

PROCES VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 AOÛT 2024



CONVOCAATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mesdames, Messieurs, les conseillers municipaux de la ville de Le Port,

J'ai l'honneur de vous inviter au prochain conseil municipal qui se réunira le :

MARDI 6 AOÛT 2024 A 17H00 A L'HOTEL DE VILLE

Le 27/07/2024

LE MAIRE

Olivier HOARAU

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal – séance du 2 juillet 2024
2. Vidéo protection phases 1 et 2 – approbation du plan de financement
3. Convention de financement relative au programme « territoires engagés pour le logement »
4. Modification de la convention cadre d'engagement entre les bailleurs et la commune de Le Port dans le cadre des garanties d'emprunt
5. Convention d'objectifs et financière visant la participation de la commune de Le Port au Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat – FMAH (2024)
6. Projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute – concession d'aménagement avec la SPL Grand Ouest – avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie
7. RHI Say Piscine - convention publique d'aménagement avec la SIDR - approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022-2023
8. ZAC « Triangle de l'Oasis » - approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023
9. Convention de partenariat avec l'Association des Commerçants du Port (ACP)
10. Dénomination d'espace public dans le cadre de l'opération « Mail de l'Océan »
11. Cession d'un Logement Très Social cadastré section AH n° 1025, sis 5, rue Georges Bizet, à monsieur Jean Sylvain Dijoux
12. Cession d'un Logement Très Social cadastré section AO n° 400, sis 17 rue Jacques Duclos, à monsieur Fabrice Siriongue
13. Cession de terrain communal non bâti cadastré section AY n°606 à la SCI HB Immobilier
14. Désaffectation et déclassement d'une ancienne venelle faisant partie du domaine public communal située entre les rues René Michel et Jules Ferry
15. Action de mutualisation documentaire avec le Territoire de l'Ouest - approbation des modalités et des dispositions de renouvellement de la convention relative à l'offre « Dalloz collectivités » 2025-2027
16. Création de postes au sein des services communaux – Mise à jour du tableau des effectifs.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi six août, 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.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, 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. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa, Mme Annie Mourgaye et Mme Valérie Auber.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata, M. Franck Jacques Antoine par M. Guy Pernic, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Barbara Saminadin par Mme Honorine Lavielle, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Mme Brigitte Cadet de 17h56 à 17h59 (affaire n° 2024-099), M. Jean Claude Adois de 18h01 à 18h02 (affaire n° 2024-100), Mme Valérie Auber à 18h24 (affaire n° 2024-107).

Absents : Mme Claudette Clain Maillot, M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau et Mme Patricia Fimar.

Début de la séance à 17 h10

M. le Maire :

Le Port a vécu au cours du week-end dernier, un évènement mémorable.

Ce festival a été une réussite à plusieurs titres :

- Tout d'abord, par la qualité de l'offre artistique, la présence d'artiste talentueux, virtuoses et généreux aussi bien entre-eux qu'avec le public. Le festival a mis à l'honneur 150 artistes et musiciens de renommées mondiale et locale, offrant un mélange éclectique de talents ; parmi les têtes d'affiche internationales, Richard Bona, Avishai Cohen et Yemi Alade ont livré des performances inoubliables. Les talents locaux n'ont pas été en reste avec des artistes comme Teddy Baptiste et Johan Saartave qui ont également marqué les esprits. En tout, 20 concerts ont été programmés, dont 12 gratuits, permettant à un large public de profiter de la magie du jazz et des musiques du monde sans barrière financière.

- Réussite ensuite, par la fréquentation : des spectateurs de toute l'île sont venus très nombreux et de toute l'île, assister aux spectacles ; 25 000 personnes ont été accueillies ! L'affluence a donc été au rendez-vous, avec une répartition harmonieuse des spectateurs sur les cinq sites du festival, chacun offrant une ambiance unique et conviviale. Les scènes installées sur ces sites ont permis de garantir une programmation variée et accessible à tous. 3 lignes pour 5 bus navettes ont mobilisé 32 agents pendant 2 jours pour faciliter l'accès au festival.

- Réussite par le caractère très familial de l'événement. Une partie intégrante du festival a été dédiée à l'action culturelle, visant la sensibilisation et l'éveil artistique du public portois. Des ateliers, des rencontres avec les artistes et des conférences ont été organisés pour enrichir l'expérience des festivaliers. Ces activités ont permis d'approfondir et de mieux comprendre le jazz et de ses influences, tout en favorisant les échanges culturels entre les artistes et le public. Les initiatives pour l'éducation musicale des jeunes ont particulièrement été mises en avant, contribuant à l'éveil artistique des nouvelles générations.

Il est à noter également que le festival a eu un impact économique significatif pour la commune de Le Port, générant des retombées positives pour les commerçants locaux et les acteurs du tourisme. En outre, l'évènement a renforcé le lien social en rassemblant des personnes de tous horizons autour de la musique.

Réussite enfin, par la qualité de notre organisation : nous n'avons eu à déplorer aucun incident tout au long de la manifestation. Les forces de police tant nationale que municipale n'ont pas eu à intervenir.

Je tiens à saluer la performance de nos équipes de nos prestataires et de tous nos partenaires. Jazz Dann Port met en lumière l'esprit d'excellence que nous inculquons à notre politique de développement culturelle et artistique.

Tout cela a été remarqué et salué par nos amis de Juan-les-Pins (Audoin Rambaud, maire adjoint et président de l'office du tourisme ainsi que son directeur, Philippe Baute) qui souhaitent dès à présent renforcer notre partenariat. Il est ainsi question, que le festival de Juan-les-Pins propose, sous le label « Jazz Dann Port », un zoom sur le jazz réunionnais dans sa prochaine édition.

M. le Préfet nous a félicité pour la qualité exceptionnelle de notre festival.
Bravo à tous, et rendez-vous l'année prochaine pour une nouvelle édition !

Affaire n° 2024-093 présentée par M. le Maire

1. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL – SÉANCE DU MARDI 2 JUILLET 2024

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le règlement intérieur du conseil municipal, notamment son article 31 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Mme Valérie Auber ne prend pas part au vote.

Après avoir délibéré et à la majorité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le procès-verbal du conseil municipal du mardi 2 juillet 2024 ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-094 présentée par M. Armand Mouniata

2. VIDÉO PROTECTION PHASES 1 et 2 – APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Depuis 2023, la commune de Le Port s'est inscrite dans une démarche de déploiement d'un dispositif de vidéoprotection sur son territoire.

La vidéoprotection, utilisée dans le cadre d'une politique globale de sécurité et de tranquillité publique, permet d'assister la police municipale ainsi que les acteurs de la sécurité en contribuant à prévenir les incivilités et les atteintes à la sécurité des personnes et des biens sur l'espace public et aux abords des lieux ouverts au public.

La vidéoprotection constitue également un dispositif de dissuasion efficace et d'aide à l'élucidation des délits dans le cadre d'enquêtes menées par la police nationale.

La commune possède déjà des dispositifs de vidéoprotection permettant notamment de surveiller et protéger un certain nombre de bâtiments et d'installations publics : la piscine Jean Lou Javoy, l'Hôtel de Ville, etc.

La commune souhaite, aujourd'hui, étendre cette vidéoprotection sur les voies publiques et aux abords des lieux ouverts au public. Il s'agit d'opter pour un système d'exploitation a posteriori des images pouvant évoluer dans le temps vers un centre de supervision urbain (CSU).

Ce type de dispositif urbain est régi par la loi et soumis à autorisation préfectorale après dépôt d'un dossier descriptif et à la validation de la Commission Départementale des systèmes de vidéoprotection.

Depuis le deuxième semestre 2023, la commune est accompagnée par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), le bureau d'études ALTHING, pour la mise en œuvre de ce projet (étude de faisabilité, consultation des entreprises et assistance au déploiement).

Les premières conclusions de l'étude technique et financière rendues courant février 2024 proposent un dispositif comprenant des caméras panoramiques à champ large et des caméras à champ restreint. Les implantations concernent tant des abords de voirie communale que de routes nationales, et supposent la mise en place de conventions avec la Région, autorité gestionnaire de ces axes routiers.

S'agissant de la mise en œuvre du dispositif, en accord avec la police nationale, la commune s'est engagée pour un déploiement pluriannuel de 30 caméras d'un coût global estimé à 580 880 € HT, soit 630 254 € TTC.

A ce stade du projet, il convient, en outre, de préciser que la commune entend mettre en œuvre un dispositif de vidéoprotection conçu de façon à pouvoir évoluer dans le temps, notamment en termes de couverture du territoire.

Afin de financer le dispositif, la commune recherche activement des co-financements en répondant régulièrement aux appels à projets des différents fonds de dotation, notamment ceux de l'Etat qui place le déploiement de la vidéoprotection sur l'ensemble du territoire national comme priorité majeure.

