 - La mise à disposition d'un dossier disponible en Mairie alimenté des documents de travail au fur et à mesure de l'avancement des Etudes
 - La mise à disposition d'un dossier disponible sur le site internet de la ville
 - Enfin s'agissant des moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat tout au long de la phase de concertation publique préalable à l'arrêt du projet (21/10 au 15/11/2019) :
 - ✓ un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public, en Mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture
 - ✓ la possibilité d'écrire au Maire
 - ✓ une adresse mail dédiée : revision.plu@mairie-saintleu.fr
 - ✓ des entretiens individuels

Le Maire expose ensuite le bilan de la concertation et précise :

- Le nombre de contributions écrites : 56 par courrier, 46 par mail ;
- Le nombre de remarques inscrites sur le registre mis à disposition du public : 4 ;
- Le nombre de participants aux réunions publiques (228) et le nombre d'entretiens individuels (176) ;
- Cette concertation a révélé les points suivants :
 - des demandes de déclassement de terrain ;
 - des remarques sur les emplacements réservés ;
 - des demandes de révision du Plan de prévention des risques multirisques (inondation, mouvements de terrains) ;
 - des demandes d'évolutions de possibilité de constructions d'équipements agricoles et agritouristiques en zone agricole ;
 - l'incohérence de certaines destinations des sols au titre du SAR avec la réalité du territoire et de son historique : Coupure d'urbanisation au droit du Chemin Surprise, et continuité écologique dans le secteur de Bras-Mouton les bas notamment ;
- Les remarques ont été examinées et prises en compte de la manière suivante :
 - Les projets de déclassements doivent répondre aux objectifs du PADD du PLU et être en compatibilité avec les prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), du SCOT du TCO et autres prescriptions réglementaires (PPR, PIG PILO, etc.).
 - Une liste mise à jour des emplacements réservés a été élaborée
 - Le règlement qui prévoit une évolution des possibilités de construire en zone agricole et intégrant les orientations écotouristiques
 - La programmation d'une analyse au cas par cas des parcelles impactées par le PPR lors de la prochaine révision de ce document
 - L'évolution de la destination des sols en fonction de la réalité du territoire lors de la prochaine révision du SAR
 - D'une manière générale, l'ensemble des demandes a fait l'objet d'une analyse, puis d'une étude de faisabilité afin de prendre en compte autant que possible ces demandes dans les différents documents du PLU (zonage, règlements, emplacements réservés, etc.)
- Enfin, le Maire rappelle que ce projet de PLU a fait l'objet d'une réunion de concertation avec les PPA le 13 décembre 2019, dont le support de présentation est joint au présent rapport

Considérant qu'en application de l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, il doit être tiré le bilan de la concertation ;

Considérant, par ailleurs, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la Commune en se conformant aux objectifs et orientations du schéma de cohérence territoriale du Territoire de la Cote Ouest a fait l'objet d'un débat d'orientation au Conseil Municipal lors de sa séance publique du 5 septembre 2019.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, à ce stade de procédure et conjointement au bilan de la concertation, le projet de PLU présenté en séance du Conseil, est prêt à être arrêté.

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-11 et R.153-12 ;
- Vu les articles L.103-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Vu la délibération en date du 24 mai 2012 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;
- Vu le schéma de cohérence territoriale du territoire de la Cote Ouest approuvé le 21 décembre 2016 ;
- Entendu le débat au sein du conseil municipal en date du 5 septembre 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Vu le bilan de la concertation préalable détaillé ci-dessus ;
- Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes qui sont consultables à la Direction Aménagement et Développement ;
- Considérant que le dossier contenant l'ensemble des éléments du PLU ont été mis à disposition des élus en Mairie, à la Direction Aménagement et Développement à compter du 19/12/2019
- Vu le projet de PLU, tel que présenté en séance
- Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal est invité à :

- Tirer le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme.
- Considérer comme favorable le bilan de concertation tel que présenté en séance
- Arrêter le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Leu (*consultable par les élus qui le souhaitent à la DAD*)
- Préciser que le projet de PLU ainsi arrêté sera notifié pour avis conformément aux articles L153-16 à L153-18 aux personnes publiques associées (PPA), notamment :
 - au Préfet
 - au Préfet en tant qu'autorité environnementale
 - au président du Conseil Régional
 - au Président du Conseil Départemental
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture
 - au Président du Parc National
 - au Président du TCO (EPCI compétent pour le SCOT, le PLH et l'organisation des transports urbains)
- dire que seront saisies pour avis :
 - La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
 - La Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites (CDNPS).

- Autoriser le Maire à saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de l'enquête publique (ou commission d'enquête).
- Autoriser le Maire ou l'élu délégué à signer toutes les pièces et à accomplir tous les actes dans le cadre de cette affaire.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à la majorité,
1 abstention,**

- Tire le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme.
- Considère comme favorable le bilan de concertation tel que présenté en séance
- Arrête le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Leu (*consultable par les élus qui le souhaitent à la DAD*)
- Précise que le projet de PLU ainsi arrêté sera notifié pour avis conformément aux articles L153-16 à L153-18 aux personnes publiques associées (PPA), notamment :
 - au Préfet
 - au Préfet en tant qu'autorité environnementale
 - au président du Conseil Régional
 - au Président du Conseil Départemental
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture
 - au Président du Parc National
 - au Président du TCO (EPCI compétent pour le SCOT, le PLH et l'organisation des transports urbains)
- De dire que seront saisies pour avis :
 - La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
 - La Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites (CDNPS).
- Autorise le Maire à saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de l'enquête publique (ou commission d'enquête).
- Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer toutes les pièces et à accomplir tous les actes dans le cadre de cette affaire.

Conformément à l'article R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans les journaux diffusés dans le Département et au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire informe les membres du Conseil Municipal que par délibération du 30 juin 1998, la Commune de Saint-Leu a confié à la SEMADER, l'aménagement de la ZAC FOUR A CHAUX par Convention Publique d'Aménagement (ci-après CPA), reçue en Sous-Préfecture le 06 juillet 1998, pour une durée de 8 ans, prorogée jusqu'au 06 juillet 2014 par l'avenant N° 5 approuvé par le Conseil municipal du 30 septembre 2003.

La prorogation de la concession avait pour objet de couvrir la durée de l'emprunt par avenant n° 5 approuvé par Délibération du Conseil Municipal de 2003. (annexe 1)

Le Compte Rendu Annuel de la Collectivité de pré-clôture (annexe 2) du 31 décembre 2012 a été délibéré le 17 décembre 2013 validant le bilan de l'opération pour un montant de 7 773 215 € HT. Conformément à ce CRAC de pré-clôture 2012, la participation globale de la ville s'élevait à 2 899 824 € HT.

La délibération du 26 décembre 2013 prévoyait également le versement de la créance due par la Commune (annexe 3), d'un montant de 2 633 180 €HT, en trois échéances : un versement devait être réalisé en 2014, un deuxième versement en 2015 et un dernier versement en 2016 après ajustement du bilan de clôture.

En 2016, la Commune n'étant pas d'accord avec les éléments fournis par la SEMADER a commandé un audit du CRAC établi par le bureau d'étude « ESPELIA ». Suite à cet audit, la SEMADER a répondu à l'ensemble des questions posées par la Commune et lui a communiqué les éléments demandés.

Les rétrocessions foncières à la Commune sont réalisées en 2016. La dernière cession à SCCV FOUR A CHAUX à eu lieu en 2018.

La SEMADER a établi, comme le prévoit la CPA, le Compte Rendu Annuel de la Collectivité de Clôture 31 décembre 2018 (annexe 6) actant le réalisé de la période 2013 à 2018.

- un nouveau bilan de l'opération d'un montant de 8 185 677 €HT, faisant apparaître une augmentation 412 462€ HT
- Une participation globale de la Commune d'un montant de 3 055 036 € HT.

Le portage du déficit de trésorerie entre 2013 à 2018 a engendré des intérêts d'un montant de 414 171 €, ce qui ramené le bilan à 8 185 677 € par rapport au bilan approuvé de 2012.

Les recettes de cessions foncières ont augmenté de 257 249 par rapport au crac de 2012, ce qui a entraîné une augmentation de la participation de la ville de 155 212 € .

La participation de la ville est alors ramenée à 3 055 036.

