Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Ville de Saint-Leu

PROCES VERBAL

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 JUIN 2023

Conformément au Règlement Européen sur la Protection des données, chaque usager bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression ou d'opposition aux informations qui le concernent. Pour l'exercice de ces droits, merci de vous adresser au Délégué à la Protection des Données (dpo@mairie-saintleu.fr)
58, Avenue Général Lambert, BP 1004, 97898 Saint-Leu Cedex - 0262 34 80 03 – secretariat@mairie-saintleu.fr - www.saintleu.re

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL : JEUDI 29 JUIN 2023
NOMBRE DES MEMBRES EN EXERCICE : 38
DATES DES CONVOCATIONS : 23 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-neuf juin, 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 Bruno DOMEN, Maire.

Etaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1er Adjoint), Mme BERNON Nadège (2ème Adjointe), Mme PLANESSE Nadine (5ème Adjointe), M. BADAT Rahfick (6ème Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7ème Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8ème Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9ème Adjointe), M. MAILLOT Bertrand (10ème Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée , Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Etaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3ème Adjointe), *procuration à* M. AUBIN Jimmy (8ème Adjoint), M. LUCAS Philippe (4ème Adjoint), *procuration à* M. GUINET Pierre (1er Adjoint), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration à* Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration à* M. DOMEN Bruno (Maire), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration à* Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, *procuration à* M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration à* M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration à* M. LEAR Elie (Conseiller).
Mme ANAMALE Marie Claude (9ème Adjointe), à partir de l'affaire N° 05/29062023 (procuration à M. RENE David).

Étaient absents : Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), Monsieur GUINET Pierre (1er Adjoint) est désigné, à l'unanimité, pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et quinze minutes.

Entrées et sorties :

➡ Départ de Mme ANAMALE Marie Claude (9ème Adjointe) avant l'examen de l'affaire N° 5 – Procuration donnée à M. RENE David

➡ Sortie de M. EUZET Jean Paul avant le vote de l'affaire N° 10/29062023 et retour pour l'examen des affaires suivantes

****

ORDRE DU JOUR

AFFAIRE N° 01/29062023
VALIDATION DU PROJET DE PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 24 MAI 2023
Direction Générale des Services ***(Cf. projet de Procès-Verbal en annexe)***

AFFAIRE N° 02/29062023
VALIDATION DU PROJET DE PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 09 JUIN 2023
Direction Générale des Services ***(Cf. projet de Procès-Verbal en annexe)***

AFFAIRE N° 03/29062023
SALLE DE RECEPTION DU FOIRAIL – MODIFICATION DE LA TARIFICATION
Direction Education et Cadre de Vie / Culture-Animation

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

AFFAIRE N° 04/29062023
OCTROI DE SUBVENTION AU TITRE DE L'ANNEE 2023 - ASSOCIATION DES AGRICULTEURS DE SAINT LEU
Direction Education et Cadre de Vie / Animation

AFFAIRE N° 05/29062023
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - CREATION D'UNE COMMISSION MUNICIPALE AD HOC SPECIFIQUE
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

AFFAIRE N° 06/29032023
RHI BOIS DE NEFLES (SIDR) - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT DES ANNEES 2016 A 2021 (CRAC REALISE ET PREVISIONNEL)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

AFFAIRE N° 07/29062023
RHI LES ATTES /ZAC CITERNE 46 (SIDR) - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT DES ANNEES 2016 A 2021 (CRAC REALISE ET PREVISIONNEL)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

AFFAIRE N° 08/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : PORTAGE EPFR DES TERRAINS DE L'OPERATION - PASSATION D'UN AVENANT N°5 A LA CONVENTION N°13 13 01 VISANT A PROLONGER LA DUREE DE PORTAGE DU MACRO-LOT 3 CONCEDE A LA SEMADER, DE 10 ANS A 15 ANS.
Direction Aménagement et Développement / Foncier ***(Cf. projet d'avenant en annexe)***

AFFAIRE N° 09/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU (ART L 300-6 DU CODE DE L'URBANISME)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

AFFAIRE N°10/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : REALISATION D'OUVRAGES D'ACCES ET DE DESSERTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT - VALIDATION DU CONTRAT DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE AVEC LA SPL GRAND OUEST
Direction Aménagement et Développement / Aménagement ***(Cf. projet de contrat en annexe)***

AFFAIRE N° 11/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UN PROTOCOLE FONCIER DE CESSION DE TERRAINS ISSUS DE LA PARCELLE AV 1715 AU PROFIT DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU
Direction Aménagement et Développement / Aménagement ***(Cf. projet d'un protocole en annexe)***

AFFAIRE N°12/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS ISSUS DE L'OPERATION DE LA SCCV LES ECUMES (48 logements)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement ***(Cf. projet de convention en annexe)***

AFFAIRE N° 13/29062023
MUTATION FONCIERE A PITON SAINT-LEU (CHEMIN TAURAN) - VENTE DE LA PARCELLE DE 513 A MADAME CLERC MARION
Direction Aménagement et Développement / Foncier

AFFAIRE N°14/29062023
MUTATION FONCIERE EN ZAE A LA POINTE DES CHATEAUX - VENTE DE LA PARCELLE CA 189 EN PARTIE A LA SOCIETE INTER PNEU
Direction Aménagement et Développement / Foncier

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

AFFAIRE N°15/29062023
MUTATION FONCIERE EN ZAE A LA POINTE DES CHATEAUX - VENTE DE LA PARCELLE CA 225 EN PARTIE A LA SCI CHAH-TREJAUT
Direction Aménagement et Développement / Foncier

AFFAIRE N° 16/29062023
SPL MARAINA : PARTICIPATION AU VOTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2023 - AUTORISATION A DONNER AU REPRESENTANT DE LA COMMUNE
Direction Générale des Services

AFFAIRE N° 17/29062023
SPL MARAINA : AUGMENTATION DU CAPITAL – SOUSCRIPTIONS D'ACTIONS NOUVELLLES
Direction Générale des Finances

AFFAIRE N° 18/29062023
DOMAINE PUBLIC MARITIME : PROPOSITION DE REDUCTION EXCEPTIONNELLE ET PONCTUELLE DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION DES LOTS 1 ET 2 POUR CAUSE DE CAS DE FORCE MAJEURE LIE AUX TRAVAUX DE MODERNISATION DES RESEAUX EUP EN CENTRE VILLE
Direction Administration Générale / Service Réglementation

AFFAIRE N° 19/29062023
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES : RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES RELATIVES AU CONTROLE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO) – EXERCICES 2016 et SUIVANTS
Direction Générale des Services ***(Cf. rapport d'observations en annexe)***

AFFAIRE N° 20 /29062023
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES : RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES RELATIVES AU CONTROLE DES EXERCICES 2018 ET SUIVANTS DE LA COMMUNE DE SAINT LEU
Direction Générale des Services ***(Cf. rapport d'observations en annexe)***

MOTION N° 1 / MOTION RELATIVE AUX VIOLENCES ENVERS LES ELUS : DEMANDE DE RENFORCEMENT DES MOYENS DE LUTTE ET DE LA REPONSE JUDICIAIRE
Cabinet

MOTION N° 2 / MOTION RELATIVE A LA REFORME DE LA CDPENAF
Cabinet

QUESTIONS DIVERSES

Article L.2121-13 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.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION N° 01/29062023
VALIDATION DU PROJET DE PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 24 MAI 2023
Direction Générale des Services

Le Maire expose :

L'article 27 du Règlement du Conseil Municipal en vigueur, dispose que chaque Procès-Verbal de séance est mis aux voix pour adoption à la séance qui suit son établissement.

Ceci exposé, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le projet de Procès-Verbal de la séance du 24 mai 2023.

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

- Approuve le projet de procès-verbal de la séance du 24 mai 2023.

DELIBERATION N° 02/29062023
VALIDATION DU PROJET DE PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 09 JUIN 2023
Direction Générale des Services

Le Maire expose :

L'article 27 du Règlement du Conseil Municipal en vigueur, dispose que chaque Procès-Verbal de séance est mis aux voix pour adoption à la séance qui suit son établissement.

Ceci exposé, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le projet de Procès-Verbal de la séance du 09 juin 2023.

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

- Approuve le projet de procès-verbal de la séance du 09 juin 2023.

Intervention de Monsieur le Maire :

Une fois les procès-verbaux approuvés et avant l'examen des affaires suivantes, Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée qu'il y a 3 ans, le 29 juin, la population saint-leusienne a choisi de donner à l'équipe municipale la mission de gérer les affaires communales et de préparer le Saint-Leu de demain. C'est donc un anniversaire qui a été célébré, hier, non pas pour souffler les bougies, mais bien pour présenter le bilan de mi-mandat de l'action de l'équipe municipale, en respect de l'engagement pris avec la population.

Monsieur le Maire félicite l'ensemble de son équipe pour les très nombreux objectifs atteints et ce, dans un contexte de crise : crise sanitaire, crise économique et bien sûr crise sociale, et notamment le redressement des comptes de la commune, premier pari relevé grâce aux efforts de tous, de la population, des agents, des cadres, des élus…

Dans un souci de transparence, le Bilan de mi-mandat a fait l'objet d'une édition distribuée dans les boites aux lettres des Saint-Leusiens, en sus de la vidéo rediffusée en séance.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Avant de passer la parole aux élus, Monsieur le Maire remercie encore les personnes qui ont contribué à ce résultat, devant lequel il exprime sa fierté et dit qu'il est primordial de rester actifs car il y a encore beaucoup de travail.

Interventions des élus :

A l'issue de la diffusion de la vidéo de présentation du bilan mi-mandat, à tour de rôle, Messieurs RENE David, EUZET Jean Paul et Madame PLANESSE Nadine, prennent également la parole pour dire leur fierté et saluer le travail réalisé par l'équipe en 3 ans de mandat.

Monsieur RENE David félicite l'équipe municipale pour le travail accompli et remercie les Saint-leusiennes et les Saint-Leusiens. Monsieur EUZET, à son tour, rappelle que l'équipe municipale a reçu une situation financière dégradée en héritage et qu'elle a réussi malgré tout à suivre la prospective de redressement qui avait été décidée. Il rajoute cependant que pour l'avenir, il faudra désormais afficher une garantie de sérieux et éviter les erreurs de démarches, notamment sur l''aménagement du territoire. Il conclut son propos en demandant à tous de retenir les trois mots que sont sérieux, qualité et exigence et de poursuivre les efforts engagés.

Enfin, Madame PLANESSE Nadine se dit fière de faire partie de cette équipe qui a travaillé pour les enfants d'aujourd'hui et ceux de demain, qui a fait passer les comptes de la Commune du rouge au vert et termine son intervention en remerciant tous ceux qui ont contribué à ce résultat positif.

DELIBERATION N° 03/29062023
SALLE DE RECEPTION DU FOIRAIL : MODIFICATION DE LA TARIFICATION
Direction Education et Cadre de Vie / Politique de la Ville

Le Maire expose :

Il est rappelé au Conseil Municipal, que par délibération du 30 septembre 2021 (affaire n° 14/30092021), la tarification suivante avait été approuvée pour la salle de réception du foirail, d'une capacité d'accueil de 600 personnes. Cette tarification est applicable depuis le 1er janvier 2022.

	Montant de la location par jour pour les résidents Saint-Leusiens	**Montant de la location par jour pour les non-résidents Saint-Leusiens**	**Montant de la caution**
Mariage baptême communion anniversaire dîner dansant	1 000 euros	2 000 euros	763 euros
Associations de la Commune	300 euros en semaine 800 euros les vendredis – week-end et jours fériés		763 euros
Association de 3ème âge	Gratuite une fois par an		

Considérant qu'il est nécessaire à la fois d'effectuer des travaux et de changer partiellement le matériel au sein de la structure afin d'améliorer la qualité des prestations fournies aux utilisateurs ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Considérant que les associations sont essentielles pour le lien social ;

Il est demandé à l'Assemblée :

- De revoir à la baisse les montants de location jusqu'à la fin des travaux, soit le 1er juin 2024, comme suit :

	Montant de la location / jour pour les résidents Saint-Leusiens	**Montant de la location / jour pour les non-résidents Saint-Leusiens**	**Montant de la caution**
Mariage baptême communion anniversaire diner dansant	400 euros	2 000 euros	763 euros
Associations de la Commune	300 euros en semaine 400 euros les vendredis - week-end et jours fériés		763 euros
Association de 3ème âge	Gratuite une fois par an		

- De permettre aux associations de la commune de bénéficier gratuitement des salles des fêtes, une fois par an.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **REVOIR** à la baisse les montants de location de la salle du Foirail jusqu'au 1er juin 2024 comme défini ci-dessus ;
- **PERMETTRE** aux associations de la commune de bénéficier gratuitement d'une des salles des fêtes, une fois par an.
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Interventions des élus :

Monsieur CODARBOX Jacky interroge sur le fait que la baisse du tarif de location ne soit pas répercutée sur les non-résidents également, évoquant un risque d'inégalité de traitement entre résident et non résident.

En réponse, Monsieur le Maire rappelle que la différence de traitement entre les résidents et non-résidents existe depuis la première décision concernant la tarification d'accès aux salles communales, à l'instar de ce qui se pratique dans les autres communes. Monsieur le Maire précise qu'à ce jour, une seule demande de non-résident a été enregistrée et qu'il n'y en a aucune pendant les 6 prochains mois à venir. C'est dans ce sens que le tarif applicable aux non-résidents n'a pas évolué.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Monsieur GUINET Pierre se dit ne pas être choqué par cette différence notamment par le fait que résidents, en payant leurs impôts à Saint-Leu, contribuent déjà aux dépenses de fonctionnement afférentes à cette salle.

Monsieur RENE David salue la mise en place de la gratuité une fois par an pour les associations, mais demande que les règles et conditions de mise à disposition et d'utilisation de cette salle par ces associations soient bien respectées.

Madame FERARD Sylvie remercie pour la présentation de cette décision, rappelant qu'en tant qu'élue déléguée à la gestion des salles communales, elle est souvent sollicitée par les usagers qui se plaignent de leur état.

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

- **DECIDE DE REVOIR** à la baisse les montants de location de la salle du Foirail jusqu'au 1er juin 2024 comme défini ci-dessus ;
- **DECIDE DE PERMETTRE** aux associations de la commune de bénéficier gratuitement d'une des salles des fêtes, une fois par an.
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

DELIBERATION N° 04/29062023
OCTROI DE SUBVENTION AU TITRE DE L'ANNEE 2023 - ASSOCIATION DES AGRICULTEURS DE SAINT-LEU
Direction Education et Cadre de Vie / Culture

Le Maire expose :

Le Conseil Municipal réuni le 6 avril 2023 (affaire n°13/06042023), a validé la ventilation et les montants des subventions allouées aux associations pour l'année 2023.

La Commune, sollicitée par l'association des agriculteurs de Saint Leu, souhaite l'accompagner dans la mise en place de sa manifestation les 1er et 2 juillet 2023, sur la place du Foirail.

Pendant ces deux jours, un événement festif autour de la découverte du métier d'agriculteur, ainsi que les produits associés et dérivés, sera proposé.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **DONNER SUITE** à la demande de l'association pour le montant suivant :

ASSOCIATION	MONTANT DE LA SUBVENTION	DATE DE LA DEMANDE
Association des agriculteurs de Saint Leu	4 000,00 €	9 mai 2023

La dépense sera imputée sur le chapitre 75.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **DECIDE** d'attribuer une subvention de 4 000.00 € à l'Association des agriculteurs de Saint-Leu, pour l'organisation de sa manifestation les 1er et 2 juillet 2023 ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Départ de Mme ANAMALE Marie Claude avant l'examen de l'affaire suivante – procuration donnée à M. RENE David.