En 2023, la commune a déposé et obtenu une subvention de 5 000 € de l'Agence Nationale de Cohésion Territoriale (ANCT) et de 121 000 € au titre de la Dotation des équipements des territoires ruraux (DETR).

La commune a ensuite obtenu une subvention de 67 500 € au titre de la Dotation Politique de la Ville (DPV) 2024 et de 54 000 € au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) 2024.

Il convient donc d'actualiser les plans de financement prévisionnels des deux phases de déploiement du projet de vidéoprotection. La phase 1 comprend l'AMO, l'installation de 10 caméras et des équipements informatiques afférents. La phase 2 comprend l'installation de 20 caméras supplémentaires.

Plan de financement prévisionnel – phase 1

Sources de financement	Montant en € HT	Etat de la demande	%
AIDES PUBLIQUES			
Etat – DETR 2023	121 000,00 €	Attribuée	50 %
Etat – ANCT 2023 (Contrat de Ville)	5 000,00 €	Attribuée	2 %
Etat – DPV 2024	67 500,00 €	Attribuée	28 %
Total Aides publiques	193 500,00 €		80 %
AUTOFINANCEMENT			
Commune	46 940,00 €		20 %
TOTAL	240 440,00 €		100 %

Plan de financement prévisionnel – phase 2

<i>Sources de financement</i>	<i>Montant en € HT</i>	<i>Etat de la demande</i>	<i>%</i>
AIDES PUBLIQUES			
<i>Etat – DETR 2024</i>	<i>198 000,00 €</i>	<i>Non attribuée</i>	<i>58 %</i>
<i>Etat – DSIL 2024</i>	<i>54 000,00 €</i>	<i>Attribuée</i>	<i>16 %</i>
<i>Etat – FIPD 2024</i>	<i>20 000,00 €</i>	<i>En instruction</i>	<i>6 %</i>
<i>Total Aides publiques</i>	<i>272 000,00 €</i>		<i>80 %</i>
AUTOFINANCEMENT			
<i>Commune</i>	<i>68 440,00 €</i>		<i>20 %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>340 440,00 €</i>		<i>100 %</i>

Débat

Mme Auber : C'est un projet que je vais approuver mais avec des réserves. En préparant ce conseil municipal, je me suis souvenue d'un débat télévisé qui a eu lieu en 2014, au cours duquel vous me demandiez, devant le public qui regardait, si je voulais « flinguer » les portois. Je m'en rappelle très bien.

M. le Maire : J'avais utilisé le terme de « Fliquer » pas « Flinguer ».

Mme Auber : Oui. Quand je vois ce rapport dans ce conseil municipal, ça prouve que j'avais raison d'y croire. Le temps m'a donné raison, aujourd'hui - et finalement - mes projets se projettent pour l'avenir du Port ; sauf qu'on a perdu 10 ans. Même chose pour mes autres projets : la cantine gratuite, le marché de la rivière des galets, les logements d'urgence, les logements intermédiaires et j'en passe. Cela m'amène à vous poser, monsieur le Maire, plusieurs questions.

- Première question : pourquoi n'y a-t-il pas dans ce rapport la conclusion de l'étude technique et financière ?
- Deuxième question : les phases 1 et 2 de l'installation du système de vidéo protection et leur déploiement pluriannuel se feront dans quel délai ?
- Troisième question : à aucun moment dans le rapport on parle du bâtiment équipé d'écrans, ni de son coût financier. Qui va gérer la surveillance ? La police municipale ou une société privée assermentée ?

En page 12, vous nous demandez d'approuver les plans de financement pour les phases 1 et 2 et surtout de nous engager à autofinancer la part des dépenses inéligibles non subventionnées ainsi que la TVA.

Monsieur le Maire, on ne peut pas aujourd'hui financer ce projet en l'état. Votre projet n'a pas encore muri, n'est pas encore ficelé. Nous ne disposons pas des éléments du cabinet d'études. Quel serait le montant de l'autofinancement pour la commune ? Soit, vous investissez sur les fonds propres de la commune, soit vous avez l'accord des co-financeurs (des courriers actant l'accord de principe). Si ce n'est pas le cas, il convient alors d'attendre un rapport plus clair et détaillé sur l'investissement.

Enfin, pouvez-vous nous dire quel type d'installation est prévu : la vidéo protection qui permet de surveiller protéger les biens communaux ou la vidéosurveillance qui permet de protéger les

biens et personnes sur les voies publiques ? Dans ce dernier cas, le projet doit être écrit différemment.

M. le Maire : Tout d'abord, permettez-moi de vous souhaiter un bon retour parmi nous, Mme Auber, après 4 ans d'absence, et à un an des prochaines élections, cela n'aura échappé à personne...

Maintenant s'agissant de vos interrogations, je crois qu'il y a une vraie confusion entre les aspects techniques et, notamment, sur les dépenses éligibles. Comme toute action cofinancée, il y a une part de dépenses éligibles et une part de dépenses inéligibles, telle que prévu dans le cahier des charges du co-financeur. C'est classique dans les dossiers « politique de la Ville » et c'est le cas aussi ici.

Est-ce que la Ville prend en charge les dépenses qui ne sont pas éligibles au cofinancement ?
 Oui bien-sûr, sinon on va chercher d'autres sources de financement. Je ne vais pas faire un pas en avant et deux en arrière ; c'est de la technique financière, laquelle manifestement ne vous est pas familière.

Sur les investissements projetés, on est sur un dispositif de vidéo protection. Vous cherchez à savoir où est l'écran : il n'y en a pas. Vous faites une confusion entre le visionnage en direct, qui nécessite un centre de supervision urbain, et le visionnage différé sur des bandes enregistrées.

La vidéo protection a pour objectif de protéger : il suffit de voir les faits passés sur un site. La surveillance ne se limite pas aux équipements de la Ville, il s'agira également de surveiller l'espace public.

Quant aux conclusions de l'étude que vous demandez, je ne vois pas trop de quelle conclusion il s'agit. Nous avons une AMO qui nous accompagne et nous aide à définir les lieux les plus opportuns pour y installer des caméras, c'est ce que nous proposons dans ce rapport.

Quant à vos références sur ce qui s'est passé il y a dix ans, je suis tout à fait en phase - et c'est bien la première fois en dix ans - avec ce que vous dites. J'étais effectivement opposé au principe de la vidéo protection dans les rues d'une ville, et je me suis bien sûr mis en contradiction avec ce que vous avez dit. Mais les choses ayant évolué, je me suis renseigné sur le dispositif de vidéo protection, et notamment sur la qualité, le fonctionnement les modalités, et j'ai été convaincu de son efficacité et de l'intérêt pour notre territoire. Mais, vous noterez Mme Auber que ce n'est qu'au bout de 10 ans seulement que nous commençons à déployer la vidéo protection au Port. Pour autant, vous noterez que nous avons su travailler pour faire baisser la délinquance au Port de façon très significative, et ce, sans vidéo protection ; je vous renvoie aux chiffres de la police nationale. Vous me direz mais alors, pourquoi l'installer à présent ? Parce que ça contribue à prévenir et agir en amont sur la délinquance et surtout, ça rassure la population ; laquelle population pourrait avoir besoin, demain, de disposer des faits éclairants sur une enquête qui peut les concerner. Voilà pour les éléments de réponse et encore une fois, merci de reprendre la parole après tant d'absence au sein de ce conseil.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22 et L.2334-42 ;

Vu le Code de la sécurité intérieure ;

Vu la délibération n° 2020-006 du 2 Juin 2020 par laquelle le Conseil Municipal a délégué à Monsieur le Maire, pour la durée de son mandat, les pouvoirs lui permettant de régler les affaires énumérées à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté n° 1304 portant attribution d'une subvention au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) pour l'année 2023 à la commune du Port en date du 29 juin 2023 pour la phase 1 du projet de vidéoprotection ;

Vu la convention attributive de la subvention relative à la Dotation Politique de la Ville (DPV) au titre de 2024 en date du 21 juin 2024 pour la phase 1 du projet de vidéoprotection ;

Vu la notification d'attribution de subvention de l'Etat en date du 10 juin 2024 au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) 2024 pour la phase 2 du projet de vidéoprotection ;

Vu les plans de financement du projet de vidéoprotection ;

Vu le budget communal 2024 ;

Considérant la volonté de la Ville de déployer sur son territoire un dispositif de vidéoprotection afin de prévenir les incivilités et les atteintes à la sécurité des personnes et des biens sur l'espace publics et aux abords des lieux ouverts au public ;

Considérant la nécessité de valider l'attribution de subventions pour ce projet d'investissement ainsi que de signer tout acte qui en serait le préalable ou la conséquence de ce versement ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Finances et Affaires Générales » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à la majorité (1 abstention : Mme Valérie Auber),

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'installation d'un système de vidéoprotection de voie publique de 30 caméras estimé à 580 880 € HT, soit 630 254 € TTC dans le cadre d'un plan de déploiement pluriannuel ;

Article 2 : d'approuver les plans de financement prévisionnels pour les phases 1 et 2 présentés dans le rapport ;

Article 3 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à solliciter toute subvention susceptible de cofinancer le projet auprès des services de l'Etat ;

Article 4 : de s'engager à autofinancer la part des dépenses qui ne serait pas obtenue au titre des subventions, les dépenses inéligibles ainsi que le préfinancement de la TVA ;

Article 5 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-095 présentée par M. Bernard Robert

3. CONVENTION DE FINANCEMENT RELATIVE AU PROGRAMME « TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT »

En novembre 2023, l'Etat a organisé un appel à candidatures auprès des communes et intercommunalités des zones présentant une forte tension immobilière, pour faire partie des « Territoires engagés pour le logement ».