La créance de la ville est alors actualisée à hauteur de 2 788 392 € HT soit une augmentation de 155 212 € HT. Le comparatif entre le bilan approuvé en 2012 et le CRAC de clôture au 31 décembre 2018 est détaillé ci-après

Bilan	Bilan		
2012	2018	Evolution	
DEPENSES	7 773 215	8 185 677	412 462
Foncier rémunérable	629 812	700 078	70 266
Travaux secondaires	3 108 086	3 108 087	1
Travaux tertiaires	19 123	19 123	0
Travaux divers et imprévus	29 607	9 607	-20 000
Honoraires	1 104 661	1 074 624	-30 037
Etudes	91 923	65 923	-26 000
Autres dépenses rémunérables	177 618	171 618	-6 000
Rémunération société	674 451	671 367	-3 084
MOUS	152 968	152 968	0
Etudes non rémunérables	41 161	41 161	0
Recettes déductible des dépenses	0	-1 491	-1 491
Autres dépenses non rémunérable	1 485	1 485	0
Fonds de concours	444 996	444 996	0
Frais Financiers	1 205 644	1 619 815	414 171
Tva perdue -prorata	91 680	106 317	14 637
RECETTES	7 773 215	8 185 677	412 462
Cessions charges foncières rémunérables	89 108	89 110	2
Cessions terrains à bâtir rémunérables	4 304 496	4 561 745	257 249
Subventions	349 746	349 746	0
Participation du concedant	2 899 824	3 055 036	155 212
Autres recettes non rémunérables	10 735	10 735	0
Produits financiers	119 306	119 306	0
RESULTAT D'EXPLOITATION			0

Le désaccord qui oppose aujourd'hui les Parties est relatif à la contestation formulée par la commune sur les documents justificatifs fournis et au non-respect de l'échéancier délibéré par le Conseil Municipal du 17 décembre 2013 concernant le règlement de créance initiale d'un montant de 2 633 180 € HT.

Les parties se sont rencontrées le 2 août 2019 pour faire un point sur la situation. C'est lors de cette réunion que la Commune a expliqué la raison du non-respect de l'échéancier, à savoir que le règlement ne peut intervenir, sans la mise à disposition de tous les documents nécessaires aux vérifications et tant que la 3ème échéance n'est pas définitive c'est-à-dire actée dans le CRAC de clôture.

Par ailleurs, le CRAC de clôture 2018 affichant une participation de 3 055 036 HT pour une créance due de 2 788 392 € n'a à ce jour, pas fait l'objet d'une délibération par la Commune.

La SEMADER communique un projet de protocole ramenant la créance à 2 374 K€ TTC pour lequel la ville répond par courrier le 08 novembre proposant 1 400 K€ TTC, offre que la SEMADER rejette.

La SEMADER a fait, le 3 décembre 2019 par courrier, une contre-proposition à hauteur de 1 900 K€.

La ville et la SEMADER se rencontrent le 10 décembre 2019 et valide ensemble la créance à hauteur de 1 700 000 €.

Après discussion, les Parties ont souhaité s'orienter sur un accord amiable pour mettre fin à leur litige.

Ceci rappelé, les Parties, par souci de protéger leurs intérêts respectifs, ont entendu abandonner leurs prétentions initiales et convenir des concessions ci-après exposées, lesquelles concessions, formant transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, mettent un terme définitif au désaccord les opposant.

OBJET DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le présent protocole a pour objet de mettre un terme au désaccord opposant les Parties naît de la créance de la participation de la Commune telle que prévue à la Convention Publique d'Aménagement ZAC FOUR A CHAUX.

ENGAGEMENTS DES PARTIES

Concessions réciproques des Parties :

➤ SEMADER

- La SEMADER accepte de revoir le bilan de clôture en date du 31 décembre 2019 et de ramener la créance de la ville à hauteur de **1 700 000 €**.
- La SEMADER prend à sa charge la somme de **1 088 361 €** et à ce titre un avoir de **933 181 € TTC** sera émis pour la ville à la réception de la DCM validant le CRAC 2019
- Le bilan de clôture définitif serait donc d'un montant de **8 185 677€HT** soit une augmentation 412 462 € par rapport au bilan approuvé de 2012.
La participation d'équilibre du bilan sera ramené à **1 966 643 €**.
- Le protocole portera sur la somme de **1 700 000 €**.

Une fois le protocole signé par les parties, une Présentation du bilan de clôture sera joint au CRAC de clôture 31 12 2019 actualisé.

Bilan HT	DCM 2012	2019	Evolution
DEPENSES	7 773 215	8 185 677	412 462
Foncier rémunérable	629 812	700 078	70 266
Travaux secondaires	3 108 086	3 108 087	1
Travaux tertiaires	19 123	19 123	0
Travaux divers et imprévus	29 607	9 607	-20 000
Honoraires	1 104 661	1 074 624	-30 037
Etudes	91 923	65 923	-26 000
Autres dépenses rémunérables	177 618	171 618	-6 000
Rémunération société	674 451	671 367	-3 084
MOUS	152 968	152 968	0
Etudes non rémunérables	41 161	41 161	0
Recettes déductible des dépenses	0	-1 491	-1 491
Autres dépenses non rémunérable	1 485	1 485	0
Fonds de concours	444 996	444 996	0
Frais Financiers	1 205 644	1 619 815	414 171
Tva perdue -prorata	91 680	106 317	14 637
RECETTES	7 773 215	8 185 677	412 462
Cessions charges foncières rémunérables	89 108	89 110	2
Cessions terrains à bâtir rémunérables	4 304 496	4 561 745	257 249
Subventions	349 746	349 746	0
Participation du concedant	2 899 824	1 966 643	-933 181
Protocole transactionnel SEMADER		1 088 361	1 088 361
Autres recettes non rémunérables	10 735	10 735	0
Produits financiers	119 306	119 306	0
RESULTAT D'EXPLOITATION			0

Vu l'exposé ci-dessus sur la ZAC FOUR A CHAUX et des évolutions décrites ;

Vu le CRAC de clôture présenté et ses incidences financières mises en évidence ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le protocole transactionnel de la SEMADER qui prend à sa charge 1 088 361 € HT et qui ramène la participation communale inscrite au nouveau bilan à hauteur de **1 966 643 € HT** ;
- D'approuver l'inscription au budget de la participation communale à hauteur de **1 700 000 € HT** ;
- D'approuver un échelonnement sur 3 ans du versement de la participation communale dans les conditions ci-dessous :
 - 1^{ère} année : 500 k€ AU 30/06/2020
 - 2^{ème} année : 600 k€ AU 30/06/2021
 - 3^{ème} année : 600 k€ AU 30/06/2022
- D'autoriser le Maire ou l'élue délégué à signer tous documents afférents à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Approuve le protocole transactionnel de la SEMADER qui prend à sa charge 1 088 361 € HT et qui ramène la participation communale inscrite au nouveau bilan à hauteur de **1 966 643 € HT** ;

- Approuve l'inscription au budget de la participation communale à hauteur **de 1 700 000 € HT** ;
- Approuve un échelonnement sur 3 ans du versement de la participation communale dans les conditions ci-dessus énoncées ;
- Autorise le Maire ou l' élu délégué à signer tous documents afférents à cette affaire.

AFFAIRE N° 03 /26122019

CRAC DE CLOTURE DE L'OPERATION ZAC FOUR A CHAUX

Direction de l'Aménagement et du Développement

Le Maire informe les membres du Conseil Municipal que par délibération du 30 juin 1998, la Commune de Saint-Leu a confié à la SEMADER, l'aménagement de la ZAC FOUR A CHAUX par convention publique d'aménagement (CPA), reçue en Sous-Préfecture le 06 juillet 1998, pour une durée de 8 ans, prorogée jusqu'au 06 juillet 2014 par l'avenant N° 5 approuvé par le Conseil Municipal du 30 septembre 2003.

L'objet initial de l'opération d'aménagement était la réalisation d'une zone de 45Ha devant permettre l'accueil d'environ 1 000 logements, 4.5 Ha de surface d'activités et 11 Ha d'espaces verts et de loisirs.

Suite à l'annulation par les juridictions administratives des différentes délibérations et arrêtés concernant la création de la Zone d'Aménagement Concertée de FOUR A CHAUX et au jugement du 18 avril 2007 du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis annulant l'ordonnance d'expropriation en date du 31 août 1999, la ZAC a été annulée.

De ce fait, seule la tranche 1 a pu être réalisée. Les travaux étant réalisés et achevés, les marchés soldés, un état de pré-clôture a été présenté à la commune de Saint-Leu, qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 décembre 2013.

Par acte notarié du 16 juin 2017, la SEMADER a rétrocédé à la Commune de Saint-Leu à l'euro symbolique, les invendus, les délaissés de l'opération, les équipements publics et espaces verts pour une surface totale de 41 045 m², estimés à 811 000 € par le service des domaines en date du 24 septembre 2015.

Puis, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2014, la SEMADER a cédé par acte authentique en date du 13 février 2018 les parcelles CU 531, CU 533 et CU 472 à la SCCV Four à Chaux au prix de 580 300€ HT.