DELIBERATION N° 05/29062023
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - CREATION D'UNE COMMISSION MUNICIPALE AD HOC SPECIFIQUE
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-21 et L. 2121-22 ;

VU les articles L. 153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération n°03/12112020 adoptant le règlement intérieur du Conseil Municipal ;

VU la délibération n°09/17052022 du 17 mai 2022 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leu ;

CONSIDERANT que pour le bon déroulement de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire de créer une commission ad hoc spécifique à l'élaboration de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire expose :

Le PLU n'est pas qu'un simple document régissant le droit des sols de la commune mais constitue la transcription règlementaire du projet communal pour les dix années à venir.

Il est donc primordial que l'équipe municipale s'approprie les différentes pièces constituant le dossier de révision générale et s'empare de l'ensemble des enjeux liés à l'urbanisme et à l'aménagement de la Commune.

Pour que ce travail puisse se dérouler dans les meilleures conditions possibles, il est proposé au Conseil Municipal de créer en son sein une commission « ad hoc » dédiée à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et qui aura en charge :

- de participer à l'élaboration du dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, notamment du règlement écrit et graphique en lien avec les services et le bureau d'études retenu ;
- de participer à la création des supports de communication ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- d'émettre un avis préalable à la décision de sursoir à statuer ou non sur les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs à enjeux après que le débat sur le PADD ait eu lieu.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération n°3 du 12 novembre 2020, le Conseil Municipal a validé le règlement intérieur du Conseil Municipal qui traite notamment dans son article 30 du fonctionnement des commissions municipales. Ce règlement intérieur s'appliquera à la commission en charge de la révision générale du PLU.

Ce règlement intérieur dispose que cette commission élaborera un rapport sur les affaires étudiées à chaque rencontre. Ce rapport sera communiqué à l'ensemble des membres du Conseil Municipal avant la séance concernée.

Il est proposé que cette commission soit composée de 5 membres, outre M. Le Maire, Président de droit et d'appliquer à cette commission les règles de quorum prévues à l'article L 1411-5 du CGCT. En vertu de l'article L 2121-21 du CGCT, la désignation des membres de la commission se déroule à bulletin secret. Néanmoins, le Conseil Municipal peut décider à l'unanimité de ne pas procéder au scrutin secret et de procéder à un vote à main levée.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** la création d'une commission communale dédiée à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

- **APPROUVER** les missions confiées à ladite commission, à savoir :
  - De participer à l'élaboration du dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme notamment du règlement écrit et graphique en lien avec les services et le bureau d'études retenu ;
  - De participer à la création des supports de communication ;
  - D'émettre un avis préalable à la décision de sursoir à statuer ou non sur les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs à enjeux après que le débat sur le PADD ait eut lieu.

- **APPROUVER** les modalités de fonctionnement de ladite commission, à savoir :
  - une commission composée de 5 membres, outre M. Le Maire, président de droit ;
  - une application des règles de quorum prévues à l'article L. 1411-5 du CGCT.

- **AUTORISER** le vote à main levée, dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L.2121-21 du Code Général des Collectivité Territoriales ;

- **PROCEDER** à la désignation des membres de ladite commission, après appel à candidature.

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de cette commission.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Interventions des élus :

Monsieur BADAT Rahfick présente les prestataires qui accompagneront la collectivité dans l'élaboration de son nouveau PLU. Il rajoute se sentir serein aujourd'hui, malgré l'échec cuisant de la révision de PLU de 2019, et surtout rassuré par le choix du groupe d'études retenu, également par la méthodologie, la coordination et la cohésion qui bénéficieront à l'élaboration du PLU d'ici 2026.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Monsieur CODARBOX Jacky fait part de ses espoirs de voir cette démarche aboutir enfin. En réponse, Monsieur BADAT Rahfick confirme être confiant et a justement souhaité rassurer par ses propos précédents, tout en rappelant la situation à laquelle il a été confrontée dès le début de sa délégation lors du rejet du projet de PLU par les services de l'Etat.

Monsieur le Maire rappelle que, le projet de PLU de 2019 a également souffert, sur le plan réglementaire, des avis défavorables des services de l'Etat, notamment de la DEAL et de la CDPNAF, ainsi que celui du Commissaire enquêteur de l'époque, en sus de la problématique de la carrière à Bois Blanc à laquelle nous nous sommes opposés.

Monsieur EUZET Jean Paul s'exprime à son tour en expliquant que l'affaire du PLU est une des erreurs de démarche qu'il a évoquées précédemment et entend démontrer ainsi la nécessité de travailler avec plus de sérieux, en étant exigeant pour aboutir à un travail de qualité.

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

- **APPROUVE** la création d'une commission communale dédiée à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

- **APPROUVE** les missions confiées à ladite commission, à savoir :
  - De participer à l'élaboration du dossier de révision générale du Plan Local d'Urbanisme notamment du règlement écrit et graphique en lien avec les services et le bureau d'études retenu ;
  - De participer à la création des supports de communication ;
  - D'émettre un avis préalable à la décision de sursoir à statuer ou non sur les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs à enjeux après que le débat sur le PADD ait eut lieu.

- **APPROUVE** les modalités de fonctionnement de ladite commission, à savoir :
  - une commission composée de 5 membres, outre M. Le Maire, président de droit ;
  - une application des règles de quorum prévues à l'article L. 1411-5 du CGCT.

- **AUTORISE** le vote à main levée, dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L.2121-21 du Code Général des Collectivité Territoriales ;

- **PROCEDE** à la désignation des membres de ladite commission, après appel à candidature.

Monsieur le Maire propose les candidatures de Mesdames Marie Claire VION et Nicolette ZITTE et de Messieurs Rahfick BADAT, Jean Paul EUZET, Philippe LUCAS. Aucun autre candidat ne s'étant manifesté, **le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- **ARRETE** la composition de la commission ad hoc, par vote à main levée, ainsi qu'il suit : Monsieur le Maire, Président de droit, Monsieur Rahfick BADAT, 6ème adjoint, Monsieur Philippe LUCAS, 4ème adjoint, Monsieur Jean Paul EUZET, Conseiller, Madame Marie Claire VION et Madame Nicolette ZITTE, Conseillères.

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de cette commission ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION N° 06/29062023
RHI BOIS DE NEFLES (SIDR) - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT DES ANNEES 2016 A 2021 (CRAC REALISE ET PREVISIONNEL)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire expose :

Par délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2007, la Commune a confié l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), du quartier de Bois de Nèfles, à la SIDR qui s'est concrétisé par la signature du Traité de Concession d'Aménagement (TCA), le 18 juin 2007.

Le TCA prévoit les missions suivantes :

- L'acquisition à l'amiable ou par voie de DUP des terrains nécessaires à la réalisation du programme d'équipements publics et du programme de logements ;
- Le pilotage des études et des travaux de requalification du quartier ;
- L'aménagement et la viabilisation des terrains destinés à la construction ;
- Le suivi et l'accompagnement social des familles pendant toute la durée de l'opération ;
- Le suivi financier et de la trésorerie ainsi que la recherche des optimisations financières nécessaires à l'équilibre de l'opération.

L'objectif était d'élaborer et de réaliser le projet urbain de restructuration du quartier de Bois de Nèfles à l'échelle du périmètre de la concession, soit 40 ha, sur la base des études préalables menées en 2003 comprenant une pré-programmation de 352 logements dont 217 logements aidés.

A ce jour, les résultats de l'opération de RHI sont nuancés :

- Le foncier a été acquis par la SIDR par voie d'expropriation et les indemnités consignées
- Les travaux de VRD ont été réalisés à 80% ;
- Le programme de logements locatifs sociaux les Citronniers a été livré, permettant le relogement de certaines familles en transit provisoire ;
- Les familles recensées n'ont cependant pas été relogées conformément au suivi résidentiel.

Plusieurs avenants sont intervenus depuis la conclusion du TCA, portant principalement sur l'actualisation du bilan et des participations de la Commune et la prise en compte de divers évènements. Ainsi, l'avenant n°12 approuvé par DCM le 16 décembre 2021, proroge le traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023 afin de poursuivre les derniers travaux de VRD et de démolition, l'accompagnement social en vue du relogement des familles et procéder à la clôture de l'opération.

Conformément à l'article 18 du TCA, la SIDR doit présenter au Conseil Municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) du réalisé de l'exercice N-1. Le dernier CRAC portant sur les exercices 2014 et 2015 a été approuvé au Conseil Municipal du 19 décembre 2018.

Il est proposé au Conseil d'examiner le rapport du CRAC des années 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021. La présente délibération porte sur les dépenses et les recettes réalisées et détaillées dans le rapport du CRAC annexé à la présente.

1 / Le bilan en dépenses et en recettes (réalisé et prévisionnel)

Le bilan en dépenses et en recettes est présenté ci-après :

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

➢ **Dépenses :**

Libellé	CRAC HT approuvé 2014/2015	Constaté au 31/12/2015	Réalisée de 2016 à 2021	Réalisé au 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021 HT	Ecart
Ss Total poste Foncier	4 144 778 €	2 381 212 €	1 137 438 €	3 518 650 €	699 066 €	4 217 716 €	72 938
Ss Total Etudes & Travaux	3 697 089 €	2 561 019 €	138 042 €	2 699 061 €	683 275 €	3 382 336 €	-314 753
Ss Total Rémunérations	892 642 €	721 081 €	280 542 €	1 001 623 €	255 223 €	1 256 846 €	364 204
Ss Total Frais Financiers	375 914 €	181 370 €	258 950 €	440 320 €	120 857 €	561 172 €	185 258
Total général des Dépenses	**9 110 423 €**	**5 844 682 €**	**1 814 972 €**	**7 659 654 €**	**1 758 421 €**	**9 418 070 €**	**307 647**

Les dépenses réalisées sur la période 2016-2021 portent principalement sur :

- La poursuite des acquisitions foncières liée à la procédure de DUP 2 y compris les indemnités aux familles qui sont pour la plupart consignées à la banque des dépôts et consignation, mais également l'acquisition des terrains de la tranche 2 portés par l'EPFR dont les études pré-opérationnelles ont démontré le coût excessif de son aménagement pour un montant de 1 137 438 €
- Le relogement des familles identifiées en logement de transit et la libération des emprises foncières après démolition
- Une étude de faisabilité pour des LLTS sur les parcelles programmées en LES
- La poursuite de l'accompagnement des familles par la MOUS avec une actualisation du parcours résidentiel, assorti de réserves compte tenu de l'absence d'accompagnement des familles
- La rémunération de la SIDR, assortie de réserves compte tenu de l'insuffisance de moyens humains mis à disposition du projet et des missions non réalisées
- Les frais financiers qui correspondent à la trésorerie négative sur la période 2016-2021, assortie de réserves compte tenu de l'insuffisance de moyens humains, des missions non réalisées, causant le retard de l'opération.

Le montant des dépenses réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 1 814 972 €.

En ce qui concerne les dépenses prévisionnelles, il était prévu de réaliser des études de maitrise d'œuvre afin de lancer les travaux de voiries qui desserviront et viabiliseront les parcelles à construire et des travaux de démolition des cases insalubres.

➢ **Recettes :**

Libellé	CRAC approuvé 2014/2015	Constaté au 31/12/2015	Réalisée de 2016/2021	Réalisé au 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021	Ecart
Total Cessions Foncières	1 777 617 €	446 494 €	16 296 €	462 790 €	1 666 238 €	2 129 028 €	351 411 €
Total Participations du Concédant	6 007 319 €	1 530 777 €	-157 370 €	1 373 407 €	4 925 292 €	6 298 700 €	291 381 €
Total Subvention	1 325 487 €	162 212 €	703 077 €	865 289 €	125 055 €	990 343 €	-335 144 €
Total général des Recettes	9 110 423 €	2 139 483 €	562 003 €	2 701 486 €	*6 716 585 €*	9 418 071 €	307 648 €

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Les recettes réalisées concernent principalement :

- La cession de charge foncière aux consorts Morby ;
- Le versement de l'acompte lié aux subventions RHI ;
- Une régularisation de l'avance accordée par la ville.

Il est à noter que pendant cette période, deux évènements importants ont impacté fortement le programme prévisionnel de logements :

- L'année 2018 a été marquée par la suppression de l'Allocation Logement (AL) Accession qui a entrainé un arrêt de la RHI afin de retravailler sur un parcours résidentiel adapté.

- L'année 2020 correspond également au début de l'épidémie de COVID qui a freiné fortement la poursuite de l'opération. Malgré la reprise de l'AL Accession par l'Etat et l'accompagnement social MOUS, les opérateurs de logements sociaux se sont retrouvés en grande difficulté économique (disparition de l'opérateur Bourbon Bois, difficulté avec SICA HR...). Seuls 3 LES G ont été programmés avec l'opérateur Sud Habitat Conseil. Le reste de la programmation sera actualisé en tenant compte des revenus des familles, de leur composition familiale et de l'état du bâti pour certaines habitations.

Le montant des recettes réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 562 003 €.

Le programme de logements actualisé à la fin de l'année 2021 est le suivant :

	Programme validé au CRAC 2014/2015	Programme actualisé au CRAC 2021
LES	36	25
PTZ	0	2
LLTS Collectifs	43	43
LLTS Individuels	5	8
Lots libres	4	10
Acquisition simple (Maintien)	0	2
Acquisition- amélioration	2	2
TOTAL	**90**	**92**
Commerces	190 m²	190 m²

Les recettes prévisionnelles intègrent les cessions de charges foncières des familles solvables, aux soldes de subvention de RHI et de MOUS, ainsi que la participation communale.

Le nouveau bilan de l'opération au CRAC 2016 à 2021 (en euros HT) est le suivant :

Libellé	Bilan CRAC approuvé 2014/2015 HT	Nouveau Bilan au CRAC 2021 HT	Nouveau Bilan au CRAC 2021 TTC	Ecart HT
Ss Total Foncier	4 144 778 €	4 217 716 €	4 245 830 €	72 938 €
Ss Total Etudes & Travaux	*3 697 089 €*	*3 382 336 €*	*3 668 047 €*	-314 753 €
Ss Total Rémunération	*892 642 €*	*1 256 846 €*	*1 256 846 €*	364 204 €
Ss Total Frais Financiers	375 914 €	561 172 €	561 172 €	185 258 €
Solde de TVA	0 €	0 €	202 223 €	0 €
Total Dépenses	9 110 423 €	9 418 070 €	9 934 118 €	307 647 €
Total Cessions Foncières	*1 777 617 €*	*2 129 028 €*	*2 242 201 €*	351 411 €
Total Participations du Concédant	*6 007 319 €*	*6 298 700 €*	*6 617 398 €*	291 381 €
Total Subvention	*1 325 487 €*	*990 343 €*	*1 074 522 €*	-335 144 €
Total Recettes	9 110 423 €	9 418 071 €	9 934 121 €	307 648 €

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

L'enveloppe prévisionnelle du bilan de la concession RHI Bois de Nèfles est modifiée comme suit :

- **Ancienne enveloppe du bilan : 9 110 423 € HT**
- **Nouvelle enveloppe du bilan : 9 418 070 € HT**

Soit une augmentation totale du nouveau bilan prévisionnel de 307 647 € HT avec les évolutions poste par poste ci-dessus exposées.