*L'objectif recherché est de produire **plus de 30 000 logements à l'horizon 2027**, grâce à la mise en œuvre d'une politique gouvernementale de « choc d'offre », se traduisant par des procédures administratives simplifiées et des financements ciblés. Les projets présentés doivent par ailleurs porter une ambition de qualité urbaine, environnementale et d'usage (mixité sociale, mixité fonctionnelle, qualité du cadre de vie, sobriété foncière, décarbonation de l'aménagement, résilience climatique).*

*L'« Ecocité La Réunion », grâce à son contrat de Projet Partenarial d'Aménagement, a permis à la commune de Le Port, avec les communes de La Possession, de Saint-Paul et le Territoire de l'Ouest de déposer une candidature multisite **regroupant 9 opérations d'aménagement**.*

*Cette candidature conjointe retenue par l'Etat, bénéficiera d'une enveloppe budgétaire de **5 000 000 € et devra produire 1500 logements d'ici la fin du premier trimestre 2027** dont au moins 25 % de logement social.*

Le versement effectif des subventions est conditionné, dans la convention, au respect du calendrier et des cibles de production de logement, la satisfaction des critères de qualité urbaine et environnementale ainsi qu'à un engagement de maîtriser les prix de sortie de la majorité des logements.

Ces subventions apportées par l'Etat pourront contribuer à :

- combler un déficit économique aggravé par le contexte inflationniste,
- appliquer une décote sur les cessions de charge foncières aux promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux afin de garantir la faisabilité des opérations,
- ou à contribuer au financement d'une infrastructure primaire.

*La convention fixe pour la commune de Le Port, **un objectif de 484 logements**, répartis sur les opérations d'aménagement suivantes :*

- *Kartié Mascareignes (125 logements) ;*
- *Les Portes de l'Océan (125 logements) ;*

- *NPNRU Ariste Bolon, SIDR Haute (147 logements) ;*
- *ZAC du Mail de l'Océan (62 logements) ;*
- *RHI Kartié Rivière des Galets (25 logements).*

Le montant prévisionnel de l'aide s'élève à 3 333,33 euros maximum par logement produit, soit un prévisionnel de subvention pour la ville de Le Port de 1 613 331,72 euros.

La subvention permettra de contribuer à la diminution du déficit de chacune des opérations susvisées.

Les logements éligibles à la subvention devront avoir fait l'objet d'un permis de construire délivré entre le 17 janvier 2024 et le 31 mars 2027.

Le versement de la subvention sera effectué sur justification des dépenses réalisées et de leur conformité au projet visé dans la convention et ses annexes.

La totalité de l'aide sera versée si la commune atteint les objectifs fixés.

Débat

M. le Maire : Il s'agit d'un dispositif qui nous permettra de bénéficier de plus de 3000 euros par logement produit, soit un montant prévisionnel de recette de 1 613 000 €. Ce sont donc autant de recettes pour compléter nos plans de financement sur les opérations concernées.

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 l'objectif de l'Etat de produire plus de 30 000 logements à horizon 2027, grâce à la mise en œuvre d'une politique gouvernementale de « choc d'offre » ;

Vu l'appel à candidature de l'Etat auprès des communes et intercommunalités des zones présentant une forte tension immobilière, pour faire partie des « Territoires engagés pour le logement » ;

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement l'« Ecocité La Réunion », grâce auquel la commune de Le Port, avec les communes de La Possession, de Saint-Paul et le Territoire de l'Ouest a pu déposer une candidature multisite regroupant 9 opérations d'aménagement ;

Vu la circulaire du 8 mars 2024 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires publiant la liste des lauréats ;

Vu l'enveloppe budgétaire allouée par lauréat de 5 000 000 € devant soutenir la production de 1500 logements d'ici la fin du premier trimestre 2027, dont au moins 25 % de logement social ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'objectif fixé pour la ville de Le Port de 484 logements, répartis sur les différentes opérations d'aménagement, dont le permis de construire devra être délivré entre le 17 janvier 2024 et le 31 mars 2027 ;

Considérant le montant prévisionnel de l'aide s'élevant à 3 333,33 euros maximum par logement produit, soit un prévisionnel de subvention pour la ville de Le Port de 1 613 331,72 euros ;

Considérant que la subvention permettra de contribuer à la diminution du déficit des opérations d'aménagement en question ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver les termes de la convention relative au programme « Territoires Engagés pour le logement » ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à solliciter les subventions correspondantes ;

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

Affaire n° 2024-096 présentée par M. Zakaria Ali

4. MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE D'ENGAGEMENT ENTRE LES BAILLEURS ET LA COMMUNE DE LE PORT DANS LE CADRE DES GARANTIES D'EMPRUNT

Cette modification intervient eu égard à l'évolution règlementaire et contractuelle récente, qui intègre désormais une attribution des logements dans le cadre d'une gestion en flux au lieu d'une gestion en stock.

Pour rappel, par délibération du 9 mars 2023, le conseil municipal a approuvé la mise en place d'une convention cadre d'engagement entre les bailleurs des opérations de logement à construire et la commune de Le Port. Cette convention a pour objectif de définir les conditions relatives aux réservations locatives consenties par le bailleur en contrepartie de la garantie d'emprunt apportée par la Commune, dans le respect de l'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, la loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue modifier les modalités d'attribution des logements, avec la mise en place de la gestion en flux à compter de janvier 2024. En ce sens, et conformément au décret n° 2020-145 du 20 février 2020, une convention entre chaque

bailleur d'une part, et la commune de Le Port et le Territoire de l'Ouest d'autre part a été approuvée pour la période 2024-2026 par le conseil municipal du 5 mars 2024.

Toutefois, cette convention ne concerne que le logement social, alors que la Commune maintient son ambition de construction de nouveaux logements, notamment des logements intermédiaires sur le territoire.

La présente convention ne s'appliquera ainsi que pour les opérations exclues de la gestion en flux, dont notamment :

- *Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;*
- *Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (LLI) ;*
- *Les logements financés en Prêt Social Location-Accession (PSLA).*

Cette convention cadre qui sera signée pour chaque opération garantit :

- *une part de réservation locative pour la Commune à minima de 20 % pour les logements intermédiaires (cette part pourra être augmentée en fonction des discussions avec les bailleurs) ;*
- *un niveau de provision pour le Programme de Gros Entretien (PGE) dès la 5^{ème} année de l'opération.*

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 et L.2252-5 ;

Vu le Code civil et notamment ses articles 2298 et suivants ;

Vu les articles R.441-1 et R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations des Logements Sociaux ;

Vu le protocole d'accord du 6 février 2023, conclu entre l'Etat, l'EPCI, le Conseil Départemental et l'ARMOS au titre de la garantie par les collectivités locales des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement de la construction de logement du type LLTS, LLS, PLS, LLI et la réhabilitation de LLS pour la période 2022-2026 ;

Vu la délibération n° 2023-018 du conseil municipal du 9 mars 2023 approuvant la convention d'engagements cadre Bailleur-collectivité ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intérêt pour la ville de s'assurer du maintien en bon état par le bailleur de l'opération garantie, d'une part et, de bénéficier d'un quota réservataire correspondant à un contingent équivalent à 20% minimum, d'autre part ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la modification de la convention d'engagements cadre Bailleur-Collectivité ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-097 présentée par Mme Brigitte Cadet

5. CONVENTION D'OBJECTIFS ET FINANCIÈRE VISANT LA PARTICIPATION DE LA COMMUNE DE LE PORT AU FONDS MUTUALISÉ POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – FMAH (2024)

Pour rappel, par délibération du 4 juillet 2023, le conseil municipal a approuvé la participation de la Ville au Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat. Dans le cadre du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) 2023-2025, le FMAH constitue un outil permettant d'apporter une solution aux familles qui ne peuvent bénéficier des aides du droit commun pour l'amélioration de l'habitat. Sur le plan opérationnel, ce fonds propose deux modes d'intervention :

- 1 - La régie de travaux intercommunale, qui interviendra sur les améliorations légères de l'habitat chez les particuliers. Ces interventions auront un coût maximum total de 5000 € en matériaux par logement (40 chantiers prévus par an). Une participation de 500 € par intervention est attendue des communes ;*
- 2 - La maîtrise d'œuvre, qui fera intervenir un prestataire pour les interventions lourdes d'amélioration de l'habitat (20 chantiers prévus par an).*

Seuls les dossiers ayant bénéficié d'une évaluation préalable par l'équipe PILHI seront pris en charge au titre du FMAH. En 2023, un projet a été soutenu par le fonds sur le territoire de la commune pour un montant de 5000 €.