Les dernières dépenses et recettes étant réalisées, il est présenté au Conseil Municipal le bilan global définitif de clôture au 31 DECEMBRE 2019 de l'opération qui se présente comme suit :

Bilan HT	DCM 2012	2019	Evolution
DEPENSES	7 773 215	8 185 677	412 462
Foncier rémunérable	629 812	700 078	70 266
Travaux secondaires	3 108 086	3 108 087	1
Travaux tertiaires	19 123	19 123	0
Travaux divers et imprévus	29 607	9 607	-20 000
Honoraires	1 104 661	1 074 624	-30 037
Etudes	91 923	65 923	-26 000
Autres dépenses rémunérables	177 618	171 618	-6 000
Rémunération société	674 451	671 367	-3 084
MOUS	152 968	152 968	0
Etudes non rémunérables	41 161	41 161	0
Recettes déductible des dépenses	0	-1 491	-1 491
Autres dépenses non rémunérable	1 485	1 485	0
Fonds de concours	444 996	444 996	0
Frais Financiers	1 205 644	1 619 815	414 171
Tva perdue -prorata	91 680	106 317	14 637
RECETTES	7 773 215	8 185 677	412 462
Cessions charges foncières rémunérables	89 108	89 110	2
Cessions terrains à bâtir rémunérables	4 304 496	4 561 745	257 249
Subventions	349 746	349 746	0
Participation du concédant	2 899 824	1 966 643	-933 181
Protocole transactionnel SEMADER		1 088 361	1 088 361
Autres recettes non rémunérables	10 735	10 735	0
Produits financiers	119 306	119 306	0
RESULTAT D'EXPLOITATION			0

L'opération ZAC FOUR A CHAUX fait apparaitre un solde final négatif, à la charge de la Commune de Saint-Leu concédant, en application de l'article 29 de la CPA.

Le bilan global de l'opération arrêté au 31 décembre 2019 s'établit à 8 185 677.19€ dont la participation du concédant s'élève à 3 055 035.88€ HT avant le protocole transactionnel avec la SEMADER.

La ville et la SEMADER se rencontrent en décembre 2019 afin d'établir un accord sur le versement de la participation de la ville et rédige un protocole ramenant la participation de la ville à 1 966 643 € HT et la prise en charge par la SEMADER de 1 088 361 HT.

Vu l'exposé ci-dessus sur la ZAC FOUR A CHAUX et des évolutions décrites ;

Vu le CRAC de clôture présenté et ses incidences financières mises en évidence ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le bilan de clôture de l'opération ZAC FOUR A CHAUX arrêté au 31 décembre 2019 à **8 185 677€ HT** ;
 - D'approuver la participation communale inscrite au nouveau bilan à hauteur de **1 966 643 € HT** ;
 - D'approuver l'inscription au budget de la participation communale à hauteur de **1 700 000€ HT** ;
 - D'approuver un échelonnement sur 3 ans du versement de la participation communale dans les conditions ci-dessous :
 - 1^{ère} année : 500 k€ AU 30/06/2020
 - 2^{ème} année : 600 k€ AU 30/06/2021
 - 3^{ème} année : 600 k€ AU 30/06/2022
 - D'autoriser le Maire ou l'élu délégué à signer tous documents afférents à cette affaire.
- Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Approuve le bilan de clôture de l'opération ZAC FOUR A CHAUX arrêté au 31 décembre 2019 à **8 185 677€ HT** ;
- Approuve la participation communale inscrite au nouveau bilan à hauteur de **1 966 643 € HT** ;
- Approuve l'inscription au budget de la participation communale à hauteur de **1 700 000€ HT** ;
- Approuve un échelonnement sur 3 ans du versement de la participation communale dans les conditions ci-dessus énoncées ;
- Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tous documents afférents à cette affaire.

AFFAIRE N° 04 /26122019

**RHI LE PLATE – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT
(CRAC) ARRETE AU 31/12/2018**

Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire rappelle à l'Assemblée que, conformément au traité de concession d'aménagement de la RHI « Le Plate », la SHLMR a élaboré le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour cette opération.

Début 2018, du fait de la suppression de l'AL accession pour les LES, il a été acté par l'ensemble des partenaires de sortir le site 2 du programme de la RHI et de solliciter la SHLMR pour qu'elle y réalise une opération de logements aidés en propre. Un programme de 20 logements (LLTS) pourrait ainsi être réalisé en sollicitant du financement FRAFU pour les réseaux primaires avec une éventuelle contrepartie financière de la Commune. Lequel montant sera inférieur à la participation affichée dans le bilan financier initial, annexé au traité de concession originel.

Avancement au 31 Décembre 2018 :

L'année 2018 a été marquée par la réalisation des travaux VRD de la tranche ferme démarrés en février 2018.

Au 31 décembre 2018, l'avancement du chantier de la tranche ferme est le suivant :

Lots 1 – VRD :

- Réseaux des eaux pluviales et des Eaux usées : Réalisés à 90 % ;
- Réseau d'Adduction d'Eau Potable : 60 % ;
- Télécoms : 80 % ;
- Murs : 65 % ;
- Voiries : 65 %.

Lot 2 - Basse Tension et Éclairage Public : 40 %

Les opérations financières réalisées au 31 Décembre 2018 :

Dépenses :

Les dépenses réalisées au 31 Décembre 2018 sont de 2 469 179,17 € HT (dont 1 293 287,11 € HT réalisées en 2018). Elles concernent essentiellement :

- Les études : 18 640 € HT, dont 3 200 € HT réalisés en 2018 ;
- La maîtrise foncière : 929 505,10 € HT dont 160 006,21 € HT réalisés en 2018 ;
- Les travaux : 1 166 678,55 € HT dont 1 008 109,56 € HT réalisés en 2018 ;
- Les interventions sociales (MOUS) : 98 750 € HT dont 30 000 € HT réalisés en 2018 ;
- Les frais annexes (frais divers, charges financières, rémunération...) : 255 605,52 € HT dont 91 971,34 réalisés en 2018.

Recettes :

Au 31 décembre 2018, le cumul des recettes enregistrées s'élève à 487 051,51 € HT (dont 420 801,51 € HT en 2018). Les recettes résultent :

- Des ventes de charges foncières : Elles représentent un total de 15 972 € HT et correspondent exclusivement à l'échange sans soulte opérée avec les époux DELGARD.
- Des subventions : Elles représentent un total de 1 997 544 € HT et correspondent aux versements des subventions EPFR (foncier) et État (RHI), soit respectivement 12 094,50 € HT et 458 985,01 €.

Évolution du bilan et de la participation communale :

Pour rappel, le bilan du CRAC 2016 approuvé le 19 décembre 2018 s'équilibrait en dépenses et en recettes à hauteur de 6 012 713,65 € HT, dont une participation de la commune de Saint Leu de 2 015 973,65 € HT.

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses s'élève à 5 355 000,15 € HT, soit une diminution de 657 713,50 € HT (- 12,28 %).

Cette diminution s'explique par la non prise en compte des dépenses prévues initialement pour le site 2. En effet, comme indiqué supra, l'intervention sur le site 2 sera limitée à la réalisation d'une opération en propre de la SHLMR sur le foncier maîtrisé, cadastré DG 848. Cette opération fera l'objet d'une demande de subvention FRAFU.

En dépenses, les postes suivants ont été modulés :

- Augmentation de 710 € du poste Etudes ;
- Diminution de 238 337,11 € du poste Foncier ;
- Diminution de 515 167,46 € du poste Travaux ;
- Augmentation de 30 000 € du poste Interventions sociales ;
- Augmentation de 65 081,07 € du poste Frais annexes.

En recettes, les postes suivants ont été modulés ou créés :

- Diminution de 127 663 € du poste Ventes de charges foncières ;
- Diminution de 97 500 € de transfert de charges foncières lié au LLTS ;
- Diminution de 575 000 € de la Subvention Etat ;
- Diminution de 238 966,59 € de la Participation Communale.

·Les recettes suivantes ont été créés :

- Transfert charge foncière liée au site 2 : 249 694,06 € ;
- Contribution EDF : 119 627,53 € ;
- Subvention EPFR : 12 094,50 € ;
- Subvention MOUS Etat : 15 000 €.

Dépenses (en € HT)	Bilan CRAC 2016	Réalisées au 31/12/18	Bilan actualisé au 31/12/18
- Etudes	32 800,00	18 640,00	33 510,00
- Foncier	1 573 494,94	929 505,10	1 335 157,83
- Travaux	3 546 621,95	1 166 678,55	3 031 454,49
- Interventions sociales	210 000,00	98 750,00	240 000,00
- Frais annexes	649 796,76	255 605,52	714 877,83
TOTAL DEPENSES	6 012 713,65	2 469 179,17	5 355 000,15
Recettes (en € HT)	Bilan CRAC 2016	Réalisées au 31/12/18	Bilan actualisé au 31/12/18
- Ventes charges foncières	1 799 740,00	15 972,00	1 672 077,00
- Transferts charges foncières	297 000,00	0,00	449 194,06
- Contribution EDF	0,00	0,00	119 627,53
- Subvention EPFR	0,00	12 094,50	12 094,50
- Subvention MOUS Etat*	0,00	0,00	15 000,00
- Subvention Etat	1 900 000,00	458 985,01	1 325 000,00
- Participation Communale	2 015 973,65	0,00	1 762 007,06
TOTAL RECETTES	6 012 713,65	487 051,51	5 355 000,15

Subvention prévisionnelle MOUS État conforme aux pratiques actuelles.