A noter que ces montants n'intègrent pas les cessions de biens de reprise au profit de la Collectivité valorisée à 411 891 € HT qui sera intégré dans le prochain CRAC.

En ce qui concerne la participation communale, la Collectivité souhaite la valoriser en procédant au rachat des équipements publics de retour réalisés dans le cadre de l'opération. Pour ce faire, des négociations sont en cours et bien avancées avec la SIDR en vue de réaliser un protocole financier de répartition et d'étalement de ladite participation, comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029). Ce protocole sera validé au prochain conseil municipal, dès accord des parties.

2 / Les objectifs opérationnels affichés pour les années 2022-2023 en vue de la clôture de l'opération :

- Achèvement des travaux : lancement du marché de travaux VRD des voies B et G et démolition des cases en bois sous tôle ;
- Lancement du marché d'accompagnement social MOUS 2023/2024 avec la mise en place des permanences et le suivi des familles ;
- Présentation par la SIDR du programme de logement Locatifs sociaux pour le relogement des familles non éligibles aux LES ;
- Cession des lots libres (commercialisation) ;
- Réalisation du programme LES par l'opérateur Sud Habitat Conseil ;
- Etudes de LES G par l'opérateur Semader en vue de contractualiser les mandats de travaux ;
- Etudes des dossiers pour la cession des terrains aux familles (maintien avec travaux à la charge de la famille) en vue de réaliser les promesses de vente ;
- Dépôt de solde de subvention RHI auprès de l'Etat ;
- Dépôt de solde de subvention MOUS convention 2019/2021 auprès de l'Etat
- Mise en place de la convention financière d'apurement des participations de la Collectivité ;
- Cessions du foncier de la tranche 2 à la Collectivité (bien foncier de retour) ;
- CRAC 2022 de pré clôture et remise d'ouvrages et rétrocession foncières à la Ville ;
- CRAC de clôture.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité du réalisé des années 2016 à 2021 et les prévisions pour les exercices suivants, tant en dépenses qu'en recettes ; assortis de réserves sur certains postes de dépense, au regard du manque de moyens mis à disposition sur l'opération entre 2016 et 2021 (rémunération y compris celle relative à la MOUS et frais financiers) ;

- **APPROUVER** le nouveau bilan prévisionnel conformément aux termes du rapport ; assorti de réserves concernant les postes de recettes prévisionnelles : solde de subvention RHI appelé (risque de non-paiement par l'Etat lié au programme non réalisé et de la présence de cases insalubres sur le site), perte de subvention de l'EPCI (justificatifs à apporter par la SIDR) ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- **VALIDER** le principe d'un futur avenant, à intervenir ultérieurement, lors d'un prochain Conseil municipal, qui portera diverses modifications au Traité de Concession d'Aménagement en vigueur ;

- **VALIDER** le principe d'un futur protocole financier avec la SIDR, lors d'un prochain Conseil Municipal, pour la répartition et l'étalement de la participation communale comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029) ;

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Interventions des élus :

Monsieur le Maire s'insurge sur le fait que les habitants concernés par ces opérations, dont certains sont décédés depuis, ont été expulsés et sont toujours en logement de transit depuis 2011, et ce malgré les promesses de la MOUS faites à ces familles, année après années qu'elles allaient bientôt retourner chez elles.

Monsieur le Maire évoque aussi la suppression de l'allocation logement accession à la propriété, votée par quasiment l'ensemble des députés de l'époque, dont celui de la 7ème circonscription dont fait partie Saint-Leu et qui a eu un impact fort pour l'avenir des 80 familles qui sont toujours en attente sur ces opérations. Enfin il rappelle que, même si en 2018, lors de la venue de Mme Girardin, alors ministre de l'Outre-mer pendant la crise de gilets jaunes, une solution avait pu être trouvée dans le sens où une prolongation de 2 ans est accordée avec une obligation de boucler les dossiers au 31/12/2023. Ce qui est bien entendu irréalisable en l'état de l'avancée des opérations, où même si des solutions financières ont pu être trouvées, l'absence d'opérateurs agréés remet tout le dispositif en question. C'est dans ce sens que Monsieur le Maire dit qu'une rencontre avec les habitants concernés, les services de l'Etat, les opérateurs et toutes les parties prenantes dans ces opérations devient plus que nécessaire pour que chacun puisse assumer ses responsabilités vis à vis des familles.

Monsieur BADAT Rahfick souhaite rappeler que pour lui, le montage administratif et opérationnel de ces opérations RHI n'est pas efficace, du fait notamment de la multiplicité des intervenants. Il évoque tout particulièrement le cas d'une défaillance d'un intervenant qui impacte tous les autres et bloque ainsi l'opération déjà très complexe et longue à aboutir. Il appelle à porter la réflexion sur de nouveaux modes opératoires pour la résorption de l'habitat insalubre.

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

- **APPROUVE** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité du réalisé des années 2016 à 2021 et les prévisions pour les exercices suivants, tant en dépenses qu'en recettes ; assortis de réserves sur certains postes de dépense, au regard du manque de moyens mis à disposition sur l'opération entre 2016 et 2021 (rémunération y compris celle relative à la MOUS et frais financiers) ;

- **APPROUVE** le nouveau bilan prévisionnel conformément aux termes du rapport ; assorti de réserves concernant les postes de recettes prévisionnelles : solde de subvention RHI appelé (risque de non-paiement par l'Etat lié au programme non réalisé et de la présence de cases insalubres sur le site), perte de subvention de l'EPCI (justificatifs à apporter par la SIDR) ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- **VALIDE** le principe d'un futur avenant, à intervenir ultérieurement à cette séance du Conseil Municipal, qui portera diverses modifications au Traité de Concession d'Aménagement en vigueur ;

- **VALIDE** le principe d'un futur protocole financier avec la SIDR, lors d'un prochain conseil municipal, pour la répartition et l'étalement de la participation communale comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029) ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

.

DELIBERATION N° 07/29062023
RHI LES ATTES - ZAC CITERNE 46 (SIDR) - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT DES ANNEES 2016 A 2021 (CRAC REALISE ET PREVISIONNEL)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire expose :

Par Traité de Concession d'Aménagement (TCA) daté du 22 juin 2007, la Commune a confié à la SIDR la mise en œuvre de l'opération RHI sur les quartiers des Attes et de Citerne 46. La SIDR s'est vue confier les missions suivantes :

- L'acquisition à l'amiable ou par voie de DUP des terrains nécessaires à la réalisation du programme d'équipements publics et du programme de logements ;
- Le pilotage des études et des travaux de requalification du quartier ;
- L'aménagement et la viabilisation des terrains destinés à la construction ;
- Le suivi et l'accompagnement social des familles pendant toute la durée de l'opération ;
- Le suivi financier et de la trésorerie ainsi que la recherche des optimisations financières nécessaires à l'équilibre de l'opération.

Initialement le projet urbain visait notamment à résoudre les problèmes d'insalubrité en vue de la création d'un programme de 162 logements en locatif et le relogement de 65 familles.

Les actions prévoyaient principalement de :
- Résorber les logements insalubres ;
- Améliorer la qualité de l'habitat et les conditions de vie des occupants ;
- Créer des équipements de proximité et les espaces publics nécessaires à la vie sociale de quartier ;
- Améliorer le fonctionnement urbain, requalifier les voies et espaces publics et mettre en conformité les voiries et réseaux divers ;
- Construire des nouveaux logements et favoriser le principe de mixité sociale ;
- Densifier le tissu urbain existant.

A ce jour, les objectifs de la RHI des Attes ont été menés en majeure partie, hormis le relogement définitif des familles :

- Le foncier a été acquis par la SIDR par voie d'expropriation à 100% ;
- Les travaux de VRD ont été réalisés à 90 % ;
- Les programmes de logements locatifs sociaux et privés ont été livrés (soit 159 logements) permettant d'éradiquer en grande partie l'insalubrité sur le quartier et le relogement des familles en transit provisoire. Une offre de logements diversifiée a pu être faite au centre-ville.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Plusieurs avenants sont intervenus depuis la conclusion du TCA, portant notamment sur l'actualisation du bilan et des participations de la Commune, et la prise en compte de divers évènements. Ainsi, l'avenant n°12 approuvé par DCM le 16 décembre 2021, proroge le traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023 afin de poursuivre les derniers travaux de VRD et de démolition, l'accompagnement social en vue du relogement des dernières familles et procéder à la clôture de l'opération.

Conformément à l'article 18 du TCA, la SIDR doit présenter au Conseil Municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) du réalisé de l'exercice N-1. Le dernier CRAC portant sur les exercices 2014 et 2015 a été approuvé au Conseil Municipal du 21 Septembre 2017.
Il est proposé au Conseil d'examiner le rapport du CRAC des années 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021. La présente délibération porte sur les dépenses et les recettes réalisées et détaillées dans le rapport du CRAC annexé à la présente.

1 / Le bilan en dépenses et en recettes (réalisé et prévisionnel)

Le bilan en dépenses et en recettes est présenté ci-après :

- **Dépenses :**

Libellé	CRAC 2014/2015 approuvé	Constaté 31/12/2015	Réalisé de 2016 à 2021	Réalisé 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021	Ecart
Ss Total général Foncier	5 588 978 €	4 937 210 €	517 167 €	5 454 377 €	73 208 €	5 527 585 €	-61 393 €
Ss Total Etudes & Travaux	4 261 207 €	1 858 670 €	2 299 132 €	4 157 802 €	798 487 €	4 956 289 €	695 082 €
Ss Total Rémunération	908 960 €	444 261 €	613 751 €	1 058 012 €	219 069 €	1 277 081 €	368 121 €
Ss Total Frais Financier	395 025 €	239 172 €	177 352 €	416 524 €	58 072 €	474 596 €	79 571 €
Total général des dépenses	11 154 170 €	7 479 313 €	3 607 402 €	11 086 715 €	1 148 836 €	12 235 551 €	1 081 381 €

Les dépenses réalisées sur la période 2016-2021 portent principalement sur :

- La poursuite des acquisitions foncières y compris les indemnités aux familles qui sont pour la plupart consignées à la banque des dépôts et consignation ;
- Le relogement des familles identifiées en logement de transit et la libération des emprises foncières après démolition ;
- Les études et les travaux de la phase 2 (partie aval) et la consultation pour les travaux de plateformes ;
- La poursuite de l'accompagnement des familles par la MOUS avec une actualisation du parcours résidentiel ;
- La rémunération de la SIDR qui sera ajustée dans le prochain CRAC, compte tenu de l'insuffisance de moyens humains mis à disposition du projet et des missions non réalisées ;
- Les frais financiers qui correspondent à la trésorerie négative sur la période 2016-2021.

Le montant des dépenses réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 3 607 402 €.

En ce qui concerne les dépenses prévisionnelles, il était prévu de réaliser des études de maitrise d'œuvre afin de lancer les travaux de plateforme, de bouclage de la rue des Pitayas sur l'emprise actuelle de la case occupée, de viabilisation de l'ilot (au-dessus de la rue haute) pour la cession des terrains aux familles Hamilcaro, et de démolition de cases insalubres.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

➢ **Recettes :**

Libellé	CRAC 2014/2015 approuvé	Constaté 31/12/2015	Réalisé de 2016 à 2021	Réalisé au 31/12/2021	Prévisionnel	Nouveau bilan CRAC 2021	Ecart
ss Total Cessions foncières	3 273 190 €	1 406 150 €	1 279 455 €	2 685 605 €	838 001 €	3 523 606 €	250 416 €
ss Total participation du concédant	4 441 178 €	0 €	76 023 €	76 023 €	4 941 024 €	5 017 047 €	575 869 €
ss Total Subvention	3 368 157 €	2 825 059 €	80 402 €	2 905 461 €	776 927 €	3 682 388 €	314 231 €
Total Autres Produits	71 646 €	71 646 €	-59 138 €	12 508 €	0 €	12 508 €	-59 138 €
Total général des recettes	11 154 171 €	4 302 855 €	1 376 742 €	5 679 597 €	6 555 955 €	12 235 549 €	1 081 378 €

Les recettes réalisées correspondent principalement :

- Aux cessions de charges foncières à 3 familles, recensées dans l'enquête initiale ;
- A la cession de charge foncière pour la réalisation du programme des Girimbelles (rebaptisé Nocéa par le promoteur) de 35 logements ;
- A l'appel de fonds à la Collectivité relatif à la subvention MOUS ;
- A l'obtention des appels de fonds relatif aux subventions RHI et MOUS accordées par l'Etat.

Il est à noter que pendant cette période, des évènements importants ont impacté fortement le programme prévisionnel de logements :

- L'année 2018 a été marquée par la suppression de l'Allocation Logement (AL) Accession qui a entrainé un arrêt de la RHI afin de retravailler sur un parcours résidentiel adapté ;

- L'année 2020 correspond également au début de l'épidémie de COVID qui a freiné fortement la poursuite de l'opération. Malgré la reprise de l'AL Accession par l'Etat et l'accompagnement social MOUS, les opérateurs de logements sociaux se sont retrouvés en grande difficulté économique (disparition de l'opérateur Bourbon Bois, difficulté avec SICA HR...) ;

- L'opérateur SOLIHA à qui les dossiers des familles ont été confiés pour la réalisation d'un projet de LES, a déposé les permis de construire à la fin de l'année 2021, mais cette programmation connait des difficultés actuellement...

Le montant des recettes réalisées sur la période 2016 à 2021 est de 1 376 742 €

Le programme actualisé au 31/12/2021 de logements est le suivant :

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

	Programme validé au CRAC2014/2015	Programme validé au CRAC 2021
LES	24	16
LLS	44	44
LLTS	64	59
PTZ		4
Logements PLS (collectifs)		1
Logements libres en collectifs	56	50
Lots libres	1	1
Blocage		2
Maintien		12
Acquisition-amélioration	15	4
TOTAL	**204**	**193**
Commerces	160 m²	0 m²

Les recettes prévisionnelles correspondent aux recettes des cessions de terrains à l'opérateur Soliha pour la réalisation du programme de LES, aux cessions de terrains aux occupants sans titre, au solde de subventions RHI et MOUS et à la participation de la Collectivité.

Le nouveau bilan de l'opération au CRAC 2016 à 2021 (en euros HT), est le suivant :

Libellé	Dernier Bilan approuvé HT au CRAC 2014/2015	Nouveau Bilan au CRAC 2021 HT	Nouveau Bilan au CRAC 2021 TTC	Ecart
Ss Total foncier	5 588 978 €	5 527 585 €	5 559 257 €	-61 393 €
Ss Total études et travaux	4 261 207 €	4 956 289 €	5 377 555 €	695 082 €
Ss Total rémunération	908 960 €	1 277 081 €	1 277 084 €	368 121 €
Ss Total frais financiers	395 025 €	474 596 €	474 594 €	79 571 €
Solde TVA	0 €	0 €	375 250 €	0 €
TOTAL Dépenses	**11 154 170 €**	**12 235 551 €**	**13 063 740 €**	**1 081 381 €**
Total Cessions Foncières	3 273 190 €	3 523 606 €	3 655 533 €	250 416 €
Total Participations du Concédant	4 441 178 €	5 017 047 €	5 341 167 €	575 869 €
Total Subvention	3 368 157 €	3 682 388 €	3 995 393 €	314 231 €
Autres produits	71 646 €	12 508 €	71 646 €	-59 138 €
TOTAL Recettes	**11 154 171 €**	**12 235 549 €**	**13 063 739 €**	**1 081 378 €**

L'enveloppe globale du bilan de la concession RHI Les Attes - ZAC Citerne 46 est modifiée comme suit :

- **Ancienne enveloppe du bilan : 11 154 171 € HT**
- **Nouvelle enveloppe du bilan : 12 235 551 € HT**

Soit une augmentation totale du nouveau bilan prévisionnel de 1 081 380 € HT avec les évolutions poste par poste ci-dessus exposées.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

A noter que ces montants n'intègrent pas les cessions de biens de reprise au profit de la Collectivité valorisée à 585 000 € HT qui sera intégré dans le prochain CRAC.