En outre, dix chantiers en auto réhabilitation accompagnée (ARA) ont été soutenus sur le secteur de l'ANRU, dans le cadre d'une action combinée avec le projet Caméléon des Compagnons Bâisseurs, pour un montant global de 100 000 €.

Pour l'année 2024, quatre interventions sont prévues. La participation de la Ville implique l'adoption de la convention d'objectifs et financière qui est annexée au présent rapport. Il est prévu :

- Une participation du TO à hauteur de 10 000 € (soit 2500 € par projet)*
- Une participation de la CAF à hauteur de 8 000€ (soit 2000 € par projet)*
- Une participation de la commune à hauteur de 2 000 € (soit 500 € par projet).*

Débat

M. le Maire : Nous avons tous bien compris le principe de ce conventionnement avec le Territoire de l'Ouest : il s'agit d'apporter aux familles, qui ne peuvent pas mobiliser les aides

de droit commun, une solution pour améliorer leur habitat. En 2023, 1 logement était concerné par cette aide. Cette année, 4 logements pourront en bénéficier, sur le principe d'intervention des compagnons bâtisseurs (et autres). C'est un dispositif attendu par la population et qui mobilise la régie intercommunale et nos services également.

Mme Valérie Auber : Sur quels critères se base le PILHI pour établir son diagnostic et comment sont recensées les familles ? La famille doit-elle en faire la demande ?

Mme Prisca Aure, DGS : Le PILHI réalise un diagnostic des logements dits « indignes ». La demande peut émaner des familles, mais ce sont souvent les travailleurs sociaux qui font remonter des situations d'indignités qui n'auraient pas été repérés par le Territoire de l'Ouest. Ensuite, le PILHI, via le TO accompagnent les familles volontaires dans la recherche de financements, d'abord de droit commun, auprès de l'Etat, et du département sur les améliorations lourdes. Une fois ce travail réalisé, si la famille n'est éligible à aucun dispositif de droit commun, le FMAH sera mobilisé. C'est donc un dispositif qui vient compléter les dispositifs de droit commun C'est la raison pour laquelle nous sommes sur un petit volume de dossiers.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 et L.2252-5 ;

Vu le Code civil et notamment ses articles 2298 et suivants ;

Vu les articles R.441-1 et R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations des Logements Sociaux ;

Vu le protocole d'accord du 6 février 2023, conclu entre l'Etat, l'EPCI, le Conseil Départemental et l'ARMOS au titre de la garantie par les collectivités locales des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement de la construction de logement du type LLTS, LLS, PLS, LLI et la réhabilitation de LLS pour la période 2022-2026 ;

Vu la délibération n° 2023-018 du conseil municipal du 9 mars 2023 approuvant la convention d'engagements cadre Bailleur-collectivité ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intérêt pour la ville de s'assurer du maintien en bon état par le bailleur de l'opération garantie, d'une part et, de bénéficier d'un quota réservataire correspondant à un contingent équivalent à 20% minimum, d'autre part ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la modification de la convention d'engagements cadre Bailleur-Collectivité ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-098 présentée par Mme Karine Mounien

6. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE – CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPL GRAND OUEST – AVENANT N° 1 A LA CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE

Pour rappel, la convention d'avance de trésorerie, en lien avec le contrat de concession, a été validée en conseil municipal du 5 septembre 2023.

Conformément à l'article 23 dudit contrat, le Compte-rendu Annuel d'Activité (CRAC) 2023 a été approuvé en conseil municipal le 2 juillet 2024. Il fait état d'une évolution du bilan prévisionnel d'opération qui passe d'un montant de 25 835 447 € HT à 30 295 470 € HT, soit une augmentation de 4 460 023 €.

Cette évolution du bilan financier impacte la trésorerie prévisionnelle de l'opération. Les besoins globaux en avance de trésorerie, initialement de 6 200 000 €, s'élèvent à 10 800 000 € sur la période 2023/2030.

L'évolution du bilan prévisionnel de l'opération entraîne la réévaluation du montant annuel des avances sur la durée de la convention.

Ainsi, le montant des versements annuels des avances de trésorerie, consenti par la Ville est fixé à 1 600 000 €, à partir de 2024, sur la durée de la convention.

En outre, la Ville ayant déjà versé à la SPL Grand Ouest, au premier semestre 2024, un acompte d'avance de trésorerie d'un montant de 800 000 €, le solde d'avance restant à verser pour l'année s'élève à 800 000 €.

L'avance de trésorerie 2024 couvrira principalement les dépenses liées aux travaux de requalification de l'avenue Monseigneur Roméro tranche 2 et de l'aménagement du mail piéton Hibiscus sur le secteur Cotur.

L'échéancier prévisionnel de versement des avances a été mis à jour compte tenu de l'avancement opérationnel 2023 et est annexé au présent avenant.

Les versements ultérieurs pourront être réévalués par avenant au regard et après approbation des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) successifs.

Il est précisé que chaque versement d'avance de trésorerie ne pourra s'effectuer qu'après justification des dépenses réalisées correspondants aux versements précédents.

Pas de débat**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2023-064 du conseil municipal du 2 mai 2023 confiant à la SPL Grand Ouest « le contrat de concession » pour la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ;

Vu le traité de concession entre la Ville et la SPL Grand Ouest, signé le 12 juin 2023 et reçue en Préfecture le 14 juin suivant ;

Vu la délibération n° 2023-107 du conseil municipal du 5 septembre 2023 approuvant la convention d'avance de trésorerie ;

Vu la délibération n° 2024-088 du conseil municipal du 2 juin 2024 approuvant le CRAC 2023 de la SPL Grand Ouest ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'article 23.1 du contrat de concession 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 ;

Considérant l'évolution du bilan financier de l'opération entraînant une réévaluation du montant global de l'avance de trésorerie ainsi que du montant annuel à verser sur la durée de la convention ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à la majorité (1 abstention : Mme Valérie Auber),

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet d'avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie portant le montant total des avances sur la période 2023/2030 à 10 800 000 € ;

Article 2 : d'approuver le montant de l'avance de trésorerie pour l'année 2024 soit 1 600 000 € ;

Article 3 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à procéder au versement du solde de l'avance 2024 soit un montant de 800 000 € ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer la convention d'avance de trésorerie et tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-099 présentée par M. Henry Hippolyte

7. RHI SAY PISCINE - CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT AVEC LA SIDR - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2022-2023

La commune de Le Port a confié la conduite de la RHI Say Piscine à la SIDR par une Convention Publique d'Aménagement (CPA) le 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 2021 a été approuvé le 15 novembre 2022.

Les discussions sur la prolongation de la CPA ayant différé l'approbation du CRAC 2022, il a été convenu d'un commun accord entre la SIDR et la Ville de regrouper deux années d'exercices (2022 et 2023) dans un seul CRAC.

Ainsi, le CRAC présenté porte sur la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2023.

❖ **Etat des dépenses et des recettes réalisées :**

- ***Le montant des dépenses réalisées en 2022 s'élève à 343 077 € HT et en 2023 à 428 241 € HT, soit un total sur les deux exercices de 771 318 € HT***

Il était prévu au dernier CRAC approuvé, une enveloppe de dépenses de 2 073 565 € HT pour les exercices 2022-2023, soit un écart de - 1 302 247 € HT par rapport aux prévisions. Cette différence s'explique principalement par :

- *Un volume moindre de travaux de libération et nettoyage des terrains (8 démolitions effectives au lieu de 15 et une faible présence d'amiante dans les bâtis à démolir) ;*
- *Le décalage pour partie de la facturation des travaux de clôtures pour les logements réalisés en 2023 sur l'exercice suivant ;*
- *Le décalage des travaux EDF de moyenne tension résultant du démarrage des travaux VRD du second croissant au second semestre 2023 ;*
- *Le poursuite et finalisation des travaux de VRD du second croissant sur l'exercice 2024.*

La période 2022-2023 aura donc permis d'engager les dépenses correspond aux :

- *Travaux de libération de terrains et démolition (7), réalisation de clôtures (13) et autres frais de mise en état des sols ;*
- *Travaux de VRD sur le secteur du second croissant ;*
- *Honoraires de géomètre et maîtrise d'œuvre ;*
- *Rémunérations de l'aménageur ;*
- *Frais de gestion financière.*

- ***Le montant des recettes réalisées en 2022 s'élève à 1 080 222 € HT et en 2023 à - 951 125 € HT, soit un total sur les deux exercices de 129 097 € HT.***

Il était prévu au dernier CRAC approuvé une enveloppe de recettes de 2 907 252 € HT sur les exercices 2022-2023, soit un écart de - 2 778 155 € HT par rapport aux prévisions. Celui-ci s'explique notamment par :

