

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 15 novembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 39
Quorum : 20
A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 05
Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 27
Nombre de représentés : 05
Nombre de votants : 32

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi quinze novembre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nages, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Zakaria Ali par M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Sophie Tsiavia à 17 h 13 (affaire n° 2022-151) et Mme Claudette Clain Maillot à 17 h 16 (affaire n° 2022-151).

Départ(s) en cours de séance : Mme Annie Mourgaye à 17 h 43 (affaire n° 2022-154) et M. Bernard Robert à 18 h 40 (affaire n° 2022-169).

Absents : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

OBJET

Affaire n° 2022-162

RHI « SAY PISCINE »
CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT AVEC LA
SIDR
APPROBATION DU COMPTE
RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE 2021

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 2 novembre 2022.

- la liste des délibérations a été affichée le 16 novembre 2022.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Affaire n° 2022-162

**RHI « SAY PISCINE »
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2021**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2003-001 du 23 janvier 2003 approuvant la Convention Publique d'Aménagement ZAC RHI Say Piscine et rendue exécutoire le 13 mars suivant ;

Vu la délibération n° 2016-049 du 6 septembre 2016 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015 ;

Vu la délibération n° 2017-144 du 5 décembre 2017 approuvant la non transmission du Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2016 ;

Vu la délibération n° 2018-185 du 11 décembre 2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour les exercices 2016 et 2017 ;

Vu la délibération n° 2019-157 du 17 décembre 2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2018 ;

Vu la délibération n° 2020-107 du 6 octobre 2020 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2019 ;

Vu la délibération n° 2022-010 du 8 février 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2020 ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 26 octobre 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance le 15 novembre 2022 ;

ENTENDU le rapport de présentation ;

CONSIDERANT l'article 18 de la convention publique d'aménagement par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un compte rendu annuel à la collectivité soumis à l'approbation du conseil municipal ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2021 de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC RHI « SAY PISCINE », et notamment les points suivants :

- les dépenses et les recettes de l'année 2021, soit respectivement 333 978 € HT et 136 095 € HT,
- les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2022, soit 784 097 € HT en dépense et 1 008 040 € HT en recette,
- le bilan financier global actualisé à 23 801 440 € HT,
- le montant global inchangé de la participation communale à 9 879 491 € HT, soit 10 421 175 € TTC ;

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 18 à la convention publique d'aménagement pour l'opération ZAC « RHI SAY PISCINE » qui actualise le bilan financier global ;

Article 3 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

RHI SAY PISCINE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2021

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2021 de la Zone d'Aménagement Concerté « RHI SAY PISCINE ».

Le document est consultable à la Direction de l'Aménagement du Territoire aux heures d'ouverture de bureau.

La commune de Le Port a confié la conduite de la RHI Say Piscine à la SIDR par une Convention Publique d'Aménagement (CPA) en date du 10 mars 2003. Conformément à l'article 18 de la convention, la SIDR soumet à la Commune le CRAC ainsi que le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Le dernier CRAC 2020 a été approuvé le 08 février 2022.

Après examen du CRAC 2021, il en ressort les éléments suivants :

- Les dépenses réalisées s'élèvent à 333 978 € HT et se déclinent notamment en :
 - Libération de terrains, démolition et autres frais de mise en état des sols portant sur 8 lots (62 980 € HT),
 - Travaux de voiries et de clôtures de lots (98 856 € HT),
 - Travaux de géomètre (20 491 € HT),
 - Rémunérations forfaitaires et rémunérations proportionnelles (125 919 € HT),
 - Frais de gestion financière (17 067 € HT).

Il était prévu au dernier CRAC approuvé, une enveloppe de dépenses de 340 915 € HT pour l'exercice 2021, soit un écart de 6 937 € HT par rapport aux prévisions. Cette différence s'explique principalement par les ajustements des dépenses réalisées sur les postes « frais financiers » et de « travaux de voirie ».

- Les recettes réalisées en 2021 s'élèvent à 136 095 € HT et correspondent aux cessions de 19 lots à bâtir (10 logements locatifs individuels, 8 logements évolutifs sociaux (LES) et 1 logement prêt à taux zéro (PTZ)).

Il était prévu au dernier CRAC approuvé une enveloppe de produits de 157 501 € HT en 2021, soit un écart de 21 406 € HT (136 095 € HT - 157 501 € HT) par rapport aux prévisions. Celui-ci s'explique par la non-réalisation d'un appel de fonds de la subvention RHI qui fera l'objet, en accord avec l'Etat, d'une demande de solde sur l'exercice 2022.