En ce qui concerne la participation communale, la Collectivité souhaite la valoriser en procédant au rachat des équipements publics de retour réalisés dans le cadre de l'opération. Pour ce faire, des négociations sont en cours et bien avancées avec la SIDR en vue de réaliser un protocole financier de répartition et d'étalement de ladite participation, comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029). Ce protocole sera validé au prochain conseil municipal, dès accord des parties.

2 / Les objectifs opérationnels affichés pour la période 2022-203 en vue de la clôture de l'opération :

- Lancement du Marché de MOE bouclage de la rue des Zananas ;
- Lancement du marché de MOUS 2022/2024 pour la mise en œuvre des permanences MOUS et l'accompagnement social des familles ;
- Livraison des travaux de plateforme en vue de la réalisation des LES ;
- Livraison du LES de la famille NAMINZO ;
- Réalisation des travaux viabilisation de l'îlot Hamilcaro ;
- Etude des dossiers LES portés par SOLIHA ;
- Poursuite des cessions de LES, des cessions en maintien, projets acquisition mélioration de l'habitat ;
- Dépôt de solde de subventions, MOUS, RHI et des travaux de plateforme à l'Etat ;
- Mise en place de la convention financière d'apurement des participations ;
- Cession du foncier Porcelaine et Filaos à la Collectivité (bien foncier de retour) ;
- CRAC 2022 de pré clôture ;
- Remise d'ouvrages et rétrocession des équipements publics à la Collectivité.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité du réalisé des années 2016 à 2021 et les prévisions pour les exercices suivants tant en dépenses qu'en recettes ; assortis de réserves sur certains postes de dépenses, au regard du manque de moyens mis à disposition sur l'opération entre 2016 et 2021 (rémunération y compris celle relative à la MOUS et frais financiers...) ;

- **APPROUVER** le nouveau bilan conformément aux termes du rapport ;

- **VALIDER** le principe d'un futur avenant, à intervenir ultérieurement à cette séance du Conseil Municipal, qui portera diverses modifications au Traité de Concession d'Aménagement en vigueur ;

- **VALIDER** le principe d'un futur protocole financier avec la SIDR lors d'un prochain Conseil Municipal, pour la répartition et l'étalement de la participation communale comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029) ;

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

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

- **APPROUVE** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité du réalisé des années 2016 à 2021 et les prévisions pour les exercices suivants tant en dépenses qu'en recettes ; assortis de réserves sur certains postes de dépenses, au regard du manque de moyens mis à disposition sur l'opération entre 2016 et 2021 (rémunération y compris celle relative à la MOUS et frais financiers…) ;

- **APPROUVE** le nouveau bilan conformément aux termes du rapport ;

- **VALIDE** le principe d'un futur avenant, à intervenir ultérieurement à cette séance du Conseil Municipal, qui portera diverses modifications au Traité de Concession d'Aménagement en vigueur ;

- **VALIDE** le principe d'un futur protocole financier avec la SIDR lors d'un prochain Conseil Municipal, pour la répartition et l'étalement de la participation communale comportant un échéancier des paiements sur au moins 5 exercices et idéalement 7 (2023-2029) ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

DELIBERATION N° 08/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : PORTAGE EPFR DES TERRAINS DE L'OPERATION - PASSATION D'UN AVENANT N°5 A LA CONVENTION N°13 13 01 VISANT A PROLONGER LA DUREE DE PORTAGE DU MACRO-LOT 3 CONCEDE A LA SEMADER, DE 10 ANS A 15 ANS
Direction Aménagement et Développement / Foncier

Le Maire expose :

Par convention d'acquisition foncière N° 13 13 01 conclue entre la commune de SAINT-LEU et l'EPF Réunion, il a été convenu :

- De l'acquisition par l'EPF Réunion des parcelles suivantes :

Références cadastrales	POS/PLU à l'origine	Contenance cadastrale	Surface indicative
CU 33-35-36-37-756-859	AUs et NI	14ha55a57ca	14ha45a32ca

- Des conditions de portage et de rétrocession dudit immeuble à la commune dans un délai maximum de 10 ans à dater de son acquisition, en vue de la réalisation d'une **opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs sociaux calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier et respectant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés.**

Ladite parcelle a été acquise par l'EPFR le 27 juin 2014 pour un montant de 15 898 520.00 €.

Par délibération du 13 novembre 2018, la commune de SAINT-LEU a attribué la concession d'aménagement à la SEMADER sur le macro-lot n° 3, cadastré CU 33, CU 35 et CU 756 partie d'une surface indicative de 10ha14a87ca, selon le plan n° 01-01-17 dénommé PLAN PLU Lot n° 3 Opération « St-Leu Océan », dressé par le cabinet de géomètres experts EUPHRASIE-PALACIOS en mai 2019, et le traité de concession a été signé le 23 mai 2019.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Par avenant n° 2 signé les 27 août et 17 décembre 2019, la SEMADER a été désignée en qualité de repreneur à la convention 13 13 01 sur le macro-lot n° 3.

Par avenant n° 3 signé le 24 juin 2021, il a été octroyé à la SEMADER une subvention de 20% du prix d'acquisition du bien acquis par l'EPFR, plafonnée à 500 000 €, au titre de la mesure #7 du dispositif d'aides de son PPIF 2019-2023 en faveur du logement aidé dans les grandes opérations d'aménagement.

Par avenant n° 4 signé le 30 mars 2023, il a été convenu des nouvelles conditions financières découlant de la prolongation de portage des macro-lots n° 1 et n° 4, restant en portage pour le compte de la ville, de 10 ans à 15 ans ;

Par courrier du 25 août 2022, la SEMADER a indiqué à l'EPFR que par suite des échanges avec la DEAL, il s'était avéré désormais nécessaire de réaliser une étude d'impact et potentiellement de lancer une DUP globale, par la Ville, sur le périmètre élargi de Saint-Leu Océan et que ces études complémentaires pourraient nécessiter au moins 3 ans à compter de leurs lancements. Par conséquent, la SEMADER a sollicité l'établissement pour prolonger la durée de portage du macro-lot n° 3 tel que figurant en annexe 2 des présentes, de 5 années supplémentaires.

Il convient désormais de préciser les nouvelles conditions financières découlant de la prolongation de portage du macro-lot n°3, objet de la concession à la SEMADER, de 10 ans à 15 ans.

A cet effet, l'EPFR a transmis un projet d'avenant n°5 à la convention d'acquisition et de portage n° 13 13 01 à intervenir entre la Commune, la SEMADER et l'Etablissement, qui précise les nouvelles conditions financières de portage.

Il est ainsi précisé que le montant des futures échéances à compter de 2022 rétroactivement jusqu'en 2029 serait de 683 270.30 € HT/an (697 902.58 € TTC/an), sur 8 échéances.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de l'avenant n°5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01 à intervenir entre la Commune, la SEMADER et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu (e) délégué(e) à signer l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01, annexé à la présente, avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SEMADER et toutes pièces y afférentes.

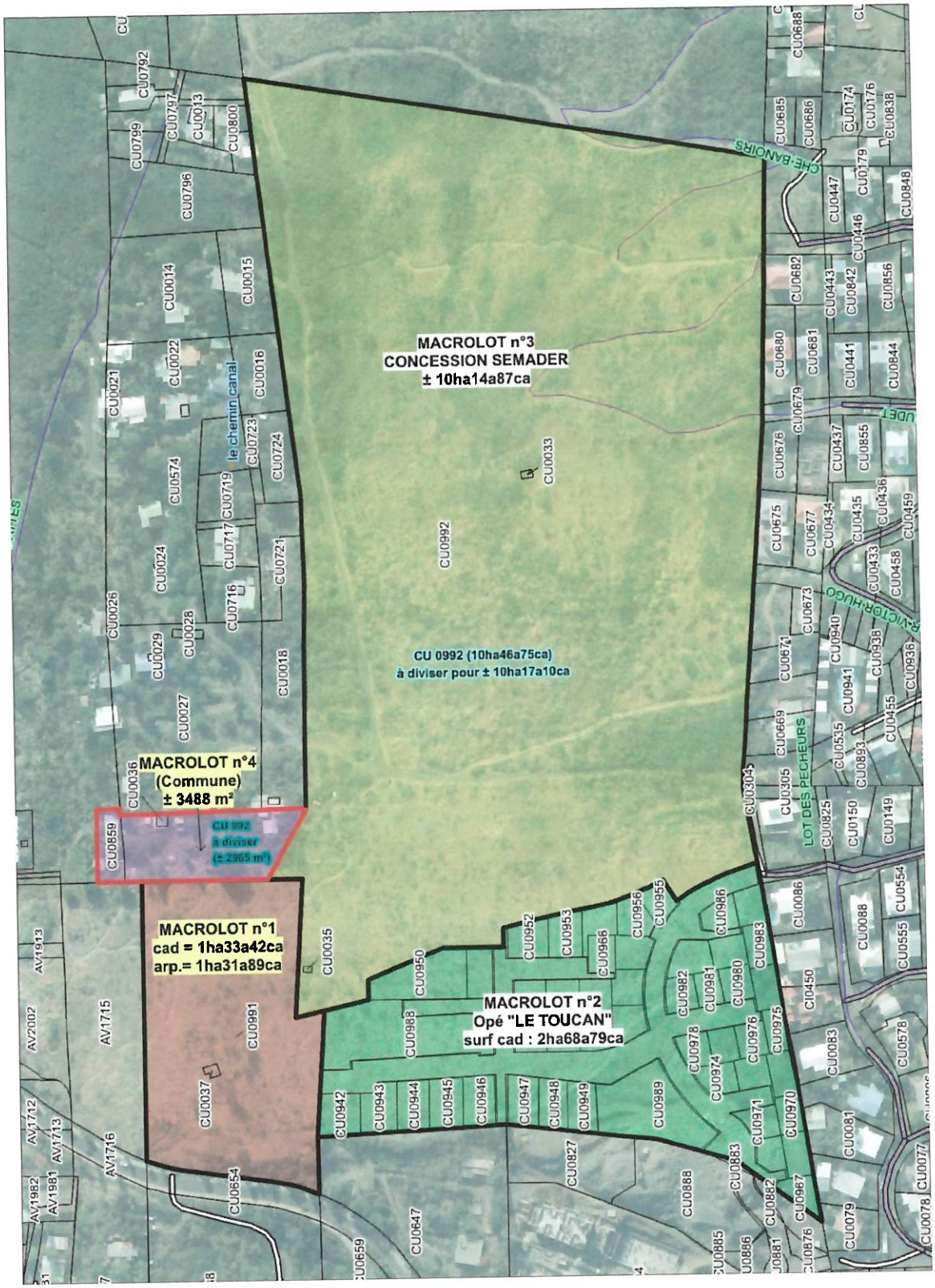
Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **APPROUVE** les termes de l'avenant n°5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01 à intervenir entre la Commune, la SEMADER et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion.

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu (e) délégué(e) à signer l'avenant n° 5 à la convention d'acquisition foncière n° 13 13 01, annexé à la présente, avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et la SEMADER et toutes pièces y afférentes.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE



Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION N° 09/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU (ART L 300-6 DU CODE DE L'URBANISME)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire expose :

1. CONTEXTE

La commune de SAINT-LEU a engagé à la fin de la décennie 2000 une réflexion relative à l'aménagement d'un vaste secteur au sud du centre-ville, sur les terrains compris entre le Four à Chaux et la route des Tamarins. L'ouverture à l'urbanisation de l'essentiel du secteur a été prévue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007, l'ouverture de certaines portions étant différée et soumise à une évolution du règlement du document d'urbanisme. Le développement urbain envisagé dans ce secteur est pris en compte dans les documents de rang supérieur au PLU, qu'il s'agisse du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion, approuvé en 2011 et en cours de révision, ou du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO), adopté en 2016, également en cours de révision.
Les emprises nécessaires à la réalisation du projet ont été acquises par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de La Réunion, en date du 27 juin 2014 (15 ha de terrain maitrisé). La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a d'abord été envisagée pour mener à bien l'opération nécessaire au développement de ce secteur. L'étude d'impact du dossier de création de ZAC a ainsi fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en 2011, puis une autorisation préfectorale (arrêté n°12-258/SG/DRCTCV) a été recueillie au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement en 2012.

La Commune, par délibération n° 08/16062016 du 7 juin 2016 a finalement abandonné la perspective de la réalisation d'une ZAC. Le 12 Aout 2016, le conseil avait validé par délibération n°06/22082016 un montage alternatif, supposant l'adoption d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), la cession de deux lots dans le cadre d'appels à projets (Macro-Lots n°1 et n°2) et la conclusion d'une concession d'aménagement avec la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de La Réunion (SEMADER).

2. LE PROJET SAINT-LEU OCEAN

L'ex ZAC Saint-Leu Océan

Le projet prévoyait la création de 470 logements (dont 60% de logements sociaux), la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) du quartier Sentier Canal et la réalisation d'une maison de quartier, de locaux commerciaux et de services, d'une crèche, d'un groupe scolaire comprenant maternelle et élémentaire autour d'un plateau vert.

La mise à jour du programme Saint-Leu Océan

Le nouveau programme d'aménagement de Saint-Leu Océan, validé en 2016, est donc une réponse à la volonté de la Ville de proposer sur son territoire une offre diversifiée de logements, d'équipements publics, de commerces et services, le tout connecté aux quartiers alentours.

- Une offre de logements adaptée et diversifiée répondant aux besoins de la population : petits collectifs, maisons individuelles, locations privées, sociales et intermédiaires qui traduisent une véritable mixité sociale rendue possible grâce à la maitrise de 95% du foncier par la Commune (via l'EPFR) ;
- Une résidence senior et de services dans une perspective d'actions intergénérationnelles ;
- Une offre commerciale de proximité répondant aux besoins du nouveau quartier, sans concurrence avec le centre-ville, limitant les déplacements et favorisant les échanges ;
- Des équipements publics de proximité (école, crèche et terrain sportif) ouverts sur le quartier ;
- Une nouvelle hiérarchisation de voie en favorisant la mobilité douce ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- La valorisation du milieu naturel : gestion alternative des eaux pluviales, maîtrise des consommations d'eau à l'échelle du quartier, de l'ilot et de l'habitation, architecture bioclimatique ;
- La préservation et la reconstitution d'une zone naturelle en replantant les espèces classées en ZNIEFF 1 (Bois de Lait et de Bois de Chenilles…) au travers du mail des cascades et des trames vertes prévues au sein de l'opération ;
- L'intégration d'une démarche environnementale écologique publique et privée et forte pour diminuer l'empreinte carbone ;
- L'accompagnement des futurs habitants du quartier à une démarche environnementale exemplaire (circuit court, jardins partagés, gestion des déchets…).