- *Le non-versement du solde de la subvention RHI par l'état (1 042 653.36 €), au motif de l'application d'une prescription quadriennale. Sur ce point, suite au recours gracieux déposé par la Ville auprès de l'Etat, l'instruction de la demande de solde a été reprise et le versement correspondant validé ;*
- *Le report de la cession de l'emprise de l'opération « QUIRIMBAS » (second croissant), au promoteur JWH –SPAG sur l'exercice 2024 (1 212 200 €) et sa révision à la baisse (diminution de 165 440 € HT s'expliquant par une réduction de la surface de plancher de 752m²) ;*
- *La baisse du nombre de cession de lot libre (un seul lot libre sur les 8 initialement prévus au dernier CRAC, soit un écart d'environ -346 000 € HT).*

La période 2022-2023 aura donc permis de percevoir les recettes correspond à :

- *Cessions de 13 lots à bâtir pour la réalisation de LLTS individuels ;*
- *Cessions de 3 lots à bâtir pour la réalisation de 2 projets PTZ et 1 lot libre.*

❖ Perspectives 2024 et au-delà

Pour l'année 2024, les dépenses sont estimées à 1 020 485 € HT et concernent notamment la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers du second croissant ainsi que les clôtures, les honoraires d'études, les travaux de libération foncière, le nettoyage de terrains et déplacements ou déposes de compteurs, ainsi que les frais généraux (frais financiers et rémunération) liés à la gestion de l'opération.

Les recettes 2024 sont estimées à 1 317 450 € HT, et correspondent à la cession de l'emprise foncière du second croissant, la cession de 5 PTZ et la cession d'un lot libre.

❖ Analyse du bilan global de l'opération

Le bilan global de l'opération s'établit à 23 749 708 € HT et enregistre une baisse de 51 732 € HT (soit - 0,22 %) par rapport au dernier bilan approuvé. Cette évolution résulte de la diminution des recettes de charges foncières et des dépenses liées aux travaux tertiaires et de moyenne tension. Cette diminution est compensée pour partie, en dépense, par l'augmentation des frais financiers.

Eu égard aux recommandations de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage financière de la Ville, une analyse approfondie des modalités de portage financier de l'opération par l'aménageur sera réalisée dans le cadre du bilan de clôture.

Afin de poursuivre la mission de l'aménageur, notamment l'accompagnement des 70 familles dont le parcours résidentiel n'a pas encore abouti, et la réalisation de 72 logements, il est proposé de proroger la CPA de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2026.

L'ensemble des évolutions du bilan et la prorogation de la CPA sont proposés dans l'avenant n° 19 à la concession joint en annexe.

❖ Participation de la collectivité

*Le bilan financier actualisé de l'opération fait apparaître une **augmentation de la participation prévisionnelle de la collectivité** passant de 9 879 491 € HT à 10 464 391 euros HT, soit une augmentation de 584 900 € répartis comme suit :*

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		
A : 30350101/5610-Participation de la Collectivité au Foncier	3 139 514	3 139 514	5 569	3 145 083
A : 30350101/5611-Participation de la Collectivité au Déficit		584 900		584 900
A : 30350101/5613-Participation Collectivité Financement Equipements Publics	6 026 238	6 026 238	512 230	6 538 468
A : 30350101/5618-Participation de la Collectivité a la Mous	432 739	432 739		432 739
A : 30350101/5638-Autres Participations de la Collectivité	281 000	281 000	23 885	304 885
TOTAL	9 879 491	10 464 391	541 684	11 006 075

La hausse de la participation de la collectivité, soit + **584 900 € HT**, est retranscrite au travers du poste « participation au déficit », et résulte principalement d'une diminution du niveau de recette de charges foncière provenant :

- D'une surévaluation par l'aménageur du niveau de recette attendu pour une cession foncière liée au maintien d'une activité économique sur le secteur du second croissant ;
- De l'ajustement du prix de cession de l'emprise foncière pour la réalisation de l'opération « QUIRIMBAS » ;
- De l'abandon d'un programme de 8 logements en faveur du maintien de plusieurs familles sur l'emprise du second croissant ;
- De l'augmentation des frais financiers, induits par la prolongation de la concession de deux ans et de l'évolution significative des taux d'intérêt.
- De la prolongation de la concession de deux ans qui entraîne une augmentation des frais de gestion forfaitaires de l'aménageur.

A fin 2023, la participation communale déjà versée s'élève à **8 462 293 € HT**, soit **80,86 %** du montant total de la participation.

❖ Réserves sur le CRAC

Après examen du CRAC 2022-2023, et suivant les préconisations de l'assistance à maîtrise d'ouvrage financière, la Commune émet 4 réserves sur le bilan financier présenté par la SIDR :

- **La gestion de la TVA sur la subvention RHI** : la SIDR a toujours assujéti la subvention versée au bilan de l'opération à la TVA, alors que la réglementation fiscale a précisé les règles en 2006. Cette pratique a pour effet de comprimer les recettes perçues alors que la taxation ne semble pas s'appliquer d'après la réglementation. Lors de l'examen du CRAC 2022-2023, force est de constater que la SIDR est revenue sur sa position concernant l'appel de fond correspondant au solde de la subvention RHI (soit 81 682,52 € réinscrits au bilan de l'opération). Néanmoins, la commune demande également une régularisation sur la période 2006 à 2023 (soit un enjeu financier global de l'ordre de 389 300 €) ;
- **La minoration de la participation de la collectivité au déficit** : A ce stade le montant de cette participation n'est que prévisionnel. Il ne préjuge donc pas de l'acceptation définitive de la ville de son principe et de son montant, notamment au regard des impacts financiers liés à la réserve précédente. La Ville demande à l'aménageur de prendre toutes les mesures nécessaires concourant à minimiser la participation au déficit nouvellement apparu.
- **Dépenses de réalisation des clôtures des lots à céder** : L'aménageur mentionne dans le CRAC 2022-2023 que le montant des dépenses du poste « clôture de

parcelles » ne sera pas consommé dans sa totalité. La Ville demande à l'aménageur d'affiner le montant relatif à ces dépenses.

Ainsi, la validation de la participation finale de la Ville et en particulier de la participation au déficit est subordonnée à la levée des réserves formulées supra.

❖ Avance de trésorerie

A ce jour, la collectivité a déjà versé 5 631 352,52 € d'avance de trésorerie, dont 4 631 352,52 € ont été remboursés (2 514 020 € en 2011 et 2 117 332,52 € en 2017).

Lors de la rétrocession en 2017 de la tranche 2 des VRD, une erreur matérielle a indiqué une résorption d'avance pour 2 117 332,52 € au lieu de 2 118 420 €. Cette situation a pour effet la constatation d'une créance pour la SIDR de 1 087,48 € sur l'équipement.

Afin de régulariser cette situation, il est proposé la signature d'un avenant n° 6 à la convention d'avance de trésorerie, lequel permettra à l'aménageur de procéder à l'émission d'un appel de fond de 1 087,48 € au second semestre 2024.

Le montant global de l'avance versé est porté à 5 632 440 € dans le CRAC 2022-2023.

Débat

Mme Valérie Auber : En page 87, il est écrit « Suite à quoi la préfecture a annoncé le réexamen de la demande de versement des soldes RHI ». Est-ce que ce solde de subvention sera pris en compte dans le déficit du CRAC actuel ? Concernant les familles qui restent à reloger, je vois que plusieurs familles ont manifesté leur souhait de reprendre leur projet. De quel projet s'agit-il, de leur le projet initial ? La location-vente ? Quel est le problème actuellement ? Que s'est-il passé au niveau de l'accompagnement des familles, sachant qu'aujourd'hui il reste plus de 170 logements à construire.

Mme Prisca Aure, DGS : Sur la question de la subvention, l'Etat nous avait notifié la perte du solde de la subvention. A la suite de notre recours gracieux, l'Etat a revu sa position et a validé le bien fondé du versement du solde de la subvention ; ledit solde a été versé à la commune cette année. C'est bien une subvention qui vient atténuer le déficit de l'opération. Sachant que le déficit réel de l'opération s'examinera bien-sûr à sa clôture. On reviendra sur ce sujet régulièrement lors de l'approbation des prochains CRAC.

Sur la question des familles qui restent à reloger, il n'y en a pas cent soixante-dix mais seulement une quarantaine. La majorité des familles a aujourd'hui été relogée. Sur la question de la reprise des projets de relogement, ce n'est ni une problématique spécifique à la RHI Say Piscine, ni spécifique au Port. Le problème est départemental et vient d'un déficit d'opérateurs sur le logement évolutif social, et sur l'accession à la propriété à caractère social. Il y a ensuite la non réactualisation des règles de financement alors que les normes de construction ont évolué. A cela s'ajoute l'inflation récente des prix, qui a généré une augmentation pouvant aller jusqu'à une fois et demi de plus les prix d'il y a un an en arrière. Tous ces éléments conjugués font qu'un certain nombre de famille ne pourra pas accéder à la propriété à travers les produits LES. C'est la raison pour laquelle on travaille avec elles sur la location individuelle, avec des produits de type « *kaz a terre* ».