Les prévisions pour l'année 2019

- la fin des travaux relatifs à la tranche ferme avec une réception en avril 2019 ;
- le lancement de la déclaration d'utilité publique valant cessibilité et mise en compatibilité du PLU ;
- l'instruction du Permis d'Aménager Modificatif pour prendre en compte la modification du plan de masse de l'opération.

Le Maire propose au Conseil Municipal :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de la RHI Le Plate,
- de l'autoriser ou l'élu délégué à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de la RHI Le Plate,
- autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

AFFAIRE N° 05 /26122019

OPERATION RHI DU PORTAIL

CONVENTION DE CONCESSION – AVENANT N° 15

Direction Aménagement et Développement / Habitat

Le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération n° 13 du Conseil Municipal en date du 05 Octobre 1990, la Commune a confié à la SEDRE, en concession d'aménagement, la réalisation de l'opération RHI PORTAIL.

Conformément aux dispositions :

- de l'article 6 du Traité de Concession,
- de l'article 1 de l'Avenant n° 2,
- de l'article 2 des Avenants n° 4 à 14,

La durée de la Concession est fixée à 29 (vingt-neuf) années à partir de la date de son entrée en vigueur, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

Afin de mener à terme l'opération d'aménagement RHI PORTAIL-TAMARINS, et notamment :

- Le traitement des derniers dossiers complexes de cessions, notamment avec la SICA HR (vente en l'état, acquisition-réhabilitation, LES diffus), récapitulés sur le tableau prévisionnel joint en annexe, tout en sachant qu'il subsiste des incertitudes sur l'aboutissement de certains d'entre eux ;
- La cession du foncier résiduel au Concédant ;
- La clôture de l'opération et la délivrance, au concessionnaire d'aménagement du quitus de ses missions par le Concédant.

Il est nécessaire de proroger jusqu'au 31 décembre 2020 la durée de la Concession qui lie la SEDRE à la Commune de Saint-Leu.

Par conséquent, **il est proposé au Conseil Municipal :**

- De donner son accord pour proroger jusqu'au 31 décembre 2020 la durée de la concession ;
- D'approuver l'avenant n° 15 à la convention de concession *en annexe* ;
- D'autoriser le Maire ou l'Elu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Donne son accord pour proroger jusqu'au 31 décembre 2020 la durée de la concession ;
- Approuve l'avenant n° 15 à la convention de concession *en annexe* ;
- Autorise le Maire ou l'Elu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

AFFAIRE N° 06 /26122019

**CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE ET DE PORTAGE N°13 09 05
ENTRE L'EPFR, LA COMMUNE ET LA SODEGIS.**

**OBJET : RACHAT DE LA PARCELLE DD 1423 PAR LA COMMUNE
PASSATION D'UN AVENANT N° 5**

Direction Aménagement et Développement / Foncier

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que :

- Par convention d'acquisition foncière n° 13 09 05 initialement conclue entre la Commune de SAINT-LEU, la SIDR et l'EPF Réunion, il a été convenu :
 - de l'acquisition par l'EPFR le 12 avril 2010, des parcelles de terrain cadastrées DD 1179 (ex156p)-157-940 et 947 d'une contenance cadastrale de 23 125 m², situées au lieu Bois de Nèfles, à Piton Saint-Leu ;
 - des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la SIDR ou à défaut à la Commune de Saint-Leu et ce dans un délai de 2 ans à dater de son acquisition, en vue de la réalisation d'une opération de logements aidés.
- Par avenants n° 1, 2 et 3 à cette convention d'acquisition foncière 13 09 05, il a été convenu de modifier les conditions de portage et de rétrocession, de la manière suivante :

Parcelle	Zonage à l'origine	Surface estimée	Valeur	Durée de portage	repreneur	Avenant
DD 947	UCa	± 3 550 m ²	155 041.00 €	5 ans	SIDR	N°2
DD 947	UA	± 5 663 m ²	370 986.00 €	5 ans	SIDR	N°2
DD 947	N	± 2 500 m ²	1 365.00 €	5 ans	SIDR	N°2
DD 940	UCa	3 172 m ²	138 533.00 €	2 ans	SIDR	N°1
DD 157	UCa	49 m ²	2 140.00 €	2 ans	SIDR	N°1
DD 1297 ex DD1179p	UCa	± 1 000 m ²	43 674.00 €	2 ans	SIDR	N°1
DD 1298 ex DD1179p	AUs	± 7 191 m²	78 514.00 €	8 ans	Commune	N°3
Totaux		23 125 m²	790 253.00 €			

Etant précisé

- que chaque avenant contient des dispositions spécifiques, indépendantes les unes des autres, la Commune de Saint-Leu restant responsable des engagements qu'elle a souscrit dans la convention d'acquisition foncière N° 13 09 05.
- que le terrain objet des présentes est concerné par l'avenant n° 3.
- Par avenant n° 4 conclu le 8 juin 2017, il a été convenu :
 - de la désignation de la SODEGIS en qualité de repreneur sur la parcelle DD 1298 ;
 - de l'octroi par l'EPFR, d'une subvention de 7 851.40 €, soit 10 % du montant total du prix des terrains (hors frais) acquis par l'établissement, sous conditions que la SODEGIS ait racheté le bien dans un délai maximum de 3 ans à compter de la délibération du 27 avril 2016, soit au plus tard le 27 avril 2019.
Il est ici rappelé que compte tenu du dépassement de cette date limite, la subvention SRU de l'EPFR n'est pas due.
- Détachement des parties occupées par les riverains sans droit ni titre, et revente à la Commune.

Par courrier du 29 avril 2019, la SODEGIS a fait connaître à la Commune qu'elle ne souhaitait pas intégrer dans son projet la parcelle DD 1423 (479 m²), issue de la division de DD 1298, occupée sans droit ni titre par la famille ADRIEN.

Cette parcelle sera acquise directement par la Commune en vue de régulariser l'occupation.

Les 140 logements de l'opération « Indigo » seront réalisés par la SODEGIS sur les terrains d'assiette cadastrés DD 783 (acquisition EPFR de PERSEE sous convention n°13 14 01) et DD 1438, étant ici précisé que les parcelles DD 1424 à 1437 constituant une bande de tolérance de 3 mètres de largeur, partiellement occupées ou empiétées par les riverains, seraient également acquises par la SODEGIS pour être rétrocédées à la Commune, après livraison de l'opération.

La Commune a fait connaître son accord sur ces nouvelles conditions.

Ceci exposé, il convient de déterminer les conditions financières du rachat de la parcelle DD 1423 par la Commune d'une part, et de la cession des parcelles DD 1424 à 1438 à la SODEGIS, d'autre part.

➤ **Rachat de la parcelle DD 1423 par la Commune**

- **Lieu-dit** : BOIS DE NEFLES PITON
- **Contenance cadastrale** : 479 m²
- **Prix de cession de la parcelle par l'EPFR** : 5 235,00 €
- **Zonage P.L.U. actuel** : AUa
- **Nature du bien** : terrain encombré de diverses constructions en bois sous tôles, à usage d'appentis et d'abris pour animaux.
- **Etat d'occupation** : réputé occupé sans droit ni titre par les voisins directs, Madame ADRIEN Marie Paule et Monsieur ADRIEN Jean Bertrand, dont la situation et l'emprise ont été déterminées par le Cabinet de géomètre DECLERCK en novembre 2016.

➤ **Cession des parcelles DD 1424 à 1438 au profit de la SODEGIS**

- **Lieu-dit** : BOIS DE NEFLES PITON
- **Contenance cadastrale** : 6 705 m²
- **Prix de cession de la parcelle par l'EPFR** : 73 279.00 €
- **Zonage P.L.U. actuel** : AUa
- **Nature du bien** : terrain nu, à l'exception de diverses parties de constructions édifiées par empiètement des riverains, sur la bande de tolérance de 3m.
- **État d'occupation** : réputé libre de toute location, à l'exclusion des parcelles DD 1424 à 1437 qui sont partiellement occupées par les riverains, situation qui est parfaitement connue et acceptée par la SODEGIS.