3. PROBLEMATIQUES

Les dispositions du PLU de la commune de Saint-Leu ne permettent cependant pas la réalisation de cette opération. De plus, les échanges avec les services de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) intervenus depuis 2021, ont conduit à mener des études environnementales au regard du nouveau programme et du nouveau périmètre.

Une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour le développement de la zone AUS, le déplacement de la zone NL et de manière générale pour répondre à l'objectif de densité souhaité tout en préservant l'environnement et la biodiversité des espèces recensées dans les différentes études réalisées.

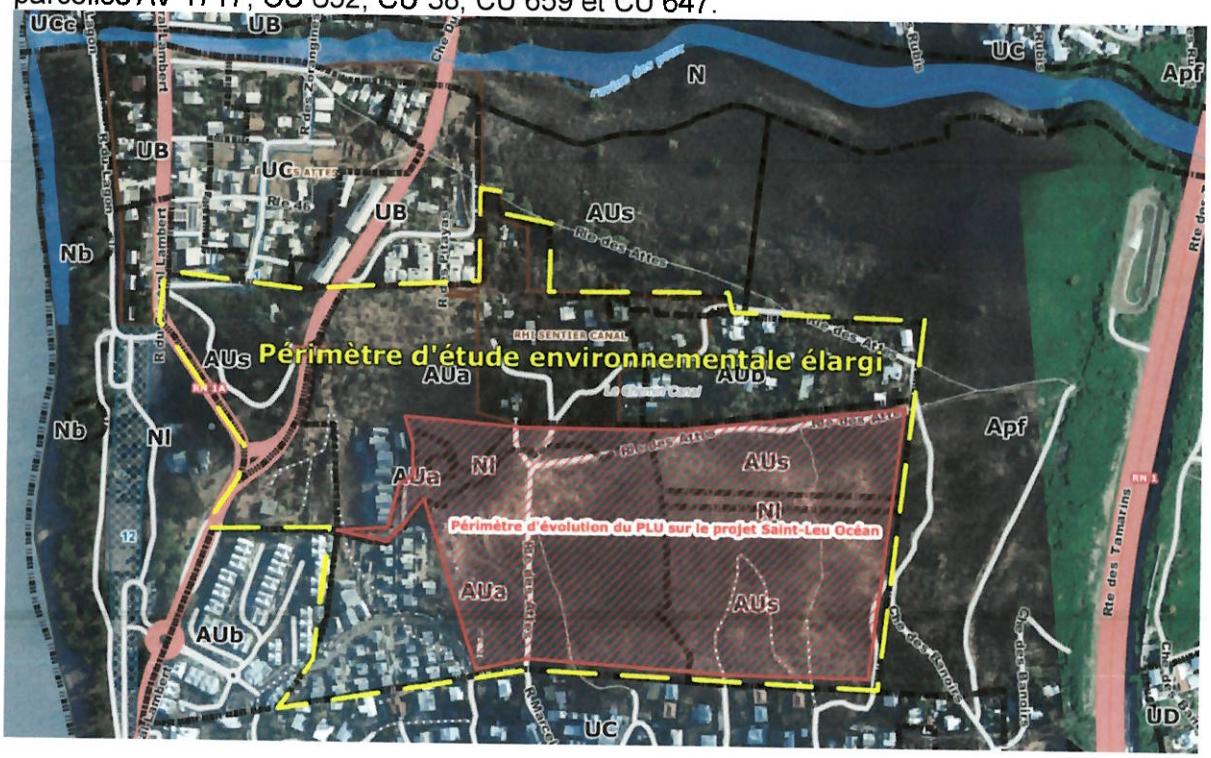
Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

PLU EXISTANT

4. PROCEDURES REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET GLOBAL

Afin de poursuivre la concrétisation du projet Saint-Leu Océan, la Collectivité souhaite lancer la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du projet Saint-Leu Océan au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

De plus, au regard des enjeux environnementaux, il est impératif de réaliser en concomitance de la procédure de révision, une étude environnementale au sens des articles R.104-13 et R.100-14 du code de l'urbanisme, permettant d'assurer la faisabilité du projet « Saint-Leu Océan ». Ce périmètre d'étude environnementale est élargi à la suite à la demande des services de l'Etat. Il reprend la zone du projet et s'étend au Macro-lot n°2 Opération le Toucan, le quartier de Sentier Canal, ainsi que les parcelles AV 1717, CU 652, CU 38, CU 659 et CU 647.



Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

5. PRESENTATION DES MOTIFS DE REVISION

⇨ **Un zonage et un règlement du PLU non adaptés :**

Le périmètre de Saint-Leu Océan est concerné par des zones NI, AUa et AUs au PLU en vigueur. Le périmètre du giratoire est classé en zone AUa et UB. Le périmètre du mail des Cascades au sein du lot 1 est classé en zone AUa. Le secteur AUa est voué à la constitution d'un tissu urbain dense. Le secteur AUs couvre des espaces naturels réservés à l'urbanisation future.

⇨ **La compatibilité du SCOT au titre du réservoir de biodiversité avéré :**

Le projet se situe en partie sur le périmètre du réservoir de biodiversité : le TCO indique que ce périmètre étant sur une zone à urbaniser au sens du PLU. Ce zonage est à appréhender comme un principe de conservation de la biodiversité (corridor écologique) et non comme une surface non constructible. Il s'agira d'examiner la compatibilité et non la conformité du projet vis-à-vis du SCoT.

⇨ **Les zonages d'inventaires environnementaux à intégrer :**

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Les Réseaux Ecologique de la Réunion (RER)
- Les habitats en présences

6. OBJECTIFS POURSUIVIS

La mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du Projet Saint-Leu Océan, vise comme objectifs :

⇨ **D'intégrer les dernières évolutions réglementaires :**

- Les dispositions des documents supra-communaux : SAR, SCoT, PLH, …
- Adapter les documents constituant le PLU au développement de la Commune et l'évolution de ses besoins

⇨ **D'accompagner et maitriser le développement urbain de la Commune :**

- Définir un projet d'aménagement pour les prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal
- Maitriser le développement en identifiant le foncier résiduel pour mettre en place les outils règlementaires nécessaires à une bonne gestion de ce foncier. Il s'agit d'organiser la densification et le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière en extension. Cette densification devra tenir compte des caractéristiques locales et patrimoniales.

⇨ **De proposer une offre de logements diversifiés (y compris logements aidés) et répondant aux besoins de la population**

- Réaliser de nouveaux logements bioclimatiques et intégrés en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets
- Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et de services : offre de services par la réalisation d'une résidence senior et de services dans une perspective d'actions intergénérationnelles
- Des équipements publics de proximité (école, crèche et terrain sportif) ouvert sur le quartier
- Développer les circulations douces et faciliter les continuités écologiques
- En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte et développer de nouvelles formes urbaines en cohérence avec le bâti existant.
- Adapter le réseau viaire à l'urbanisation de la Commune

⇨ **De préserver le cadre de vie et l'environnement :**

- La valorisation du milieu naturel : gestion alternative des eaux pluviales, maitrise des consommations d'eau à l'échelle du quartier, de l'ilot et de l'habitation, architecture bioclimatique,

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- La préservation et la reconstitution d'une zone naturelle en replantant les espèces classées en ZNIEFF 1 (Bois de Lait et de Bois de Chenilles…) au travers du mail des cascades et des trames vertes prévues au sein de l'opération,
- L'intégration d'une démarche environnementale écologique publique et privée et forte pour diminuer l'empreinte carbone,
- L'accompagnement des futurs habitants du quartier à une démarche environnementale exemplaire (circuit court, jardins partagés, gestion des déchets…),
- Réaliser ou requalifier des espaces publics permettant l'animation sociale et l'amélioration du cadre de vie.

7. LES MODALITES DE CONCERTATION :

Conformément aux art. L 103-2 à L 103-7 du code de l'urbanisme, la Ville propose une concertation tout le long de la procédure avec les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées

⇨ **Moyens permettant d'assurer l'information du public**

- Organisation de réunions publiques
- Affichage sur le site de panneaux d'informations
- Information du public au travers de la lettre municipale au cours de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune
- Communiqués de presse

⇨ **Moyens permettant au public de présenter ses observations :**

- Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'approbation des nouvelles dispositions du PLU, en mairie de Saint-Leu, (Direction de l'Aménagement et du Développement-service aménagement-) 58 rue du Général Lambert, 97 436 SAINT-LEU
- Des observations pourront être adressées par voie postale à l'adresse suivante : 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention (Commune de SAINT-LEU-Procédure de déclaration du projet Saint-Leu Océan valant mise en compatibilité du PLU)
- L'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les PPA seront invitées à la réunion d'examen conjoint du dossier.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **PRESCRIRE** la procédure de déclaration du projet Saint-leu Océan valant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L 300.6 du code l'urbanisme

- **VALIDER** les objectifs poursuivis, détaillés précédemment :

  - ✓ D'intégrer les dernières évolutions réglementaires
  - ✓ D'accompagner et maitriser le développement urbain de la Commune :
  - ✓ De proposer une offre de logements diversifiés (y compris logements aidés) et répondant aux besoins de la population
  - ✓ De préserver le cadre de vie et l'environnement

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- **VALIDER** les modalités de concertation conformément aux art. L 103-2 à L 103-7 du code de l'urbanisme, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :

  ⇨ **Moyens permettant d'assurer l'information du public**
  - Organisation de réunions publiques
  - Affichage sur le site de panneaux d'informations
  - Information du public au travers de la lettre municipale au cours de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune
  - Communiqués de presse

  ⇨ **Moyens permettant au public de présenter ses observations :**
  - Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'approbation des nouvelles dispositions du PLU, en mairie de Saint-Leu, (Direction de l'Aménagement et du Développement-service aménagement-) 58 rue du Général Lambert, 97 436 SAINT-LEU
  - Des observations pourront être adressées par voie postale à l'adresse suivante : 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention (Commune de SAINT-LEU-Procédure de déclaration du projet Saint-Leu Océan valant mise en compatibilité du PLU)

- **NOTIFIER** la présente délibération aux personnes associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les PPA seront invitées à la réunion d'examen conjoint du dossier.

- **PROCEDER** à l'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e), à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **DECIDE DE PRESCRIRE** la procédure de déclaration du projet Saint-leu Océan valant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L 300.6 du code l'urbanisme

- **VALIDE** les objectifs poursuivis, détaillés précédemment :
  - ✓ D'intégrer les dernières évolutions réglementaires
  - ✓ D'accompagner et maitriser le développement urbain de la Commune :
  - ✓ De proposer une offre de logements diversifiés (y compris logements aidés) et répondant aux besoins de la population
  - ✓ De préserver le cadre de vie et l'environnement

- **VALIDE** les modalités de concertation conformément aux art. L 103-2 à L 103-7 du code de l'urbanisme, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

⇨ **Moyens permettant d'assurer l'information du public**

- Organisation de réunions publiques
- Affichage sur le site de panneaux d'informations
- Information du public au travers de la lettre municipale au cours de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune
- Communiqués de presse

⇨ **Moyens permettant au public de présenter ses observations :**

- Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'approbation des nouvelles dispositions du PLU, en mairie de Saint-Leu, (Direction de l'Aménagement et du Développement-service aménagement-) 58 rue du Général Lambert, 97 436 SAINT-LEU
- Des observations pourront être adressées par voie postale à l'adresse suivante : 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention (Commune de SAINT-LEU-Procédure de déclaration du projet Saint-Leu Océan valant mise en compatibilité du PLU)

- **DIT QUE LA PRESENTE DECISION SERA NOTIFIEE** aux personnes associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les PPA seront invitées à la réunion d'examen conjoint du dossier.

- **DIT QU'IL SERA PROCEDE** à l'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e), à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

DELIBERATION N° 10/29062023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : REALISATION D'OUVRAGES D'ACCES ET DE DESSERTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT - VALIDATION DU CONTRAT DE MANDAT DE MAITRISE D'OUVRAGE AVEC LA SPL GRAND OUEST
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire expose :

La Ville de Saint-Leu souhaite proposer un véritable projet urbain sur une des dernières dents creuses qui pourrait accueillir une opération d'envergure d'urbanisation au sein de son centre-ville. Cette opération, dénommée Saint-Leu Océan, qui se situe au sud du centre-ville, sur les terrains compris entre le four à chaux et la route des Tamarins, devra permettre à terme de proposer :

- Une offre de logements adaptée et diversifiée répondant aux besoins de la population : petits collectifs, maisons individuelles, locations privées, sociales et intermédiaires qui traduisent une véritable mixité sociale rendue possible grâce à la maitrise de 95% du foncier par la Commune (via l'EPFR) ;
- Une résidence senior et de services dans une perspective d'actions intergénérationnelles ;
- Une offre commerciale de proximité répondant aux besoins du nouveau quartier, sans concurrence avec le centre-ville, limitant les déplacements et favorisant les échanges ;
- Des équipements publics de proximité (école, crèche et terrain sportif) ouverts sur le quartier (hors temps scolaire et week-end) ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- Une nouvelle hiérarchisation de voie en favorisant la mobilité douce ;
- La valorisation du milieu naturel : gestion alternative des eaux pluviales, maitrise des consommations d'eau à l'échelle du quartier, de l'ilot et de l'habitation, architecture bioclimatique ;
- La préservation et la reconstitution d'une zone naturelle en replantant les espèces classées en ZNIEFF 1 (Bois de Lait et de Bois de Chenilles...) au travers du mail des cascades et des trames vertes prévues au sein de l'opération ... ;
- L'intégration d'une démarche environnementale écologique publique et privée et forte pour diminuer l'empreinte carbone ;
- L'accompagnement des futurs habitants du quartier à une démarche environnementale exemplaire (circuit court, jardins partagés, gestion des déchets...).

La Commune a opté pour un montage alternatif à la ZAC, fondé sur l'adoption d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), la cession de deux lots dans le cadre d'appels à projets (macro-lots n°1 et n°2) et la conclusion d'une concession d'aménagement avec la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de La Réunion (SEMADER).

Afin d'amorcer concrètement le développement de ce secteur stratégique, la Ville de Saint-Leu souhaite engager l'aménagement d'un giratoire et d'une voie d'accès à l'opération Saint-Leu Océan. L'ensemble accueillera un giratoire à quatre branches dont l'une constituant la voie d'accès principale à l'opération Saint-Leu Océan. Ce programme d'aménagement urbain d'espace public et de voiries, objet du présent mandat, s'inscrit plus précisément sur les parcelles AV 1716, CU 654, AV 1715 et CU 991 qui représentent une surface d'environ 20 000 m².

La Ville souhaite confier un mandat à la SPL Grand Ouest pour la réalisation des ouvrages d'accès et de desserte de cette opération, dont l'enveloppe financière a été arrêtée à la somme de 1 403 600,00 euros HT (hors rémunération de la SPL GO) soit 1 522 906,00 euros TTC dont les modalités sont fixées dans le contrat annexé à la présente. La durée prévisionnelle de la convention de mandat est de 4 ans.