Mme Valérie Auber : Justement pourquoi ne proposerait-on pas à ces familles des ventes à tempérament ?

Mme Prisca Aure, DGS : Non aujourd'hui on ne peut plus, proposer ce qu'on appelait avant la « location-vente ». La location-vente n'est plus financée par l'Etat. Les seules location-vente possibles aujourd'hui est le PSLA sur du logement intermédiaire. Or, très peu de familles de la RHI sont éligibles au PSLA. Elles ont des revenus inférieurs au seuil fixé pour le PSLA. La Ville ne peut pas non plus porter l'effort financier pour les familles et se substituer à une banque, ou établissement de crédit ; ce n'est pas autorisé par les textes en vigueur.

Sortie de Mme Brigitte Cadet de 17h56 à 17h59.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2003-001 du Conseil Municipal du 23 janvier 2003 approuvant la convention publique d'aménagement ZAC RHI Say Piscine avec la SIDR et rendue exécutoire le 13 mars suivant ;

Vu la délibération n° 2016-049 du conseil municipal du 06 septembre 2016 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015 ;

Vu la délibération n° 2017-144 du conseil municipal 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 conseil municipal 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 conseil municipal du 17 décembre 2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2018 ;

Vu la délibération n° 2020-107 du conseil municipal du 06 octobre 2020 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2019 ;

Vu la délibération n° 2022-010 du conseil municipal du 08 février 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2020 ;

Vu la délibération n° 2022-162 du conseil municipal du 15 novembre 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2021 ;

Vu le projet de CRAC 2022 et 2023 dressé par la SIDR joint en annexe ;

Vu le rapport de présentation ;

Considérant 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 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » du 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2022-2023 de la CPA de la ZAC RHI « SAY PISCINE », et notamment les points suivants :

- Les dépenses des années 2022-2023, pour un montant global de **771 318 € HT réparti comme suit :**
 - 343 077 € HT en 2022
 - 428 241 € HT en 2023
- Les recettes des années 2022-2023, pour un montant global de **129 096 € HT réparti comme suit :**
 - 1 080 222 € HT en 2022
 - - 951 125 € HT en 2023
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2024, soit **1 020 485 € HT en dépense et 1 317 450 € HT en recette ;**
- Le bilan financier prévisionnel actualisé à **23 749 706 € HT soit 25 058 316€ TTC**, assorti des réserves suivantes :
 - prise en compte de la modification du traitement fiscal par la SIDR sur la subvention RHI à partir de 2006 et jusqu'à 2023 ;
 - examen approfondi des frais financiers à conduire dans le cadre de l'établissement du bilan de clôture ;
 - optimisation des dépenses et des recettes de l'opération en fonction de l'avancement et des perspectives opérationnelles ;
- Le montant global de la participation communale à **9 879 491 € HT, soit 10 421 175 € TTC**, assorti de la réserve portant sur la minoration de la participation d'équilibre par l'optimisation des recettes et dépenses de l'opération.

Article 2 : d'approuver l'avenant n° 19 au traité de concession, et notamment les points suivants :

- L'actualisation du bilan financier global de l'opération ;
- La prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2026 ;
- L'actualisation de la participation de la collectivité.

Article 3 : d'approuver l'avenant n° 6 à la convention d'avance de trésorerie de l'opération ZAC RHI « SAY PISCINE » ;

Article 4 : d'approuver le versement sur l'exercice 2024 de 1 087,48 € au titre de la régularisation de l'avance de trésorerie ;

Article 5 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-100 présentée par Mme Danila Bègue

8. ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS » - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2023

La commune de Le Port a confié la conduite de cette opération à la SEDRE par une concession d'aménagement approuvée le 19 juin 2008 et rendue exécutoire le 23 septembre suivant.

Cette ZAC vise à accueillir des établissements d'enseignement supérieur et des organismes de formation, des programmes tertiaires ainsi que des services et des logements étudiants, avec une cohérence d'ensemble organisée dans un esprit de « campus » autour d'un jardin central.

Conformément au traité de concession, la SEDRE soumet chaque année à la Ville le CRAC intégrant le planning opérationnel, le bilan prévisionnel de l'opération et la participation communale actualisée.

Sur le plan opérationnel, l'année 2023 a été marquée par :

- *La finalisation des travaux de lisière de la rue du 20 décembre (revêtement et engazonnement), la viabilisation des différents pôles et la réalisation du parc et de ses aménagements paysagers ;*
- *La délivrance du permis de construire (PC) de l'opération PRISM (pôle tertiaire) en mars 2023 ;*
- *Le dépôt de PC de l'école d'architecture en décembre 2023 ;*
- *La cession, en décembre 2023, de l'îlot A3 au Territoire de l'Ouest pour la réalisation du Pôle Innovation de l'Ouest (PIO) ;*
- *La validation du lancement d'une procédure d'appel à projet pour les îlots A2 – pôle de formation et B3 – pôle de services.*

Après examen du CRAC présenté par la SEDRE, il en ressort :

Pour l'exercice 2023 :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 3 079 796 € HT contre 3 119 589 € HT prévus au CRAC 2022 et correspondent principalement aux postes suivants :

- *Finalisation des travaux de dépollution du site, d'aménagement des lisières, de mise en œuvre du parc urbain et de viabilisation des îlots (2 763 108 € HT) ;*
- *Honoraires de maîtrise d'œuvre (74 997 € HT) ;*
- *Rémunération de l'aménageur (129 772 € HT) ;*
- *Frais financiers correspondant aux intérêts échus en 2023 dans le cadre des deux emprunts d'un montant global de 3,5 millions d'euros contractés auprès de l'AFD le 23 novembre 2022 (93 420 € HT) ;*
- *Frais de commission relatifs à la mise en place d'un emprunt (18 863 € HT).*

La différence par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé est inférieure à 2 %, soit une diminution mineure de 39 793 € HT. Cet écart s'explique principalement par la diminution

de la rémunération proportionnelle de l'aménageur et des frais divers de l'opération tels que la communication ou la reprographie.

Les recettes réalisées s'élèvent à **2 334 793 € HT** contre **938 838 € HT** et correspondent à :

- La cession foncière pour la réalisation du pôle tertiaire - bureaux de l'opération PRISM (**814 385 € HT**) ;
- La cession du terrain d'assiette du PIO (**1 425 314 € HT**) ;
- L'appel de fonds au titre du « Fonds Friches » dans le cadre du Plan de Relance, correspondant à un taux d'avancement de 80 % (**94 094 € HT**).

La différence par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé, soit une hausse de **1 395 955 € HT**, s'explique principalement par la réalisation de la cession relative au PIO prévue initialement pour 2025.

Pour l'exercice 2024 :

Les dépenses sont estimées à **415 053 € HT** et correspondent notamment aux postes suivants :

- Soldes des marchés de travaux et poursuite des travaux d'entretien (**123 809 €**) ;
- Soldes des marchés de maîtrise d'œuvre (**51 578 € HT**) ;
- Frais financiers sur emprunt (**92 670 € HT**) ;
- Rémunération de l'aménageur (**79 833 € HT**) ;
- Frais de communication et divers (**36 216 € HT**).

Les recettes sont estimées à **1 825 389 € HT** et correspondent aux postes suivants :

- Participation de la ville aux équipements publics liés à une première phase de rétrocession (**1 780 483 € HT**), laquelle est compensée en totalité par le remboursement d'avances de trésorerie ;
- Appel de fonds correspondant au solde de subvention au titre du « Fonds Friches » dans le cadre du Plan de Relance (**44 906 € HT**).

Le bilan global de l'opération reste inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé et s'établit à **10 573 003 € HT**.

La participation communale au bilan de l'opération reste inchangée et s'élève à **4 807 543 € HT**.

Débat

M. le Maire : Ce secteur de la Ville a bien évolué avec les travaux qui ont été réalisés, et il va encore évoluer en 2024 avec l'ouverture des prochains chantiers.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2007-043 du conseil municipal du 26 avril 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération n° 2008-099 du conseil municipal du 19 juin 2008 approuvant la concession d'aménagement « ZAC Triangle de l'Oasis » avec la SEDRE et rendue exécutoire le 23 septembre suivant ;

Vu la délibération n° 2017-101 du conseil municipal du 05 septembre 2017 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016 ;

Vu la délibération n° 2018-162 du conseil municipal du 06 novembre 2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2017 ;

Vu la délibération n° 2019-135 du conseil municipal du 05 novembre 2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2018 ;

Vu la délibération n° 2021-124 du conseil municipal du 05 octobre 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu la délibération n° 2021-166 du conseil municipal du 09 décembre 2021 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2020 ;

Vu la délibération n° 2022-143 du conseil municipal du 04 octobre 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2021 ;

Vu la délibération n° 2023-099 du conseil municipal du 01 août 2023 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2022 ;

Vu le projet de CRAC 2023 dressé par la SEDRE et joint en annexe ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant les articles 20, 21 et 22 du traité de concession relatifs aux dispositions financières ;

Considérant les articles 26 et 27 de la concession d'aménagement par lesquels 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 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement -Travaux - Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis », notamment les points suivants :

- Les dépenses et les recettes de l'année 2023, soit respectivement **3 079 796 € HT** et **2 334 793 € HT** ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2024, soit **415 053 € HT** en dépenses et **1 825 389 € HT** en recettes ;

- Le bilan financier global inchangé, qui s'établit à **10 573 003 € HT** ;
- Le montant de la participation communale inchangé, qui s'établit à **4 807 543 € HT**.