Pour l'année 2022, les dépenses sont estimées à 784 097 € HT et concernent notamment :

- Les travaux de libération foncière, nettoyage de terrains et de déplacements ou déposes de compteurs (121 687 € HT),
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre et travaux d'infrastructure dont ceux du second croissant (500 142 € HT),
- Rémunérations forfaitaires et rémunérations proportionnelles (125 382 € HT).

Les recettes sont estimées à 1 008 040 € HT et comprennent :

- Les ventes de charges foncières (1 lot libre et 3 PTZ), soit 47 069 € HT,
- L'encaissement du solde de la subvention de l'Etat, soit 960 971 € HT,

Le bilan global de l'opération s'établit à 23 801 440 € HT et enregistre une évolution de + 80 807 € HT (soit + 0,34 %) par rapport au dernier bilan approuvé. Cette évolution résulte de la réévaluation des dépenses liées au poste de « travaux tertiaires » suite à l'attribution des marchés de travaux sur clôtures. Celle-ci est compensée par :

- une augmentation des recettes de cessions foncières provenant de la valorisation de lots à bâtir pour un montant de 64 500 € HT sur lesquels les familles recensées de la RHI initialement positionnées se sont désistées ;
- les cessions de charges foncières pour la réalisation de projets L.E.S et PTZ pour un montant de 16 944 € ;
- les ajustements opérés sur les postes TVA sur marge et solde de subvention RHI pour un montant de - 437 € HT.

L'augmentation du bilan global de l'opération requiert la signature d'un avenant n°18 au traité de concession, joint en annexe au présent rapport.

Compte tenu de la neutralisation des dépenses et recettes de l'opération, l'évolution du bilan global est sans incidence sur le montant de la participation communale, s'élevant à 9 879 491 € HT soit 10 421 175 € TTC.

BILAN OPERATIONNEL DE LA RHI SAY PISCINE
2021

	CRAC 2020 dernier crac approuvé	CRAC 2020 prévision 2021	CRAC 2021 réalisation 2021	Avancement au 31/12/2021	CRAC 2021 Prévisions 2022	CRAC 2021 Prévisions 2023 et +	CRAC 2021 Nouveau CRPO à approuver	CRAC 2021 Nouveau CRPO à approuver
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ TTC
Cessions	9 106 191	135 500	136 244	4 739 319	47 069	4 401 047	9 187 435	9 627 874
Participations	9 879 491	-	-	8 462 293		1 417 198	9 879 491	10 421 175
Subventions	4 754 295	22 000	-	3 788 720	960 971	4 315	4 754 006	5 158 097
Autres produits	- 19 343	1	- 149	- 19 492	-	-	- 19 492	48 416
TOTAL PRODUITS	23 720 633	157 501	136 095	16 970 840	1 008 040	5 822 560	23 801 440	25 255 562
Maitrise des sols	-5 620 308	-26 762	-29 156	-5 574 559	-18 593	-27 156	-5 620 308	-5 639 418
Mise en état des sols	-4 720 625	-62 980	-62 980	-3 669 193	-121 687	-814 810	-4 605 690	-4 982 838
Etudes et travaux	-9 685 282	-104 526	-98 856	-7 924 967	-500 142	-1 455 915	-9 881 024	-10 714 647
Frais de gestion	- 3 694 418	-146 647	-142 986	-3 129 528	-143 675	-421 212	-3 694 418	- 3 918 659
TOTAL CHARGES	-23 720 633	-340 915	-333 978	-20 298 247	-784 097	-2 719 093	-23 801 440	-25 255 562

En outre, il convient de noter qu'à deux ans de la fin de la concession d'aménagement, une réflexion sera menée avec l'aménageur sur l'exercice 2022 afin d'identifier les différents scénarii d'atterrissage financier concourant à protéger les intérêts du concédant.

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2021 de la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC « RHI SAY PISCINE », et notamment les points suivants :

- les dépenses et les recettes de l'année 2021, soit respectivement 555 978 € HT et 136 095 € HT,
 - les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2022, soit 784 097 € HT en dépense et 1 008 040 € HT en recette,
 - le bilan financier global actualisé à 23 801 440 € HT,
 - le montant global inchangé de la participation communale à 9 879 491 € HT, soit 10 421 175 € TTC ;
- d'approuver l'avenant n° 18 à la convention publique d'aménagement pour l'opération ZAC « RHI SAY PISCINE » qui actualise le bilan financier global ;
 - d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointe :

- Avenant n° 18 à la CPA