Globalement les missions confiées à la SPL Grand Ouest sont les suivantes :

- Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté ;
- Animation des COTECH à chaque phase de rendu des études, sur la préparation, le lancement des travaux et son avancement ;
- Préparation, passation, signature après approbation du choix des attributaires des marchés publics de maîtrise d'œuvre ainsi que le suivi de son exécution ;
- Des marchés publics de fournitures et de services rendus nécessaires par la réalisation de l'opération ainsi que le suivi de leur exécution ;
- Des marchés publics de travaux ainsi que le suivi de leur exécution ;
- Approbation des études d'avant-projet et des études de projet de maîtrise d'œuvre ;
- Versement de la rémunération du maître d'œuvre et paiement des marchés publics de travaux ;
- Réception de l'ouvrage.

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération se décompose de la manière suivante :

Poste de dépenses	Montant prévisionnel en € HT
Etudes :	149 000,00
Travaux :	1 100 000,00

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Aléas :	127 600,00
Frais divers :	27 000, 00
Cout total des dépenses hors rém	**1 403 600, 00**
Rémunération SPL Grand Ouest :	65 144,00
Total :	**1 468 744,00**

Vu la loi n° 82-213 du 020 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles 1991 et suivants du Code Civil ;

Vu les articles L2422-5 à L2422-11 du Code de la Commande Publique ;

Vu l'article L.300-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 07 du 10 mars 2022 portant création de la Société Publique Locale « SPL Grand Ouest Réunion » et désignation d'un représentant de la Commune pour siéger au sein de la SPL ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'engagement de la Commune de mener à bien l'opération « Saint-Leu Océan » ;

Considérant le programme des équipements publics rendu nécessaire par l'opération et les engagements calendaires pris par la Ville auprès des constructeurs pour leur réalisation.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de la convention de mandat permettant à la Ville de Saint-Leu de déléguer la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des ouvrages d'accès et de desserte de l'opération d'aménagement Saint-Leu Océan à la SPL Grand Ouest ;

- **APPROUVER** la rémunération de la SPL Grand Ouest en sa qualité de mandataire pour un montant de 65 144,00 euros HT soit 70 681,24 euros TTC ;

- **APPROUVER** l'enveloppe globale financière du mandat, hors rémunération du mandataire, pour un montant de 1 403 600,00 euros HT, soit 1 522 906,00 euros TTC, détaillée dans le rapport ;

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu (e) délégué (e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire et notamment le contrat de mandat avec la SPL Grand Ouest et prendre toutes mesures nécessaires à son exécution.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Sortie de Monsieur EUZET Jean Paul avant le vote.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

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

- **APPROUVE** les termes de la convention de mandat permettant à la Ville de Saint-Leu de déléguer la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des ouvrages d'accès et de desserte de l'opération d'aménagement Saint-Leu Océan à la SPL Grand Ouest ;

- **APPROUVE** la rémunération de la SPL Grand Ouest en sa qualité de mandataire pour un montant de 65 144,00 euros HT soit 70 681,24 euros TTC ;

- **APPROUVE** l'enveloppe globale financière du mandat, hors rémunération du mandataire, pour un montant de 1 403 600,00 euros HT, soit 1 522 906,00 euros TTC, détaillée dans le rapport ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu (e) délégué (e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire et notamment le contrat de mandat avec la SPL Grand Ouest et prendre toutes mesures nécessaires à son exécution.

DELIBERATION N° 11/29062023

OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UN PROTOCOLE FONCIER DE CESSION DE TERRAINS ISSUS DE LA PARCELLE AV 1715 AU PROFIT DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire expose :

Il est rappelé à l'Assemblée que l'opération Saint-Leu Océan répond à la volonté de la Ville de proposer sur son territoire une offre diversifiée de logements, de services, de commerces et d'équipements publics adaptés aux besoins, dans un objectif de mixité sociale, d'attractivité, de qualité de cadre de vie et de respect de l'environnement. Le périmètre, les objectifs et le programme du projet Saint Leu Océan ont été validés lors de la séance du 16 juin 2016.

La Commune ne disposant pas de moyens humains, techniques et financiers pour réaliser en régie une opération d'aménagement d'une telle ampleur, le Conseil Municipal, réuni le 22 août 2016, a décidé de confier la réalisation de cette opération à des aménageurs dans le cadre :

- De deux appels à projets pour la cession immobilière avec charges d'intérêt général de deux macro-lots du projet ;
- D'une procédure de concession d'aménagement sur le reste du périmètre, en vertu de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.

La bonne réalisation de cette opération d'aménagement nécessite la réalisation d'un rond point d'entrée situé sur la parcelle cadastrée AV 1715, sise 79 Route Nationale 1 à SAINT LEU, d'une contenance de 5 374 m² non-comprise dans le périmètre de l'opération Saint-Leu Océan.

A ce titre, il doit être précisé aux membres du Conseil que Monsieur FOURNIER, gérant de la société COLLINE GROUPE, bénéficie d'un compromis de vente qui lui a été consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle AV1715. La signature de cet acte a été consentie moyennant le prix de 1 900 000 euros et conclue sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Son bienfondé et sa base légale ont été confirmés par un arrêt de la chambre civile du 9 juillet 2019 rendu par la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion **(n°18/00879)**. Monsieur FOURNIER doit désormais finaliser l'acquisition de ces terrains.

Il a ainsi déposé plusieurs permis de construire sur l'intégralité de la parcelle AV 1715.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Durant le premier semestre de l'année 2022, Monsieur FOURNIER a exposé à la Collectivité qu'il envisageait de réduire notablement l'emprise de son projet sur la parcelle AV 1715, de sorte que celle-ci serait décomposée en deux parties représentées sur le plan inséré dans le projet de protocole en annexe de la présente délibération.

Cette société, par l'intermédiaire de la SCCV LES ECUMES, a ainsi déposé un nouveau permis valant division sous le numéro PC 974413 23 le 02 mai 2023. Elle a indiqué aussi demander le bornage de la parcelle AV 1715 selon le principe du découpage énoncé sur le plan inséré dans le projet de protocole en annexe.

Le projet se situerait désormais sur une portion plus réduite de la parcelle AV 1715 et plus précisément sur les terrains issus des divisions 2 et 4 du permis précité et pour partie sur la division 3 (réalisation des équipements communs sur environ 100 m²).

Les terrains restants issus des divisions 1 (environ 1645 m²) et 3 (pour partie, environ 188 m²) seraient ainsi cédés à la Commune, Monsieur FOURNIER proposant ce foncier au prix de 395,97€ du m², augmenté de la TVA immobilière si celle-ci est applicable.

A ce stade, il est précisé qu'une fois les surfaces définitives fixées, la COMMUNE DE SAINT-LEU n'achètera pas ces terrains au-delà de l'estimation qui en sera faite par la Direction Immobilière de l'Etat (anciennement France Domaine) et qu'elle aura toujours la faculté de renoncer avant la signature de la promesse de vente à l'acquisition du bien proposé sans que puisse lui être reprochée une faute de quelque nature que ce soit.

Après achat par la Collectivité, la partie restante de la division n°3, d'une contenance cette fois d'environ 100 m², aurait vocation à être rétrocédée à l'euro symbolique dans le foncier communal, conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, qui prévoient les conditions dans lesquelles les équipements communs du futur projet seront transférés dans le domaine public de la Commune, une fois les travaux achevés du permis valant division.

Une convention de rétrocession des équipements communs sera formalisée en ce sens.

La maîtrise de cette connexion viaire par la COMMUNE DE SAINT-LEU entre la rue des PITAYAS et le macro-lot n°1 serait un atout pour la poursuite des négociations avec la SCCV Amélie désignée comme acquéreur en séance du conseil municipal le 31 janvier 2017 à la suite de l'appel à projet de résidences personnes âgées et services et/ou résidences hôtelières initié par la Ville. De manière plus globale, cette voirie permettra le bon fonctionnement du projet d'aménagement Saint Leu Océan.

Néanmoins, dans l'attente du bornage de la parcelle AV1715, nous ne connaissons pas précisément l'emprise totale à acquérir, hors rétrocession des équipements communs du terrain issu de la division n°3 (sur une surface d'environ 100 m²). Il est toutefois possible d'avancer qu'elle est d'environ 1 645 m² pour la parcelle issue de la division 1 à laquelle il faut ajouter environ 188 m² pour la partie restante de la parcelle non rétrocédée et issue de la division n°3.

Soit au total environ 1833 m² qui seront précisés par un relevé de géomètre.

En tout état de cause, la maîtrise de ces fonciers est stratégique pour la Collectivité car ils permettront de boucler le projet global d'aménagement de Saint-Leu Océan, notamment par la réalisation du rond-point d'entrée dans des délais raccourcis, mais aussi de maîtriser plus finement l'accès au macro-lot n°1.

Il est par ailleurs à noter que ces terrains seront susceptibles d'un aménagement paysager qui s'inscrira dans une logique de requalification et de renaturation, s'agissant d'espaces ayant vocation à être la vitrine de l'entrée sud de la Ville.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Le présent projet protocole soumis à votre approbation a ainsi pour objet la formalisation des pourparlers en vue de parvenir à la signature d'une promesse de vente entre Monsieur FOURNIER, gérant de la SCCV LES ECUMES et la COMMUNE DE SAINT LEU pour la cession d'une portion du foncier de la parcelle AV 1715, lorsque cette parcelle aura été cadastrée et que Monsieur FOURNIER en aura pleinement la maîtrise.

Au terme de ce document, Monsieur FOURNIER, gérant de la SCCV LES ECUMES s'engagerait ainsi :

- A parvenir à l'acquisition définitive de la parcelle cadastrée section AV 1715, une fois le permis obtenu, ainsi qu'en dispose le compromis de vente consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle de terrain cadastré AV 1715 ;

- A retirer sans délai, le dossier de demande de permis de construire, déposé sur l'intégralité de la parcelle AV 1715 et enregistré sous le n° PC 413 22 A0052 - SCCV LES ECUMES- dépôt le 25/03/2022 -71 Logements ;

- A s'interdire de vendre à un tiers les deux parcelles issues des divisions 1 et 3 d'une contenance cadastrale respective d'environ 1645 et 288 m² telles que représentées au plan ci-joint (Pièce n°4) ;

- Et proposer sans délai à l'acquisition à **LA COMMUNE DE SAINT LEU**, au moyen d'une promesse de vente, la parcelle issue de la division 1 et pour partie celle issue de la division 3 d'une contenance cadastrale respective d'environ 1645 et 188 m² au prix de 395,97 € du m², augmenté de la TVA immobilière si celle-ci est applicable.

Etant précisé qu'une fois les surfaces définitives fixées, **LA COMMUNE DE SAINT-LEU** n'achètera pas ces terrains au-delà de l'estimation qui en sera faite par la Direction Immobilière de l'Etat (anciennement France Domaine) et qu'elle aura toujours la faculté de renoncer avant la signature de la promesse de vente à l'acquisition du bien proposé sans que puisse lui être reprochée une faute de quelque nature que ce soit ;

- A rétrocéder à l'euro symbolique sur le fondement de l'article R431-24 du code de l'urbanisme, les équipements de la parcelle issue de la division n°3 d'une contenance cadastrale d'environ 100 m².

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que les frais de bornage et d'arpentage seront supportés par le vendeur.

En contrepartie de quoi, la COMMUNE DE SAINT LEU s'engagerait pour sa part si elle accepte les surfaces et le prix définitif proposé :

- A consentir à Monsieur FOURNIER, dans le cadre de l'acte authentique de vente qui sera conclu entre les parties, un droit de préférence en cas de revente dudit terrain pour un prix égal au prix d'acquisition par la COMMUNE DE SAINT LEU, applicable pendant les 10 (DIX) premières années suivant la vente ;

Le protocole serait consenti pour une durée initiale de 12 mois (DOUZE) mois reconductible tacitement 1 (UNE) fois pour une durée équivalente.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à signer le protocole foncier de cession de terrains issus de la parcelle AV 1715 au profit de la commune de SAINT-LEU

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu délégué à signer le protocole foncier de cession de terrains issus de la parcelle AV 1715 au profit de la commune de SAINT-LEU ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire

DELIBERATION N° 12/2906/2023
OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS ISSUS DE L'OPERATION DE LA SCCV LES ECUMES (48 logements)
Direction Aménagement et Développement / Aménagement

Le Maire expose :

Il est rappelé à l'Assemblée que l'opération Saint-Leu Océan répond à la volonté de la Ville de proposer sur son territoire une offre diversifiée de logements, de services, de commerces et d'équipements publics adaptés aux besoins, dans un objectif de mixité sociale, d'attractivité, de qualité de cadre de vie et de respect de l'environnement. Le périmètre, les objectifs et le programme du projet Saint Leu Océan ont été validés lors de la séance du 16 juin 2016.

La Commune ne disposant pas de moyens humains, techniques et financiers pour réaliser en régie une opération d'aménagement d'une telle ampleur, le Conseil Municipal, réuni le 22 août 2016, a décidé de confier la réalisation de cette opération à des aménageurs dans le cadre :

- De deux appels à projets pour la cession immobilière avec charges d'intérêt général de deux macro-lots du projet ;
- D'une procédure de concession d'aménagement sur le reste du périmètre, en vertu de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.

La bonne réalisation de cette opération d'aménagement nécessite la réalisation d'un rond point d'entrée situé sur la parcelle cadastrée AV 1715, sise 79 Route Nationale 1 à SAINT LEU, d'une contenance de 5 374 m² non-comprise dans le périmètre de l'opération Saint-Leu Océan.

A ce titre, il doit être précisé aux membres du Conseil que Monsieur FOURNIER, gérant de la société COLLINE GROUPE, bénéficie d'un compromis de vente qui lui a été consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle AV 1715. La signature de cet acte a été consentie moyennant le prix de 1 900 000 euros et conclue sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Son bienfondé et sa base légale ont été confirmés par un arrêt de la chambre civile du 9 juillet 2019 rendue par la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion (n°18/00879). Monsieur FOURNIER doit désormais finaliser l'acquisition de ces terrains.

Il a ainsi déposé plusieurs permis de construire sur l'intégralité de la parcelle AV 1715.

Durant le premier semestre de l'année 2022, Monsieur FOURNIER a exposé à la Collectivité qu'il envisageait de réduire notablement l'emprise de son projet sur la parcelle AV 1715, de sorte que celle-ci serait décomposée en deux parties représentées sur le plan inséré dans le projet de protocole en annexe de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Cette société, par l'intermédiaire de la SCCV LES ECUMES, a ainsi déposé un nouveau permis valant division sous le numéro PC 974413 23 le 02 mai 2023.

Le projet se situerait désormais sur une portion plus réduite de la parcelle AV 1715 et plus précisément sur les terrains issus des divisions 2 et 4 du permis précité et pour partie sur la division 3 (réalisation des équipements communs sur environ 100 m²) ainsi que matérialisé sur le plan en annexe de la convention.

Les terrains restants issus des divisions 1 (environ 1645 m²) et 3 (pour partie, environ 188 m²) seraient cédées à la commune.

Après achat par la Collectivité, la partie restante de la division n°3, d'une contenance cette fois d'environ 100 m², aurait vocation à être rétrocédée à l'euro symbolique, dans le foncier communal, conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, qui prévoient les conditions dans lesquelles les équipements communs du futur projet seront transférés dans le domaine public de la Commune, une fois les travaux achevés du permis valant division.

Une convention de rétrocession des équipements communs doit ainsi être formalisée en ce sens.