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-101 présentée par M. Wilfrid Cerveaux

9. CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU PORT (ACP)

La ville de Le Port a déployé, depuis plusieurs années, une politique volontariste pour accompagner la redynamisation de son centre-ville. L'intégration dans le programme Action Cœur de Ville, du recrutement du manager de centre-ville, de l'accompagnement de l'Association des Commerçants du Port dans la mise en œuvre d'animations, sont autant d'actions qui ont permis de favoriser une telle approche. Celle-ci a contribué, notamment, à faire baisser de 40 % le taux des locaux commerciaux vacants dans le centre-ville, passant de 21 % à 13 % entre 2020 et 2024.

Ainsi, notre volonté de donner une nouvelle image dynamique au centre-ville porte ses fruits. Le partenariat avec l'ACP, en proposant un programme d'animations pour les deux années à venir, vise à prolonger et à réaffirmer notre démarche. L'objectif est de proposer à la population portoïse ainsi qu'aux 15 000 salariés non-résidents qui viennent chaque jour travailler au Port, des temps de convivialité et de découverte afin d'augmenter la fréquentation du centre-ville, et par conséquent, celle de son appareil commercial.

La Ville a su tisser un lien fort avec l'Association des Commerçants du Port en collaborant au programme de manifestations, notamment dans le cadre des « Journées commerciales » organisées tous les ans avant la rentrée des classes ou celui de l'organisation des « Terrasses de Mahy ». Il s'agit, par cette délibération de maintenir et de renforcer cette collaboration en définissant, ensemble, les relations pour les prochaines années.

Dans le cadre de ce partenariat, la Ville travaillera de concert avec l'ACP afin de définir et de mettre en œuvre des actions et un programme d'animations propices à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville. L'ACP, quant à elle, prendra à sa charge l'organisation et l'animation d'une partie des actions et des manifestations du programme annuel établi conjointement avec les services de la Ville. Elle assurera et garantira en particulier la sécurité relative aux biens privés des commerçants, forains, sponsors et autres intervenants en respectant la réglementation en vigueur.

Débat

Mme Valérie Auber : Concernant l'ACP, vous mettez le domaine public à disposition des commerçants, forains, sponsors et autres intervenants. S'agissant des forains, la mise à disposition est-elle payante ? Quel est le tarif ? Ce n'est pas précisé dans le rapport.

M. le Maire : C'est une question récurrente. Les forains sont gérés par l'association des commerçants. J'invite M. Zakaria à préciser ce point.

M. Zakaria Ali : L'ACP, en qualité d'organisatrice de la manifestation depuis 30 ans (1993) gère, et organise les manifestations avec les commerçants. A ce titre, l'ACP perçoit des forains un droit de participation aux frais et charges pour l'organisation des différentes manifestations. L'occupation du domaine public est gérée par la municipalité qui est seule habilitée à percevoir la redevance d'occupation du domaine public.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que le programme d'animations mis en œuvre par l'ACP participe à la redynamisation et à l'attractivité du centre ville de Le Port ;

Considérant le bilan positif de notre partenariat avec l'ACP sur les années 2020-2024 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Économie – Tourisme – Économie sociale et solidaire » réunie le 24 juillet 2024 ;

M. Zakaria Ali ne prend pas part au vote.

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : de renouveler la convention de partenariat avec l'Association des Commerçants du Port (ACP) pour la période 2024-2026 ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-102 présentée par Mme Annick Le Toullec

10. DENOMINATION D'ESPACE PUBLIC DANS LE CADRE DE L'OPERATION « MAIL DE L'OCEAN »

Cet espace a été aménagé afin de créer un poumon vert, un espace de respiration et de convivialité au cœur du quartier et du centre-ville.



*En cohérence avec le nom d'une des rues adjacentes, il a été proposé de dénommer cet espace : **Square de Lyon.***

Débat

Mme Valérie Auber : Concernant le « square de Lyon », il serait quand même bien de proposer un nom qui soit en cohérence avec notre Ville. Je pense aux anciens maires Paul Vergès et André Gonthier, tous deux décédés, et on n'a toujours pas de rue qui porte leur nom.

M. le Maire : Paul Vergès a quand même un campus qui porte son nom. Mais, c'est vrai que vous étiez absente, lors du vote au sein de cette assemblée.

Mme Valérie Auber : Ce serait bien d'honorer leur mémoire, puisqu'ils ont travaillé pour notre commune.

M. le Maire : Vous pensez au maire André Gonthier ? je pense que serait lui faire offense que de lui dédier un petit square. Je vous ai bien entendu, ce n'est pas la première fois que vous nous interpellez là-dessus.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-30 disposant que le conseil municipal procède à la dénomination des voies et lieux-dits, y compris les voies privées ouvertes à la circulation ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'intérêt de la Ville de maintenir une adéquation avec les dénominations existantes de l'espace public de l'opération « Mail de l'Océan » au cœur du quartier et du centre-ville ;

Considérant l'avis favorable des commissions « dénomination de voies et lieux publics » du 11 juillet 2024 et « Aménagement - Travaux - Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité ;

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la dénomination « square de Lyon » pour l'espace public situé au cœur de l'opération « Mail de l'océan » mentionné au rapport joint ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-103 présentée par M. Guy Pernic

11. CESSIION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL CADASTRÉ SECTION AH N° 1025, SIS 5, RUE GEORGES BIZET, À MONSIEUR JEAN SYLVAIN DIJOUX

Par courriers des 7 décembre 2020, 8 mars 2022 et 6 décembre 2023, monsieur Jean Sylvain DIJOUX a sollicité le transfert de bail à son profit concernant le logement occupé précédemment par son oncle, monsieur DIJOUX Willy. Par courrier du 12 février 2024, monsieur Jean Sylvain DIJOUX a demandé à la Ville de pouvoir acquérir ce logement.

*Monsieur Jean Sylvain DIJOUX n'étant pas titulaire d'un bail, il ne peut pas prétendre à l'acquisition de ce logement (au prix de 27 650 €) selon les dispositions fixées par la délibération cadre du 30 septembre 2013 (affaire n° 2013-126). La Ville a donc sollicité le service du Domaine afin de faire établir la valeur vénale actuelle du bien, soit **67 500 € HT** suivant avis rendu le 12 mars 2024.*

Par courrier du 22 mai 2024, la Ville a fait une offre de vente du LTS à monsieur Jean Sylvain DIJOUX au prix fixé par le Domaine ; ce qu'il a accepté les modalités par courrier du 19 juin suivant.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'avis financier du Domaine du 12 mars 2024 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le courrier du 12 février 2024 par lequel monsieur Jean Sylvain DIJOUX sollicite la Ville sur l'acquisition du logement pour en faire sa résidence principale ;

Considérant la non-affectation du logement au domaine public ;

Considérant l'offre de cession adressée à monsieur Jean Sylvain DIJOUX par courrier du 22 mai 2024 et son acceptation du 19 juin 2024 ;

Considérant la volonté de la Ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunies le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du Logement Très Social cadastré section AH n° 1025, sis 5, rue Georges Bizet, au prix de soixante-sept mille cinq cent euros hors taxe (67 500 € HT), au profit de monsieur Jean Sylvain DIJOUX ;

Article 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention préalable d'une offre de prêt bancaire ;

Article 3 : de fixer au 28 février 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 4 : de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

Article 5 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-104 présentée par Mme Honorine Lavielle

12. CESSIION D'UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL CADASTRÉ SECTION AO N° 400, SIS 17 RUE JACQUES DUCLOS, À MONSIEUR FABRICE SIRIONGUE

Suite au décès de sa tante Lydie CERVEAUX locataire en titre, monsieur Fabrice SIRIONGUE a sollicité la Ville, par courriel du 4 décembre 2023, afin d'acquérir ce logement communal qu'il occupe depuis plusieurs années.