Par conséquent, **le Maire propose au Conseil Municipal** :

- D'autoriser la Commune à racheter la parcelle DD 1423 au prix de 5 235,00 € hors frais auprès de l'EPFR, en vue de régularisation des occupations ;
- De valider les termes de l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 09 05 (*en annexe*), à intervenir entre l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, la Commune et la SODEGIS ;
- De l'autoriser ou l'Elu délégué à signer l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 09 05, à intervenir entre l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, la Commune et la SODEGIS et toutes pièces y afférentes.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Autorise la Commune à racheter la parcelle DD 1423 au prix de 5 235,00 € hors frais auprès de l'EPFR, en vue de régularisation des occupations ;
- Décide de valider les termes de l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 09 05 (*en annexe*), à intervenir entre l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, la Commune et la SODEGIS ;
- Autorise le Maire ou l'Elu délégué à signer l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 09 05, à intervenir entre l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, la Commune et la SODEGIS et toutes pièces y afférentes.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ANNEXE 2

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT-LEU

Section : DD
Feuille : 000 DD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

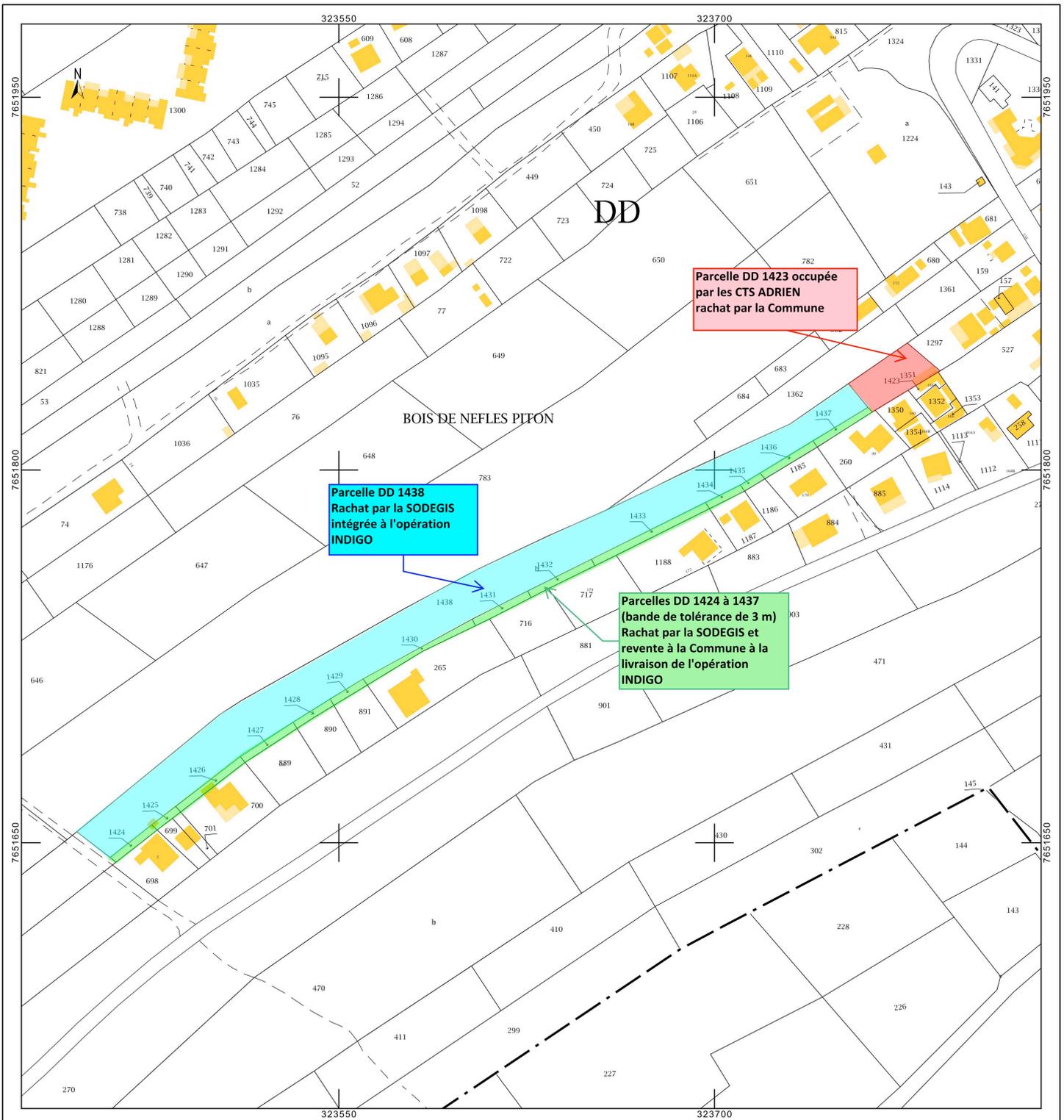
Date d'édition : 22/03/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Reunion
1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02.62.48.69.1 -fax 02.62.48.69.02
cdf.saint-denis-de-la-
reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Monsieur DOMEN Bruno (Maire, personnellement intéressé par l'affaire suivante) quitte la salle des délibérations avant l'examen de celle-ci.

La présidence de la séance est momentanément assurée par Madame HOARAU Michèle (2^{ème} Adjoint).

AFFAIRE N° 07 /26122019

EXCERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES PARCELLES DE 525-526-676

Direction Aménagement et Développement / Foncier

La Présidente de séance informe l'Assemblée que par une Déclaration d'Intention d'Aliéner arrivée en Mairie le 4 décembre 2019, la SCP DUGAIN-QUINOT-GERCARA-K/OURIO-PERETONE située N° 18, Avenue du Docteur Raymond Vergès à Saint-Louis informe la Commune du projet de vente des terrains cadastrés DE525-526-676 d'une superficie de 13 155 m², situés au 134 Rue Adrien Lagourgue à Piton Saint-Leu et appartenant aux Consorts RAMDINE pour un montant de 1 450 000 €.

Par délibération N° 4 du 3 septembre 2017, le Conseil Municipal a validé les conditions de délégation du Droit de Préemption Urbain en autorisant le Maire à agir pour tout projet dont le prix de vente n'excède pas 1 million d'euros. S'agissant d'une vente dépassant le montant autorisé par cette délégation, il revient donc au Conseil Municipal de statuer sur l'exercice du droit de préemption sur les parcelles DE 525-526-676.

Par ailleurs, Monsieur DOMEN Bruno, Maire de la Commune de Saint-Leu, étant lui-même intéressé par l'affaire, s'abstiendra de prendre part à la délibération du Conseil Municipal qui se prononcera sur cette affaire car elle concerne personnellement et directement un membre de sa famille.

En effet, l'article L.2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, précise que « sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du Conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires ».

De même, Bruno DOMEN, Maire détenteur du pouvoir d'exécution des décisions du Conseil Municipal ne sera pas le signataire de tous les documents se rapportant à cette décision, pour la même raison qu'évoquée plus haut.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De décider de la suite à donner à cette Déclaration d'Intention d'Aliéner ;
- De se prononcer sur l'exercice du Droit de Préemption Urbain sur les parcelles DE 525-526 et 676 ;
- D'autoriser le 1^{er} Adjoint ou l'Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Donne un avis favorable à cette vente ;
- Décide de ne pas exercer son Droit de Prémption Urbain sur les parcelles DE 525-526 et 676 ;
- Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Monsieur DOMEN Bruno (Maire), regagne la salle des délibérations et reprend la présidence de la séance pour l'examen des affaires suivantes.

AFFAIRE N° 08 /26122019

**PRISE D'ACTE ET OBSERVATIONS RELATIVES AUX RAPPORTS DE GESTION
DES EXERCICES 2017 / 2018 DE LA SPL REUNION DES MUSEES REGIONAUX**

Direction Générale des Services

Par délibération n° 03/090212, du 9 février 2012, La Collectivité a approuvé le principe de la création de la Société Publique Locale Réunion des Musées Régionaux (RMR), qui assure l'exploitation et la gestion du service public des établissements culturels et de loisirs (Kélonia, Madoi, Cité du Volcan, Stella Matutina) propriétés de la Région Réunion, ainsi que le montant de sa participation financière au capital social de la SPL, à hauteur de 10 000.00 euros et le projet de Statuts de la SPL.

Aux termes d'un courrier en date du 02 octobre 2019, et en application de l'article L 1.524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président Directeur Général a adressé les rapports de gestion des exercices 2017/2018 et demande au Conseil Municipal de Saint-Leu de se prononcer sur lesdits rapports.

Afin de permettre au Conseil Municipal de délibérer, sont joints en annexe, les fiches signalétiques des exercices de 2017 et 2018, reprenant les décisions marquantes prises lors des Conseils d'Administration et des Assemblées Générales et le rapport de gestion de l'exercice 2018.