La maîtrise de cette connexion viaire par la COMMUNE DE SAINT-LEU entre la rue des PITAYAS et le macro-lot n°1 serait un atout pour la poursuite des négociations avec la SCCV Amélie désignée comme acquéreur en séance du conseil municipal le 31 janvier 2017 à la suite de l'appel à projet de résidences personnes âgées et services et/ou résidences hôtelières initié par la Ville. De manière plus globale, cette voirie permettra le bon fonctionnement du projet d'aménagement Saint-Leu Océan.

La présente convention a ainsi pour objet, d'une part, de déterminer conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, les conditions dans lesquelles les équipements communs du futur projet de la SCCV LES ECUMES seront transférés dans le domaine public de la Commune de SAINT-LEU, une fois les travaux achevés.

Dès lors, l'espace public du projet défini dans le document graphique est destiné, à terme, à être ouvert à la circulation publique (chaussées, espace verts et trottoirs).

De même, l'aire de présentation des ordures ménagères, les réseaux d'assainissement Eaux usées, Eaux pluviales, éclairage public et les autres réseaux des concessionnaires réalisés sous voirie seront affectés au domaine public communal.

Les représentants de la Ville participeront en accord avec l'aménageur à toutes réunions afin de suivre et contrôler la qualité des travaux réalisés sur les équipements et ouvrages transférés.

Le transfert définitif sera acté après notamment :

- Signature du PV d'acceptation des Ouvrages en vue de leur intégration au domaine public routier ;
- Obtention de tous les documents sur les ouvrages réalisés ;
- Signature de l'acte de vente des ouvrages au prix de l'euro symbolique, après approbation de l'acquisition et du classement dans le domaine public par le Conseil municipal de la Ville de SAINT-LEU

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à signer la convention de rétrocession des voies et espaces communs issus de l'opération de la SCCV LES ECUMES ;

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

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

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu délégué à signer la convention de rétrocession des voies et espaces communs issus de l'opération de la SCCV LES ECUMES

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire

DELIBERATION N° 13/29062023
MUTATION FONCIERE A PITON SAINT-LEU (CHEMIN TAURAN) - VENTE DE LA PARCELLE DE 513 A MADAME CLERC MARION
Direction Aménagement et Développement / Foncier

Le Maire expose :

Madame CLERC Marion a sollicité la Commune afin d'acquérir la parcelle cadastrée DE 513, inscrite au PLU en vigueur en zone UC et située Chemin Tauran à Piton Saint-Leu.

Pour rappel, cette parcelle est un ancien Bien Sans Maître acquis en 2009, conformément à la procédure d'acquisition d'immeubles vacants et sans maître, à la valeur vénale de 520 €.

La parcelle à céder est référencée au Cadastre comme suit :

Section cadastrale	N°	Lieu-dit	Surface cadastrée
DE	**513**	**Chemin Tauran à Piton Saint-Leu**	**657 m²**

Consulté, le Service des Domaines a estimé la valeur vénale de ce terrain à 103 000 €.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **VENDRE** à Madame CLERC Marion, en l'état, la parcelle DE 513 d'une surface cadastrale de 657 m², pour un montant de 180 000 € HT, auquel il conviendra d'ajouter les frais notariés ;

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire, notamment l'acte de vente à venir.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **DECIDE DE VENDRE** à Madame CLERC Marion, en l'état, la parcelle DE 513 d'une surface cadastrale de 657 m², pour un montant de 180 000 € HT, auquel il conviendra d'ajouter les frais notariés ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire, notamment l'acte de vente à venir.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION° 14/29062023
MUTATION FONCIERE EN ZAE A LA POINTE DES CHATEAUX - VENTE DE LA PARCELLE CA 189 EN PARTIE A LA SOCIETE INTER PNEU
Direction Aménagement et Développement / Foncier

Le Maire expose :

Le Maire informe le Conseil Municipal que la société INTER PNEU, représentée par son gérant Monsieur CUVELIER Thierry, a sollicité la Commune afin d'acquérir une partie de la parcelle cadastrée CA 189, située en zone UE au PLU en vigueur dans l'ancienne zone d'activités de la Pointe des Châteaux, afin d'étendre ses activités. En effet, la société INTER PNEU existe depuis plus de 20 ans, elle est spécialisée dans la réparation des pneus de voitures, de poids lourds, d'engins agricoles et de génie civil. Elle propose aussi depuis 5 ans une unité mécanique.

Aujourd'hui, son local de 120 m² ne convient plus à ces activités. Aussi, Monsieur CUVELIER souhaite délocaliser les activités poids lourds et engins agricoles sur la parcelle CA 189p en construisant un local accessible et adapté à ce type de véhicules.

La parcelle à céder est référencée au Cadastre comme suit :

Section cadastrale	N°	Lieu-dit	Surface cadastrale
CA	189	Pointe des Châteaux	1 324

La parcelle CA 189 fait l'objet d'un Document d'Arpentage afin de diviser la parcelle comme suit :

Section cadastrale	N°	Propriétaire	Surface Indicative
CA	189p	SARL INTER PNEU	1 186 m²
CA	189p	Commune	157 m²

Le Maire informe que les 157 m² à détacher de la parcelle CA 189 permettent de créer un accès aux parcelles CA 227 et 195 situées à l'arrière.

Le Service des Domaines a été récemment consulté et a estimé la valeur vénale de la parcelle CA 189 à 279 € le m².

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE VENDRE** la parcelle CA 189p pour une surface indicative d'environ 1 186 m², à la SARL INTER PNEU, représentée par son gérant M. CUVELIER Thierry, au prix de 279 € HT le m², auquel il conviendra d'ajouter les frais de géomètre et de notaire. Le prix total de vente sera ainsi fonction de la superficie exacte déterminée par le Document d'Arpentage en cours de finalisation ;

- **D'AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire, notamment l'acte de vente à venir.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **DECIDE DE VENDRE** la parcelle CA 189p pour une surface indicative d'environ 1 186 m², à la SARL INTER PNEU, représentée par son gérant M. CUVELIER Thierry, au prix de 279 € HT le m², auquel il conviendra d'ajouter les frais de géomètre et de notaire ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

- **DIT** que le prix total de vente sera ainsi fonction de la superficie exacte déterminée par le Document d'Arpentage en cours de finalisation ;

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire, notamment l'acte de vente à venir.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION N° 15/29062023
MUTATION FONCIERE EN ZAE A LA POINTE DES CHATEAUX - VENTE DE LA PARCELLE CA 225 EN PARTIE A LA SCI CHAH-TREJAUT
Direction Aménagement et Développement / Foncier

Le Maire expose :

La parcelle cadastrée CA 225 d'une superficie de 3 730 m², située à la Pointe des Châteaux et classée en zone UE au PLU en vigueur, fait l'objet de convoitise.

La Commune avait proposé la vente de 2 000 m² au Diocèse de la Réunion en 2008 au prix de 40 € le m² en vue de la construction d'un édifice religieux. Mais le Diocèse n'a pas concrétisé la vente malgré les relances.

Par ailleurs, la Commune a accordé à ZEOP l'implantation d'une antenne relais sur 49 m² (7 ml x 7 ml) dans l'angle Sud de la parcelle CA 225 par délibération N° 27 du 14 septembre 2022.

La SCI CHAH-TREJAUT, représentée par ses co-gérants Messieurs Farid TREJAUT et Ayoub CHAH, a sollicité la Collectivité pour l'achat du reste de la parcelle CA 225 (3 730 m² – 49 m²), soit environ 3 681 m² afin d'y développer principalement une activité de PADEL sur la commune de Saint-Leu.

Consulté, France Domaines a fixé le 13 avril dernier, la valeur vénale de la parcelle CA 225 en totalité à 1 041 000 € soit 279 € le m².

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'ABROGER** la délibération n° 9 du 13 février 2008 ;
- **DE VENDRE** la parcelle CA 225p d'une superficie d'environ 3 681 m² à la SCI CHAH-TREJAUT, représentée par ses co-gérants Messieurs Farid TREJAUT et Ayoub CHAH, au prix de 279 € HT le m², auquel il conviendra d'ajouter les frais de géomètre et de notaire. Le prix total de vente sera ainsi fonction de la superficie exacte déterminée par le Document d'Arpentage en cours de finalisation ;
- **D'AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire, notamment les actes de vente à intervenir.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **DECIDE D'ABROGER** la délibération n° 9 du 13 février 2008 ;
- **DECIDE DE VENDRE** la parcelle CA 225p d'une superficie d'environ 3 681 m² à la SCI CHAH-TREJAUT, représentée par ses co-gérants Messieurs Farid TREJAUT et Ayoub CHAH, au prix de 279 € HT le m², auquel il conviendra d'ajouter les frais de géomètre et de notaire ;
- **DIT** que le prix total de vente sera ainsi fonction de la superficie exacte déterminée par le Document d'Arpentage en cours de finalisation ;
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire, notamment l'acte de vente à venir.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION N° 16/29062023
SPL MARAINA : PARTICIPATION AU VOTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2023 - AUTORISATION A DONNER AU REPRESENTANT DE LA COMMUNE
Direction Générale des Services

Le Maire expose :

La SPL (Société Publique Locale) MARAINA a été créée en 2010 avec 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 (CGCT), 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 et l'exploitation de services industriels et commerciaux et toute autre activité d'intérêt général.

Dans le prolongement de l'opération de recapitalisation de la SPL MARAINA, une Assemblée Générale Extraordinaire doit se réunir le 29 juin prochain. Cette AGE, au cours de laquelle le Conseil d'Administration rendra compte des précédentes phases d'augmentation successives qu'il a exécuté dans le cadre de sa délégation, permettant ainsi à l'AGE de valider le montant global de la recapitalisation, et par conséquence, de modifier l'article 7 relatif au capital social et l'article 12 relatif à la composition du Conseil d'Administration, viendra constater les souscriptions reçues et valider la quatrième et dernière tranche d'augmentation du capital.

En sa qualité d'actionnaire de la SPL MARAINA, la Commune de Saint-Leu doit, à ce titre, autoriser son représentant, à savoir Monsieur BADAT Rahfick, 6ème Adjoint, à participer au vote des résolutions précisées ci-avant, lors de cette prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur Rahfick BADAT, 6ème Adjoint, à participer au vote des résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2023 ;
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **AUTORISE** Monsieur Rahfick BADAT, 6ème Adjoint, à participer au vote des résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2023 ;
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

DELIBERATION N° 17/29062023
SPL MARAINA : AUGMENTATION DU CAPITAL – SOUSCRIPTIONS D'ACTIONS NOUVELLLES
Direction Gestion Financière

Le Maire expose :

La Commune de Saint-Leu est actionnaire de la SPL MARAINA depuis 2010. Pour rappel, la SPL MARAINA (société publique locale) est une Société Anonyme constituée le 28 janvier 2010 par 13 collectivités réunionnaises avec un capital initial de 1.410.617 €. L'actionnariat de la SPL MARAINA a évolué ensuite pour compter à ce jour 26 actionnaires (la REGION REUNION, le TCO, la CINOR, la CIREST, la CASUD, la CIVIS, les Communes de Saint-Pierre, Saint-André, du Tampon, Saint-Louis, Le Port, Saint-Joseph, Saint-Benoît, Saint-Leu, La Possession, Saint-Paul, Sainte-Suzanne, l'Etang-Salé, Petite-île, Bras-Panon, Salazie, Trois-Bassins, L'Entre-Deux, Saint-Philippe, La Plaine des Palmistes et Sainte-Rose.

La SPL MARAINA a pour objet de réaliser exclusivement pour le compte de ses collectivités actionnaires dans le périmètre géographique de celles-ci, toute opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, la réalisation d'opérations de constructions, la réalisation d'études se rapportant à des opérations d'aménagement ou de construction et l'exploitation de services industriels et commerciaux et toute autre activité d'intérêt général.

Pour rappel, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPL Maraina réunie le 27/01/2021 a validé l'élargissement de l'actionnariat et l'augmentation du capital de la société, avec une réalisation en plusieurs tranches d'augmentation, en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires par création et émission, avec ou sans prime d'émission, d'actions ordinaires.

D'autre part, l 'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPL MARAINA, lors de sa séance du 30/11/2022, suite à des pertes, a décidé de réduire le capital social de 4 101 487,00 euros à la somme de 16 405,948 euros en réduisant la valeur nominale des actions de 1 euro à 0,004 euro (sous condition suspensive de la réalisation d'une future augmentation de capital destinée à porter le capital social à un montant au moins égal au minimum légal).

Suite à cette réduction de capital, la Commune de Saint-Leu détient dans le capital de la SPL un nombre de 57 938 actions pour un montant de capital de 231,752 €, soit 0,030 % du capital total de la SPL.

Dans un courrier en date du 17 mai 2023, la SPL MARAINA *a sollicité la Commune pour une participation à la quatrième tranche d'augmentation de son capital.*

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **Article 1** : **AUTORISER** la participation de la Commune de Saint-Leu à l'augmentation du capital de la SPL MARAINA ;

- **Article 2** : **VALIDER** la souscription de 2 500 000 actions nouvelles à 0,004 euro, pour un total de 10 000 euros. La Commune disposerait après cette souscription d'un capital de 10 231,752 € dans le capital total de la SPL pour un total de 2 557 938 actions ;

- **Article 3** : **DONNER** au Maire tous pouvoirs pour signer toutes pièces et accomplir tous les actes dans le cadre de cette affaire. En vertu des articles L.2122-21 et L.2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire ou un adjoint ou une personne déléguée sera habilité à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

***Interventions des élus** :*

Monsieur CODARBOX Jacky fait remarquer que par le passé la commune a déjà participé à l'augmentation du capital de cette SPL, qui était alors déficitaire. Il demande quel est l'intérêt de ré injecter 10 000 euros à nouveau, et donc pour la Commune de participer « au naufrage du Titanic ». Evoquant les marchés, notamment ceux de l'Ecocité de Cambaie, orientés vers la SPL Grand Ouest, il demande ce qui reste en portefeuille de la SPL MARAINA. Enfin, il appelle à ce que Saint-Leu veille au grain afin de tirer pleinement bénéfice de cette SPL.

Monsieur le Maire répond que d'une part, la SPL Maraina détient le mandat de la construction de la Maison de la Mer, qui lui a été confié par le TCO. Et que d'autre part, comme l'ensemble des maires de l'intercommunalité, Saint-Leu entend participer à cette augmentation de capital également pour permettre à cette SPL de sauver les emplois de ces salariés qui sont en jeu. Il rajoute qu'effectivement, le projet de fusion entre SPL Maraïna et SPL Grand Ouest a déjà été évoqué par la Région et que nécessairement, en cas de défaillance de la SPL Maraïna, l'ensemble des mandats qui lui auront été confiés pourra être transféré vers la SPL Grand Ouest. Il conclut en confirmant le faible risque pour la Commune que de participer à cette augmentation de capital.

Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à la majorité
(1 opposition : M. CODARBOX Jacky)

- **Article 1** : **AUTORISE** la participation de la Commune de Saint-Leu à l'augmentation du capital de la SPL MARAINA ;

- **Article 2** : **VALIDE** la souscription de 2 500 000 actions nouvelles à 0,004 euro, pour un total de 10 000 euros. La Commune disposerait après cette souscription d'un capital de 10 231,752 € dans le capital total de la SPL pour un total de 2 557 938 actions ;

- **Article 3** : **DONNE** au Maire tous pouvoirs pour signer toutes pièces et accomplir tous les actes dans le cadre de cette affaire. En vertu des articles L.2122-21 et L.2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire ou un adjoint ou une personne déléguée sera habilité à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION N° 18/29062023
DOMAINE PUBLIC MARITIME : PROPOSITION DE REDUCTION EXCEPTIONNELLE ET PONCTUELLE DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION DES LOTS 1 ET 2 POUR CAUSE DE CAS DE FORCE MAJEURE LIE AUX TRAVAUX DE MODERNISATION DES RESEAUX EUP EN CENTRE VILLE
Direction Administration Générale / Service Réglementation

Le Maire expose :

Depuis quelques mois, avec les travaux de modernisation des réseaux EUP entrepris sur le centre-ville, les parkings du site de Citerne 46 sont rendus quasi inutilisables du fait de leur fermeture temporaire pour cause, soit de stationnement d'engins, soit de déviation de circulation ou encore de travaux de fouilles.

Aussi, la Ville a été sollicitée par les gérants de deux rondavelles implantées sur ce site, afin que soit prise en compte la situation difficile dans laquelle ils se trouvent, depuis le début de ces travaux. Ils sollicitent notamment une remise gracieuse des redevances d'occupation, afin de leur permettre de réduire l'impact négatif de la baisse de fréquentation de leur structure sur leur trésorerie.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Pour rappel, dans le règlement de la procédure de mise en concurrence, les conditions générales liées à l'occupation et l'exploitation de ces rondavelles prévoyaient en autres dispositions qu' « *hormis les cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des biens ou privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un évènement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité, l'Occupant ne peut prétendre à aucune réduction de redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués...* » (Article 3.4 : Non réduction des redevances et indemnités).

La situation subie par les deux gérants pouvant être considérée comme relevant d'un cas de force majeure, il est proposé au Conseil Municipal de recevoir favorablement leur demande et de valider le principe d'une réduction de la redevance fixe d'occupation à hauteur d'un mois de loyer.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **VALIDER** le principe d'une réduction de la redevance fixe d'occupation à hauteur d'un mois de loyer pour les rondavelles implantées sur le site de Citerne 46 ;
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué aux finances à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

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

- **VALIDE** le principe d'une réduction de la redevance fixe d'occupation à hauteur d'un mois de loyer pour les rondavelles implantées sur le site de Citerne 46 ;
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu délégué aux finances à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

DELIBERATION N° 19/29062023
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES : RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES RELATIVES AU CONTROLE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO) - EXERCICES 2016 et SUIVANTS
Direction Générale des Services

Le Maire expose :

Selon l'article L. 243-8 du Code des Juridictions Financières, le rapport d'observations définitives que la chambre régionale des comptes adresse au président d'un établissement public de coopération intercommunale est également transmis, par la chambre régionale des comptes, aux maires des communes membres de cet établissement public, immédiatement après la présentation qui en est faite à l'organe délibérant de ce dernier.

Ce rapport doit être présenté par le Maire de chaque commune au plus proche Conseil Municipal et donne lieu à un débat.

Ceci exposé, le Conseil est invité à débattre sur le rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) pour les exercices 2016 et suivants, réceptionné en Mairie, le 30 mars 2023.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Interventions des élus :

Monsieur CODARBOX Jacky fait remarquer qu'il aurait été utile de préciser qu'il s'agissait du volet mobilité du TCO. Pour compléter son propos il relève que la gouvernance du TCO en matière de mobilité est perfectible et qu'une vigilance est également de mise sur la gestion financière de la SEMTO et de la filiale Transréo.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal,

A pris acte du rapport d'observations définitives de la Chambre des Comptes relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) pour les exercices 2016 et suivants.

DELIBERATION N° 20 /29062023
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES : RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES RELATIVES AU CONTROLE DES EXERCICES 2018 ET SUIVANTS DE LA COMMUNE DE SAINT LEU
Direction Générale des Services

Cette affaire ayant été rajoutée à l'ordre du jour, le Maire met préalablement aux voix son examen.
Le Conseil Municipal, **à la majorité et une opposition** (M. Jacky CODARBOX), accepte de procéder à l'examen de cette affaire.

Le Maire expose

Selon l'article L. 243-6 du Code des Juridictions Financières, le rapport d'observations de la Chambre Régionale des Comptes doit être communiqué à l'Assemblée délibérante dès sa plus proche réunion.

A cet effet, le Conseil est invité à débattre du rapport d'observations définitives pour les exercices 2018 et suivants de la Commune, qui a fait l'objet d'une contradiction et a été délibéré le 11 avril 2023 par la Chambre Régionale des Comptes.

Le Conseil Municipal est invité à en débattre.

Interventions des élus :

Monsieur CODARBOX Jacky explique qu'il a voté contre la présentation de ce rapport car il estime ne pas avoir eu assez de temps pour l'analyser et pouvoir en débattre.
Il dit avoir cependant relever quelques points en résumé, notamment sur la situation financière de la Commune qui reste fragile et qu'un règlement budgétaire et financier doit être adopté au plus vite.
Il revient également sur la situation de la trésorerie et sur le niveau d'endettement et la capacité de désendettement de la Commune.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Monsieur CODARBOX Jacky fait référence aux 8 piliers sur lesquels repose la situation financière de la commune en 2025. Il s'interroge sur le respect des mesures engagées, notamment celle de l'augmentation des tarifs de services publics au vu du vote sur la baisse du prix de location des salles. Il s'inquiète également sur une des recommandations de la CRC qui prône la baisse des effectifs et demande à connaître le positionnement du Maire sur le devenir des employés communaux.

Monsieur le Maire, en réponse, rappelle que lorsqu'il a pris les rennes de la collectivité en septembre 2017, il a été reçu par la Chambre Régionale des Comptes et la DGFIP, en décembre de la même année, pour évoquer la situation financière de la commune, qui affichait une épargne nette déficitaire de 2 500 000 d'euros, des délais de paiement de l'ordre de 170 jours, d'une capacité de désendettement de 17 ans environs et obligation lui était faite de trouver 15 000 000 d'euros en trois ans pour éviter la mise sous tutelle de l'Etat de la Commune. Il confirme avoir dû prendre un ensemble des mesures drastiques pour redresser les comptes de la Ville, d'abord en 2017, puis en 2020. Aujourd'hui, au vu des résultats obtenus suivant l'application de ces mesures et les nombreux objectifs déjà atteints à mi-parcours du mandat, il se dit fier d'avoir pris les bonnes décisions mêmes si certaines d'entre elles étaient impopulaires. Après avoir énuméré les effets positifs des mesures, notamment le retour de l'épargne nette positive à plus de 900 000 euros, la réduction des délais de paiement à 50 jours, l'abaissement de la durée de la capacité de désendettement inférieure à 12 ans…, il évoque aussi le retour de confiance des banques qui accompagneront les projets de la commune et dit ne pas écarter la possibilité de revoir certaines mesures suivant la situation financière de la commune.

S'agissant du personnel communal, Monsieur le Maire répond qu'il est prévu la mise en place du RIFSEEP, dès la fin de cette année pour une application en 2024 et qu'une étude au cas par cas sera menée pour la valorisation des employés communaux, dans la mesure du possible.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal,

A pris acte du rapport d'observations définitives pour les exercices 2018 et suivants de la Commune de Saint-Leu.

MOTION N° 1 / MOTION RELATIVE AUX VIOLENCES ENVERS LES ELUS : DEMANDE DE RENFORCEMENT DES MOYENS DE LUTTE ET DE LA REPONSE JUDICIAIRE
Cabinet

Le Maire expose :

Le Président de l'AMDR, Serge HOAREAU a souhaité proposer à tous les Conseils Municipaux et Conseils Communautaires de La Réunion, **une motion relative aux violences envers les élus assortie d'une demande de renforcement des moyens de lutte et de la réponse judiciaire.**

A cet effet, il est demandé au Conseil Municipal d'adopter ladite motion, telle que présentée ci-après.

Motion relative aux violences envers les élus
Demande de renforcement des moyens de lutte et de la réponse judiciaire

Considérant que la démission de Yannick Morez, Maire de Saint-Brevin-les-Pins, est une énième manifestation de la violence à laquelle doivent faire face les Maires et élus dans l'exercice de leur mandat ;
Considérant que les pressions et agressions que subissent les élus, y compris par des groupes organisés, remettent en cause leur équilibre personnel, familial et professionnel ;
Considérant que ce phénomène de violence révèle également l'impuissance publique à apporter une réponse ferme et appropriée ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Considérant que la création d'un Centre d'analyse et de lutte contre les violences faites aux élus, présenté le 17 mai 2023, et devant permettre de mieux comprendre et prévenir l'origine de ces violences répond à une demande ancienne de l'Association des Maires de France (AMF) ;

Le Conseil Municipal de Saint-Leu

Constate que les moyens manquent encore, à la fois pour quantifier ce phénomène de violences envers les élus et pour traiter convenablement les faits ;
Considère que les élus doivent être soutenus par des actes, et non seulement des paroles ;
Rappelle que les élus ne demandent aucun privilège, mais simplement que la justice sanctionne réellement avec des circonstances aggravantes ceux qui les menacent et les agressent ;
Appelle à mener un travail conjoint avec l'Exécutif pour apporter des réponses à la hauteur des enjeux ;
Demande que l'AMF soit étroitement associée aux travaux du nouveau Centre d'analyse et que celui-ci devienne une plate-forme nationale d'enregistrement et de suivi des plaintes ;
Demande que les moyens d'enquête humains et financiers dont disposent la police et la gendarmerie soient réévalués ;
Demande plusieurs évolutions de la loi permettant de porter les sanctions pénales à un niveau correspondant à la protection dont doivent bénéficier les élus dépositaires de l'autorité publique ;
Demande enfin qu'un véritable statut soit reconnu à l'élu dans le cadre de l'exercice de ses fonctions.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Après en avoir délibéré, la présente motion est adoptée à **l'unanimité**.

MOTION N° 2 / MOTION RELATIVE A LA REFORME DE LA CDPENAF
Cabinet

Le Maire expose :

Le Président de l'AMDR, Serge HOAREAU a souhaité proposer à tous les Conseils Municipaux et Conseils Communautaires de La Réunion, **une motion relative à la réforme de la CDPNAF**.

A cet effet, il est demandé au Conseil Municipal d'adopter ladite motion, telle que présentée ci-après.

Motion relative à la réforme de la CDPENAF

Considérant la législation nationale qui donne comme prérogative à la CDPENAF d'émettre un avis simple sur le territoire Hexagonal ;
Considérant cette même législation nationale qui donne comme prérogative à la CDPENAF d'émettre un avis conforme dans les territoires d'Outre-mer, notamment à La Réunion ;
Considérant que la Chambre d'Agriculture de La Réunion soutient la nécessité de maintenir l'avis conforme de la CDPENAF ;
Considérant l'article 1er de la Constitution du 4 octobre 1958 qui rappelle l'égalité devant la loi de tous les citoyens ;
Considérant l'article 73, dans son intégralité, de la Constitution du 4 octobre 1958, qui rappelle que les normes législatives et réglementaires de l'Hexagone s'appliquent de plein droit à La Réunion ;
Considérant l'essoufflement de notre économie, la destruction des filières agricoles et la situation sociale explosive ;

Vu le risque de disparition des petites structures agricoles, socle fondateur de notre développement ;
Vu l'enjeu de souveraineté alimentaire, qui a pris tout son sens depuis la crise Covid ;

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Constate qu'une nouvelle fois « l'égalité réelle » n'est pas appliquée à La Réunion ;
Considère que cet avis conforme opposable aux Maires va à l'encontre de leurs prérogatives et la possibilité d'administrer librement leur territoire ;
Rappelle que l'agriculture est le premier métier de La Réunion, tant historiquement que géographiquement et économiquement ;
Rappelle que l'agriculture rassemble entre 20 et 30 000 actifs (emplois directs et indirects) ainsi que l'approvisionnement de nombreux secteurs, comme la restauration collective ;
Rappelle l'urgence de nouveaux projets structurants pour notre agriculture locale ;
Demande à l'État, dans le cadre du Comité interministériel pour l'outre-mer (CIOM), de prévoir un véhicule législatif permettant de revoir la composition de la CDPNAF avec une plus forte représentation des acteurs du monde agricole ;
Demande à l'État de revoir la doctrine et le fonctionnement même de cette instance ;
Demande à contrario à l'État d'instruire toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les zones naturelles et agricoles et de livrer les actes d'urbanismes correspondant.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Interventions des élus :

Monsieur CODARBOX Jacky rappelle que le Député Jean-Luc POUDROUX avait déjà porté cette proposition devant l'Assemblée Nnationale. Il dit être totalement favorable à cette motion et notamment sur le fait que l'avis de la CDPNAF ne soit qu'un avis simple car il en va de l'avenir et du développement de notre territoire. Il dit cependant douter du résultat suivant cette motion et espère que les sénateurs qui seront élus bientôt s'engage sur cette disposition.

Après en avoir délibéré, la présente motion est adoptée à **l'unanimité**.

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

Saint-Leu, le 25 SEP. 2023

Le Secrétaire de séance ***Le Président de séance***

MAIRIE DE ST-LEU LA REUNION

Pierre GUINET **Bruno DOMEN**

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Ville de Saint-Leu

FICHE D'EMARGEMENT

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 29 JUIN 2023

NOM – PRENOMS	QUALITE	SIGNATURE
DOMEN Bruno	Maire	
GUINET Pierre	1er Adjoint	
BERNON Nadège	2ème Adjoint	
DALLY Brigitte	3ème Adjoint	Proc. à M. AUBIN
LUCAS Philippe	4ème Adjoint	Proc. à M. GUINET
PLANESSE Nadine	5ème Adjoint	
BADAT Rahfick	6ème Adjoint	
BELIN Gisèle	7ème Adjoint	
AUBIN Jimmy	8ème Adjoint	
ANAMALE Marie Claude	9ème Adjoint	
MAILLOT Bertrand	10ème Adjoint	
ALEXANDRE Marie	Conseiller	
SILOTIA Jacqueline	Conseiller	
PERMALNAICK Armande	Conseiller	
CODARBOX Jacky	Conseiller	
HAMILCARO Marie Annick	Conseiller	
ZETTOR Josian	Conseiller	
LEAR Elie	Conseiller	
FERARD Sylvie	Conseiller	
ABAR Dominique	Conseiller	
LAURET Bruno	Conseiller	
DOMPY Brigitte	Conseiller	Proc. à Mme BARBIN
ELLIN Fabrice	Conseiller	Proc. à M. DOMEN

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE

Ville de Saint-Leu

FICHE D'EMARGEMENT

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 29 JUIN 2023

SORET Pascaline	Conseiller	Proc. à Mme ZITTE
FELICITE Roland	Conseiller	
VEMINARDI Mylène	Conseiller	
LEE AH NAYE Weï-Ming	Conseiller	Proc. à M. ZETTOR
ZITTE Nicolette	Conseiller	
EUZET Jean-Paul	Conseiller	
BARBIN Suzelle	Conseiller	
VIRAMA Stéphane	Conseiller	
SINAPAYEL Marie Josée	Conseiller	
MULQUIN Christophe	Conseiller	
VION Marie-Claire	Conseiller	
MARIVAN Serge	Conseiller	Proc. à M. LAURET
LENCLUME Marjorie	Conseiller	
RENE David	Conseiller	
HODGI Claudio	Conseiller	Proc. à M. LEAR

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le 25/09/2023
ID : 974-219740131-20230914-PV2906_14092023-DE