Le Maire propose au Conseil Municipal :

- De prendre acte du rapport de gestion des exercices 2017/2018 de la Société Publique Locale Réunion des Musées Régionaux (RMR) ;
- D'autoriser le Maire ou l'élu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Prend acte du rapport de gestion des exercices 2017/2018 de la Société Publique Locale Réunion des Musées Régionaux (RMR) ;
- Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

AFFAIRE N° 09 /26122019

**PRISE D'ACTE ET OBSERVATIONS RELATIVES AUX RAPPORTS DE GESTION
DES EXERCICES 2017 ET 2018 DE LA SPL MARAÏNA**

Direction Générale des Services

Par délibération n° 04 du 30 avril 2009, le Conseil Municipal a approuvé l'adhésion de la Commune à la Société Publique Locale d'Aménagement Maraïna et ses statuts, ainsi que sa participation au capital social de la SPLA à hauteur de 57.938 € lors de sa séance du 18 décembre 2009 (délibération n° 14/18122009).

Par délibération n° 02/16122013 du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la transformation de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Maraïna en Société Publique Locale (SPL) Maraïna, et ce, afin de permettre à la SPLA Maraïna d'élargir son objet social aux opérations de construction, de gestion de services publics à caractère industriel et commercial et toutes autres activités d'intérêt général.

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2014, la SPLA Maraïna est devenue SPL Maraïna, l'objet de la Société a été modifié et élargi.

Suite à cette transformation en Société Publique Locale, la Société a pour objet, exclusivement pour le compte et sur le territoire de ses actionnaires, conformément aux dispositions de l'article L. 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- La réalisation d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La réalisation d'opérations de construction ;
- La réalisation d'études se rapportant à des opérations d'aménagement ou de construction ;
- L'exploitation de services industriels et commerciaux et toute autre activité d'intérêt général.

Aux termes d'un courrier en date du 27 septembre 2019, et en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président Directeur Général a adressé les rapports de gestion des exercices 2017 et 2018 et demande au Conseil Municipal de Saint-Leu de se prononcer sur lesdits rapports.

Afin de permettre au Conseil Municipal de délibérer, une synthèse des rapports a été établie. La synthèse reprend les extraits des rapports portant sur le bilan financier et comptable et sur la présentation du prévisionnel 2019 – Perspectives 2019/2020.

Les rapports sont consultables en Mairie, sur demande.

Le Maire propose au Conseil Municipal :

- De prendre acte du rapport de gestion de l'exercice 2017 de la SPL MARAINA ;
- De prendre acte du rapport de gestion de l'exercice 2018 de la SPL MARAINA ;
- D'autoriser le Maire ou l'élue délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Prend acte du rapport de gestion de l'exercice 2017 de la SPL MARAINA ;
- Prend acte du rapport de gestion de l'exercice 2018 de la SPL MARAINA ;
- Autorise le Maire ou l'élue délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

AFFAIRE N° 10 /26122019

**PRISE D'ACTE ET OBSERVATIONS RELATIVES AUX RAPPORTS DE GESTION
DES EXERCICES 2017 ET 2018 DE LA SPL AVENIR REUNION**

Direction Générale des Services

Par délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2011, Affaire N° 01/10112011, la Ville a acté le principe de la création de la SOCIETE PUBLIQUE LOCALE AVENIR REUNION et en est devenue actionnaire, à hauteur de 6,14 % du capital de la SPL AVENIR REUNION.

Elle dispose d'un siège d'administrateur au sein du Conseil d'Administration, en raison du nombre d'actions qu'elle détient et est également représentée par un délégué au sein des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Conformément à l'article L 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires doivent se prononcer sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

Aussi, en application de l'article L 1.524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est ainsi proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur les rapports de gestion des exercices 2017 et 2018 de la SPL AVENIR REUNION et de prendre acte de cette communication, qui répond aux droits d'information et de contrôle des collectivités actionnaires.

Afin de permettre au Conseil Municipal de délibérer, les rapports de gestion des exercices respectifs sont présentés en annexe.

Le Maire propose au Conseil Municipal :

- De prendre acte du rapport de gestion de l'exercice 2017 de la SPL AVENIR REUNION ;
- De prendre acte du rapport de gestion de l'exercice 2018 de la SPL AVENIR REUNION ;
- D'autoriser le Maire ou l' élu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Prend acte du rapport de gestion de l'exercice 2017 de la SPL AVENIR REUNION ;
- Prend acte du rapport de gestion de l'exercice 2018 de la SPL AVENIR REUNION ;
- Autorise le Maire ou l' élu délégué à signer tout document se rapportant à cette affaire.

AFFAIRE N° 11 /26122019

**INFORMATION SUR LES DECISIONS PRISES AU TITRE DE LA DELEGATION
DES POUVOIRS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE – ANNEE 2019**

Direction Générale des Services

Par délibération du 03 Septembre 2017, le Conseil Municipal a délégué au Maire ses pouvoirs comme prévu par l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Au vu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire doit rendre compte au Conseil des décisions prises dans le cadre de cette délégation.

Le Maire invite par conséquent le Conseil Municipal à prendre connaissance de la liste des décisions prises dans le cadre de cette délégation, pour le dernier trimestre 2019.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De prendre acte de la liste des décisions (*en annexe*) que le Maire a été amené à prendre au titre de la délégation du Conseil Municipal au Maire, pour le dernier trimestre 2019.

**Après lecture,
le Conseil Municipal,**

- Prend acte de la liste des décisions (*en annexe*) que le Maire a été amené à prendre au titre de la délégation du Conseil Municipal au Maire, pour le dernier trimestre 2019.

AFFAIRE N° 12 /26122019

**CONSTRUCTION DE LA PISCINE DE STELLA
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL - ENTREPRISE SOGEA**

Lot N° 2 « Gros œuvre / dallage / Etanchéité »

Direction des Services Techniques / Superstructure

En 2013, la Collectivité a lancé les procédures d'attribution des marchés publics relatifs à la réalisation de la piscine de Stella pour un coût total des travaux estimé à 6 millions d'Euros. L'opération comportait une tranche unique divisée en 15 lots qui ont été attribués à 15 entreprises.

Ce chantier a connu des aléas divers qui se sont traduits par des difficultés techniques particulières notamment liées à la mise en œuvre d'une coque en inox autoportée ainsi que par des retards conséquents liés à la désorganisation de certaines entreprises participant aux opérations construction.

Le 11 février 2014, le lot n° 2, « gros œuvre / dallage / étanchéité », a été attribué à l'Entreprise SOGEA pour un montant global et forfaitaire établi à 2 093 095,00 € HT soit 2 271 008,08 € TTC.

La durée d'exécution des marchés était fixée à 18 mois maximum, hors période de congés du bâtiment, incluant un mois de préparation à compter de l'ordre de service de commencement des travaux. Le délai des travaux de la société SOGEA était de 9,5 mois

L'ordre de service N° 1 du 14 février 2014 fixait au 24 février 2014 la date de début de la période de préparation de 1 mois.

L'ordre de service N° 2 du 19 mars 2014 prolongeait la période de préparation de 1 mois sans modifier le délai d'exécution initial de 18 mois.

L'Entreprise SOGEA était néanmoins dans l'impossibilité de commencer à exécuter ses travaux dans la mesure où certains lots n'étaient pas encore attribués et qu'il n'était donc pas possible de définir un planning d'exécution.

L'essentiel des autres marchés furent attribués en avril 2014, et l'ordre de service n° 3 du 14 mai 2014 fixait le démarrage des travaux à cette même date.

La Société SOGEA a également été confrontée à d'autres difficultés qui ont empêché le démarrage des travaux, notamment :

- l'avis défavorable du contrôleur technique sur les plans d'exécution des fondations du bassin principal en raison des choix techniques proposés par le titulaire du lot « bassin inox »,
- l'avis défavorable du bureau de contrôle sur les plans d'exécution du lot « bassin inox »
- l'intervention d'autres entreprises liée à la sécurisation des talus après les travaux de terrassement du lot VRD.

Ces éléments ont été de nature à perturber le déroulement du chantier en désorganisant le phasage notamment et en aggravant le retard pris à l'origine.

La réception est finalement intervenue le 15 septembre 2016, soit 12 mois après la date initiale prévue.

A cette même date, la Société SOGEA a adressé son projet de décompte finale d'un montant de **3 266 101,58 € TTC** incluant les montants des travaux supplémentaires exécutés sur la base d'avenants ainsi que le montant du préjudice qu'elle estime avoir subi du fait de l'allongement de la durée effective du marché.

Par courrier du 9 août 2018, la SPL Avenir Réunion, mandataire de la commune de Saint-Leu, a notifié à la SOGEA un décompte général fixant le montant du marché à **2 562 869,33 € TTC** correspondant au paiement de l'ensemble des travaux réalisés par la société SOGEA

Par courrier du 26 septembre 2018, la Société SOGEA a contesté le montant de ce décompte en réitérant sa demande d'indemnisation des préjudices résultant de la réalisation de travaux supplémentaires et de l'allongement de la durée du chantier qu'elle a alors évalué à **692 152,41 € TTC**

Dans le but de rechercher un règlement amiable en dehors de tout cadre contentieux, la Commune, consciente des conséquences financières inévitablement engendrées par un retard de chantier, a souhaité engager une négociation afin de parvenir à une appréciation partagée du préjudice subi.

Les parties ont échangé dans le cadre de négociations et se sont accordées pour aboutir à une solution transactionnelle visant à clôturer définitivement le litige portant sur le décompte général du marché.

La Commune a ainsi consenti à indemniser la société SOGEA pour un retard de 6 mois au lieu de 12 dans la mesure où la société a commencé à intervenir plus tardivement et n'a pas été mobilisée sur l'intégralité de la période du chantier,

D'un commun accord, les parties décident d'arrêter un montant global forfaitaire et définitif non assujetti à la TVA à hauteur de **250 000 €** pour les préjudices subis. En contrepartie de cette indemnisation à hauteur de **250 000 €**, la société SOGEA abandonne définitivement toute autre prétention à l'encontre du maître d'ouvrage au titre des travaux supplémentaires et de l'allongement de la durée du chantier.

Au sens de l'article 13.4.5 du CCAG travaux, le protocole transactionnel vaut décompte général et définitif dont le nouveau montant s'élève à la somme de **2 812 869,33 TTC** et met donc fin aux réclamations.

Ceci exposé, **le Maire propose au Conseil Municipal :**

- D'approuver le montant global forfaitaire et définitif non assujetti à la TVA à hauteur de **250 000 €** pour les préjudices subis ;
- D'approuver le décompte général et définitif dont le nouveau montant s'élève à la somme de **2 812 869,33 € TTC** ;
- De l'autoriser ou l'élu délégué à signer tout acte y afférent.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Approuve le montant global forfaitaire et définitif non assujetti à la TVA à hauteur de **250 000 €** pour les préjudices subis ;
- Approuve le décompte général et définitif dont le nouveau montant s'élève à la somme de **2 812 869,33 € TTC** ;
- Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tout acte y afférent.

AFFAIRE N° 13 /26122019
CONSTRUCTION DE LA MEDIATHEQUE DE SAINT-LEU
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL - ENTREPRISE VOCATOUR
Lot N° 2 « Espaces verts »
Direction des Services Techniques / Superstructure

En 2013, la Commune de Saint-Leu a lancé les procédures d'attribution des marchés publics relatifs à la réalisation de la médiathèque de Saint-Leu située angle des rues Waldeck Rousseau et Compagnie des Indes.

L'opération comporte une tranche unique divisée en 17 lots qui ont été attribués à 17 entreprises.

Le lot N° 2 « Espaces verts » a été attribué à l'Entreprise VOCATOUR le 21 mars 2014, reçu en préfecture le 2 avril 2014 et notifié à l'entreprise le 9 avril 2014, pour un montant total Hors Taxe de 34 598,71 €, soit 37 539,60 € TTC.

La durée d'exécution du marché était fixée à 18 mois maximum y compris la période de préparation et congés légaux, à compter de l'ordre de service de commencement des travaux.

Le marché consiste en la mise en pots de plants après sélection sur la pépinière de l'entreprise, et leur maturation avant que soit mise en œuvre leur plantation sur le lieu de l'opération programmée pour les 2 mois précédents l'ouverture du bâtiment.

Ce chantier a connu des aléas divers qui se sont traduits dans un premier temps par la relance de la procédure d'appel d'offres du lot N°5 « charpente / bardage / couverture / isolation, qui a finalement abouti à une nouvelle attribution le 13 octobre 2014 et reçu en préfecture le 22 octobre 2014.

Et dans un deuxième temps à la désorganisation de certaines entreprises participant aux opérations construction, liée notamment à l'impossibilité d'établir le planning d'exécution des travaux, résultant des marchés de certains lots notifiés plus tardivement.

Il s'avère que au 1^{er} janvier 2018, la demande n'a pas été faite par la commune, maître d'ouvrage, à VOCATOUR de planter, le chantier ayant pris du retard, et les plantes en pots ne sont plus de taille adéquate, il faut donc procéder à leur remplacement et la sélection d'autres espèces. L'entreprise fait donc valoir à travers une réclamation une indemnisation pour le surplus de travail sur pépinière engagé sur cette opération (désherbage, arrosage....).

La demande de planter sera effectuée en avril 2018 et la réception des travaux prononcée le 15 septembre 2018 : soit une augmentation de l'engagement de l'entreprise de 3 années à compter de la date envisagée au marché de réception au 03/10/2015.

Divers échanges ont été tenu entre les parties aboutissant à un mémoire technique en réclamation de l'entreprise le 11/05/2018 détaillant et chiffrant le surcoût soit 79 166,08 € TTC et situant le montant de l'indemnisation réclamée à hauteur de 16 045,84 € TTC

La Commune, consciente des conséquences financières inévitablement engendrées par les divers retards dans l'exécution du chantier, dont le mémoire en réclamation final de l'entreprise en date du 28/08/2018 en fait le détail, a souhaité acter de son accord sur l'appréciation partagée du préjudice subi et aboutir à une solution transactionnelle.

Compte tenu de l'allongement de la durée du chantier causé par la relance de la procédure d'appel d'offre du lot N° 5 « charpente / bardage / couverture / isolation, l'attribution tardive de certains lots, et par la tardiveté de la détermination du planning d'exécution, la Commune consent à indemniser la société VOCATOUR sur la base de 2,5% du prix de la fourniture des plantes prête à être mise en œuvre par mois de retard. Ce taux est en accord avec la pratique du marché du paysage et des aménagements d'espaces verts.

D'un commun accord, les parties décident d'arrêter un montant global forfaitaire et définitif à hauteur de **16 045,84 € TTC**.

En conséquence, la commune de Saint Leu consent à indemniser la société VOCATOUR à hauteur de **16 045,84 € TTC**

En contrepartie de cette indemnisation à hauteur de **16 045,84 € TTC** la société VOCATOUR abandonne définitivement toute autre prétention à l'encontre du maître d'ouvrage au titre de l'allongement de la durée du chantier.

Ceci exposé, **le Maire propose au Conseil Municipal :**

- D'approuver le montant global forfaitaire et définitif à hauteur de **16 045,84 € TTC** pour les préjudices subis.
- De l'autoriser ou l' élu délégué à signer tout acte y afférent

Le Conseil est invité à délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Approuve le montant global forfaitaire et définitif à hauteur de **16 045,84 € TTC** pour les préjudices subis.
- Autorise le Maire ou l' élu délégué à signer tout acte y afférent.

AFFAIRE N° 14 /26122019

**TRANSFERT DES COMPETENCES EAU ET ASSAINISSEMENT
TRAITEMENT DES EXCEDENTS DES BUDGETS ANNEXES**

Direction Moyens de Gestion / Finances

Le présent rapport a pour objet l'approbation du traitement des excédents des budgets annexes de l'eau et de l'assainissement.

La loi NOTRe n° 2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République prévoit le transfert des compétences eau et assainissement à l'échelle intercommunale à compter du 1er janvier 2020. Ce transfert entraîne une mise à disposition des installations (puits, réseaux, usine de potabilisation, postes de relevage) ainsi que des dettes et recettes d'exploitation.

Ainsi, la gestion des services d'eau et d'assainissement relèvera de l'intervention exclusive du TCO, les budgets devant fusionner au sein d'un budget communautaire.

Lors du comité de pilotage du 7 février 2019, le TCO a indiqué que le non-transfert des excédents du service de l'eau potable n'aura pas d'impact significatif sur le tarif « cible » du futur service intercommunal. En revanche, en cas de non transfert des excédents des services d'assainissements, une augmentation du prix de l'eau est attendue par rapport au tarif « cible ».

Pour rappel, la ville s'est engagée, depuis plusieurs années, dans un important programme de rénovation de son réseau routier. A de nombreuses occasions, ces travaux se sont accompagnés nécessairement de la modernisation et du renforcement du réseau d'eau potable et d'eaux usées, sans répercussion financière sur les budgets annexes. Le budget principal a ainsi financé régulièrement les opérations relevant des budgets eau potable et assainissement.

Aussi, s'agissant du service de l'eau potable, eu égard aux indications du TCO citées plus haut, la Ville fait le choix de conserver les excédents du service de l'eau potable. Précision étant faite que ce choix n'est pas de nature à empêcher la réalisation des investissements ciblés sur la commune dans le cadre de son schéma directeur. En effet, les recettes de facturation ainsi que les subventions possibles (FEDER, Office de l'Eau et Agence Française de la Biodiversité), permettent de financer ces investissements. De plus le recours à l'emprunt reste possible et est même recommandé pour les investissements qui s'amortissent sur plus de 30 ans.

Enfin, s'agissant du service de collecte des eaux usées, la Ville pourrait consentir le transfert partiel (jusqu'à 50%) des excédents dudit service.

Les montants définitifs seront ajustés à la clôture de l'exercice 2019.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la conservation des excédents du budget annexe de l'eau potable ;
- d'approuver le transfert partiel de l'excédent du budget annexe de l'assainissement ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer les documents y afférents.

Le Conseil est invité à en délibérer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- approuve la conservation des excédents du budget annexe de l'eau potable ;
- approuve le transfert partiel de l'excédent du budget annexe de l'assainissement ;

- autorise le Maire ou tout adjoint habilité à signer les documents y afférents.

AFFAIRE N° 15 /26122019

BUDGET ANNEXE DE L'ASSAINISSEMENT - EXERCICE 2019

DECISION MODIFICATIVE N° 2

Direction Moyens de Gestion / Finances

La présente décision modificative n° 2 permet de réajuster les crédits prévus au budget 2019.

En effet, dans le cadre du contentieux Commune contre Egis Eau – SOGEA Réunion, le tribunal administratif a désigné dans son ordonnance du 10/12/2019 un expert et fixé ses indemnités à 30 000 €.

Il s'agit donc d'inscrire les crédits nécessaires, afin de procéder au règlement de cette allocation.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de voter la décision modificative n° 2 au Budget annexe de l'assainissement, résumée comme suit :

SECTION DE FONCTIONNEMENT				
Chapitre	Intitulé Compte	Crédit budgétisé	Montant transfert	Crédit proposé
011	Charges à caractère général	13 000 €	+ 30 000 €	43 000 €
023	Virement à la section d'investissement	731 550.52 €	- 30 000 €	701 550.52 €
SECTION D INVESTISSEMENT				
23	Travaux en cours	3 052 516.90 €	- 30 000 €	3 022 516.90 €
021	Virement de la section de fonctionnement	731 550.52 €	- 30 000 €	701 550.52 €

Le Maire propose donc au Conseil Municipal :

- d'adopter la modification budgétaire transcrite ci-dessus ;
- d'autoriser le Maire, ou à défaut l' élu délégué aux Finances, à signer les actes afférents à cette affaire.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Décide d'adopter la modification budgétaire transcrite ci-dessus ;

- Autorise le Maire, ou à défaut l'élu délégué aux Finances, à signer les actes afférents à cette affaire.

Monsieur MULQUIN Christophe (Conseiller intéressé à l'affaire de par sa fonction au sein du CRA), quitte la salle des délibérations avant l'examen de cette affaire.

AFFAIRE N° 16 /26122019

CENTRE SECURITE REQUIN REUNION

CREATION D'UN GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC

Direction Générale des Services

Le Maire informe les membres du Conseil Municipal que la Commune a adhéré par délibération en date du 24 mars 2016 (Affaire n° 04/24032016) à l'Association pour le Centre de Ressources et d'Appui sur le Risque Requin (ACRAR) dénommée Centre Sécurité Requin.

Cette structure a pour objet l'élaboration et le pilotage de la stratégie réunionnaise de réduction du risque requin.

Pour élaborer cette stratégie les pouvoirs publics se sont donc mobilisés pour agir sur l'ensemble des leviers en :

- Intervenant sur l'aléa via une pêche ciblée de prévention respectueuse de l'environnement
- Développant des programmes humains et technologiques de surveillance et d'alerte
- Aménageant des zones surveillées pour la baignade et les activités nautiques
- Testant des dispositifs de répulsion collectifs ou individuels
- Finançant l'innovation « recherche et développement »
- Agissant sur la prévention et l'éducation à l'environnement
- Gérant des opérations post observation ou post attaque
- Communiquant et en améliorant les connaissances.

Afin d'assurer la bonne réalisation de ces actions, l'ensemble des acteurs locaux se sont donc associés et ont créé une structure partenariale dénommée « Association pour le Centre de Ressources et d'Appui sur le Risque Requin » (ACRAR).

Constituée sous forme d'association, régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 (créée le 06 avril 2016 en Assemblée Générale constitutive, avec dépôt des premiers statuts en préfecture le 09 mai 2016, modifiés le 02 novembre 2017), l'ACRAR a permis de créer, de financer et d'administrer une entité dédiée : Le CRA, Centre de Ressources et d'Appui pour la réduction du risque requin, aujourd'hui devenu le Centre Sécurité Requin, qui rassemble des experts de haut niveau dans les domaines administratifs, juridiques, techniques et scientifiques, appelés à mettre leur compétence à disposition des membres de l'association.

La forme juridique d'association loi 1901, adoptée lors de la création de l'ACRAR, a permis, dans des délais serrés, de mettre en place en 2016, des actions immédiates pour la réduction du risque. Le Centre Sécurité Requin (ACRAR), dans le cadre de ses missions depuis 3 ans, croise dans son fonctionnement quotidien les notions de service public, de service d'intérêt général, de prestations de marchés publics, de contributions et concours financiers publics et de mise à disposition de personnels et de locaux.

Ces différentes interventions du Centre Sécurité Requin (ACRAR) dans ces différents domaines créent un risque de requalification juridique de l'association en « association para administrative » et de sa gestion en « gestion de fait ». Il semble donc impératif pour la sécurité juridique du Centre Sécurité Requin (ACRAR) et de ses membres de le faire évoluer vers un Groupement d'Intérêt Public (GIP).

Le GIP exercera une mission d'intérêt général, il est composé uniquement de personnes morales et il sera local.

L'adhésion de la Commune au statut du GIP permettra :

- De structurer financièrement le Centre Sécurité Requin (ACRAR) sur un programme pluriannuel d'actions
- De sécuriser juridiquement les actions menées
- D'améliorer la gouvernance et fluidifier les échanges avec la société civile
- D'élargir les partenariats à l'ensemble des collectivités (Département de la Réunion...)
- D'assurer une assistance à maîtrise d'ouvrage au profit des collectivités porteuses de projet.

La Commune contribuera à proportion égale de sa participation actuelle à l'association ACRAR.

Les membres fondateurs du GIP participent aux frais de la structure à proportion des droits statutaires suivants :

- L'Etat : 45 %
- Le Conseil Départemental : 28 %
- La commune de Saint Paul : 7 %
- La commune de Trois-Bassins : 1 %
- La commune de Saint-Leu : 3.5 %
- La commune de l'Etang-Salé : 1.5 %
- La commune de Saint-Pierre : 5 %
- L'Université de la Réunion : 3 %

Le GIP est constitué :

- D'une assemblée générale : composée des membres fondateurs (avec voix délibérante) et des membres associés (avec voix consultative). Elle se réunit au moins une fois par an pour statuer sur :
 - o la modification de la convention constitutive
 - o L'admission ou l'exclusion d'un membre
 - o Son renouvellement

- la transformation du GIP en une autre structure
- La dissolution anticipée du GIP
- La composition et l'organisation des commissions définies aux articles 18 et 19.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à l'unanimité.

- D'un Conseil d'Administration : composé du Préfet ou de son représentant désigné Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul, des exécutifs des 7 collectivités membres et du président de l'Université de la Réunion ou de leur représentant désigné. Les décisions du conseil d'administration sont adoptées lorsqu'une majorité qualifiée de 80 % des voix est atteinte.

Le personnel de l'ACRAR est transféré au groupement. Les personnels du GIP et son Directeur sont soumis aux dispositions définies par le décret N° 2013-292 du 05 avril 2013 relatif au régime de droit public applicable aux personnels des Groupements d'Intérêt Public.

Ceci exposé, **il est demandé au Conseil Municipal :**

- D'approuver la convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public GIP – Centre de Sécurité Requin – La Réunion ;
- D'autoriser le Maire ou l'élu délégué à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Le Conseil est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à la majorité,
1 abstention,**

- Approuve la convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public GIP – Centre de Sécurité Requin – La Réunion ;
- Autorise le Maire ou l'élu délégué à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

RETOUR de M. MULQUIN Christophe (Conseiller), dans la salle des délibérations pour la clôture de la séance.

Plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à **dix-neuf heures et cinq minutes.**

Saint-Leu, le 30 décembre 2019

Le Président,

Bruno DOMEN

HOARAU Michèle	AUBIN Jimmy	DALLY Brigitte	LACAILLE Marie Claire
GENCE J. Marc	BELIN Gisèle	SILOTIA Jacqueline	LEAR Elie
MARAPA Sabrina	LUCAS Philippe	COMORASSAMY Sylvie	CRESCENCE Claude
ABAR Dominique	HIBON Jean	PLANESSE Nadine	ZETTOR Josian
PALAS Elisa	FELICITE Roland	FERARD Sylvie	LEE-AH-NAYE Wei-Ming
MULQUIN Christophe	DOMPY Brigitte	ANAMALE Marie Claude	MARIVAN Serge