*Monsieur Fabrice SIRIONGUE n'étant pas titulaire du bail, il ne peut pas prétendre à l'acquisition du logement (au prix de 31 800 €) selon les dispositions fixées par la délibération cadre du 30 septembre 2013 (affaire n° 2013-126). La Ville a donc sollicité le service du Domaine afin de faire établir la valeur vénale actuelle du bien. Celle-ci a été fixée à **69 000 €** suivant avis rendu le 23 février 2024.*

Par courrier du 26 avril 2024, la Ville a fait une offre de vente du logement cadastré AO n° 400 à monsieur Fabrice SIRIONGUE selon ces termes, qui a accepté les modalités par courrier du 6 juin 2024.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'avis financier du Domaine du 23 février 2024 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation du logement au domaine public ;

Considérant le courriel du 5 décembre 2023 par lequel monsieur Fabrice SIRIONGUE a émis le souhait d'acheter le logement LTS sis 17 rue Jacques Duclos pour en faire sa résidence principale ;

Considérant l'offre de cession adressée à monsieur Fabrice SIRIONGUE par courrier du 26 avril 2024 et son d'acceptation du 6 juin 2024 ;

Considérant la volonté de la ville de faciliter l'accession à la propriété des portois ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession du Logement Très Social cadastré section AO n° 400, sis 17 rue Jacques Duclos, au prix de soixante-neuf mille euros hors taxe (69 000 € HT), au profit de monsieur Fabrice SIRIONGUE ;

Article 2 : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à l'obtention préalable d'une offre de prêt bancaire ;

Article 3 : de fixer au 28 février 2026 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 4 : de dire que les frais de réalisation de la vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

Article 5 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-105 présentée par Mme Aurélie Testan

13. CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BÂTI CADASTRÉ SECTION AY N° 606 À LA SCI HB IMMOBILIER

La parcelle AY n° 606 se situe le long de l'avenue Jacques Prévert, non loin de l'échangeur Saint-Laurent. Elle dispose d'une superficie arpentée de 3 048 m² et elle est classée en zone urbaine Uca au plan local d'urbanisme (PLU) destinée à l'implantation de projets d'habitations individuelles, de commerces et de services de proximité.

Par courrier du 26 janvier 2022, la société HB INVEST a fait part de son intérêt pour acquérir cette poche constructible en vue d'y réaliser un immeuble de bureaux, ateliers, locaux de stockage et commerciaux.

*Le service du Domaine a été consulté afin d'établir la valeur vénale du bien. Une offre de vente du terrain, à hauteur de **915 000 €**, tenant compte du prix de ventes récentes réalisées par la*

Ville, a été adressée à la société le 2 juillet 2024 qui l'a accepté le 9 juillet 2024 par retour de courrier ci-après annexé.

En outre, le projet de l'acquéreur a été précisé. Il comprend la construction d'un bâtiment où seront regroupés :

- *d'une part le siège et les services administratifs de la société HB INVEST et de ses filiales,*
- *et d'autre part des locaux d'activités commerciales pour les autres sociétés de la famille spécialisées dans les domaines du commerce de détail, du commerce et de la distribution de carburants, de la restauration rapide, de la location de courte durée de véhicules légers, et de l'organisation de jeux de hasard et d'argent (points de vente PMU).*

L'identité juridique de l'acquéreur a également été précisée. La transaction sera donc réalisée au profit de la SCI HB IMMOBILIER, filiale immobilière de la société HB INVEST.

Débat

Mme Valérie Auber : Je voudrai avoir des précisions sur la zone urbaine Uca. Est-il prévu de réserver un espace paysager préservé ? Il y a une différence entre les courriers de la SCI et la mairie.

Mme Prisca Aure : C'est une très grande parcelle qui fait plus de 3000 m² ; pour l'instant, nous avons le contenu du programme, mais nous restons dans l'attente du permis de construire. Le Plan Local d'Urbanisme impose en effet, un pourcentage de perméabilité et d'espace non planté de pleine terre. En outre, très peu de secteurs sont concernés, mais sur la Rivière des galets, l'assainissement doit être réalisé en non collectif, cela impose donc encore plus d'espace non bâti pour l'épandage.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'avis financier du Domaine du 29 mai 2024 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la non-affectation du logement au domaine public ;

Considérant le courrier du 26 janvier 2022 par lequel la société HB INVEST sollicite l'acquisition de la parcelle cadastrée AY n° 606 pour la réalisation d'un projet économique

Considérant l'offre de cession adressée à la société HB INVEST par courrier du 2 juillet 2024 et son acceptation par courrier du 09 juillet 2024 ;

Considérant que le projet de construction de la société SCI HB IMMOBILIER s'inscrit dans la stratégie globale de la collectivité en faveur du développement équilibré et harmonieux du territoire et de l'emploi ;

Considérant l'avis favorable des commissions « Aménagement – Travaux – Environnement » et « Logement – Habitat – Politique de la Ville » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à la majorité (1 abstention : Mme Valérie Auber),

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession en pleine propriété de la parcelle cadastrée AY n° 606, sise à Le Port, avenue Jacques Prévert, à la SCI HB IMMOBILIER, au prix de 915 000 €, pour la réalisation d'un bâtiment à usage économique ;

Article 2 : de préciser que tous les frais de rédaction de l'acte seront supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

Article 3 : de fixer au 30 novembre 2025 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-106 présentée par Mme Annick Le Toullec

14. DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT D'UNE ANCIENNE VENELLE FAISANT PARTIE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL SITUÉE ENTRE LES RUES RENÉ MICHEL ET JULES FERRY

Dans le cadre d'une opération de bornage de sa propriété cadastrée AE n° 595 et de la délimitation du domaine public routier communal adossé, le géomètre-expert a relevé :

- *l'existence d'une ancienne venelle appartenant à la Ville longeant le mur de clôture de l'école primaire René Michel (AE n° 596), depuis la rue René Michel jusqu'à la rue Jules Ferry, et mitoyenne aux propriétés cadastrées AE n° 591 (Consorts MULOT), AE n° 592 (M. AHMED-VALI), AE n° 593 (SCI TERAH) et AE n° 595 (Commune de Le Port) ;*
 - *un empiètement sur la venelle du bâtiment existant sur la parcelle communale cadastrée AE n° 595 pour une superficie de 40 m² ;*
 - *un empiètement sur la venelle des propriétés contiguës cadastrées AE n° 591 (56 m²), AE n° 592 (25 m²) et AE n° 593 (21 m²) ;*
- De sorte que la quasi-totalité de la venelle est obstruée depuis plusieurs années.*

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.2141-1 relatif aux décisions de déclassement de portions de domaine public ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment son article L.141-3 relatif aux modalités de mise en œuvre des enquêtes publiques préalables aux procédures de déclassement des biens du domaine public ;

Vu la situation au plan de la commune de la portion de terrain relevant du domaine public communal située entre les rues René Michel et Jules Ferry, et plus particulièrement entre la parcelle cadastrée AE n° 596 et les parcelles cadastrées AE n° 591, 592, 593 et 595 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que la bande de terrain n'est plus affectée à l'usage direct du public et que rien ne s'oppose à son déclassement ;

Considérant qu'il convient de régulariser les empiètements constatés sur l'emprise de la venelle par les propriétaires des parcelles AE n° 591 (56 m²), 592 (25 m²), 593 (21 m²) et 595 (40 m²) ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : de constater la désaffectation du domaine public routier de la commune de la portion de terrain longeant les parcelles cadastrées AE n° 591, AE n° 592, AE n° 593 et AE n° 595 ;

Article 2 : de prononcer le déclassement du domaine public communal de ladite emprise ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à demander la numérotation cadastrale de l'emprise ainsi déclassée et à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-107 présentée par M. Jean-Max Nagès

15. ACTION DE MUTUALISATION DOCUMENTAIRE AVEC LE TERRITOIRE DE L'OUEST - APPROBATION DES MODALITÉS ET DES DISPOSITIONS DE RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION RELATIVE À L'OFFRE « DALLOZ COLLECTIVITÉS » 2025-2027

Depuis 2018, le Territoire de l'Ouest et les 5 communes de l'agglomération (La Possession, Le Port, Saint-Paul, Saint-Leu et Trois-Bassins) ont signé une convention pour un abonnement mutualisé à la base de données juridiques Dalloz. Ce service offre à chaque collectivité un accès illimité à l'information administrative et juridique ainsi qu'un service d'appel à un expert juridique. « Dalloz.fr » est une base de données d'accès facile et sans contraintes techniques, tant pour le Territoire de l'Ouest que pour les 5 communes.

Par délibération 2018_112_BC_3 du 18/12/2018 le bureau communautaire du Territoire de l'Ouest a validé le principe d'un coût d'abonnement annuel plafonné, réparti entre le Territoire de l'Ouest et les 5 communes au prorata de leur population effective.

A titre d'information, l'abonnement Dalloz pour :

- 2023 s'élevait à 30 753,24 € TTC dont 2 767,79 € pour Le Port
- 2024 s'élevait à 31 522,53 € TTC dont 2 837,03 € pour Le Port.

Dans un objectif de réaliser des économies d'échelle et après un bilan favorable de l'utilisation du fonds documentaire depuis 2018, il est proposé :

- *une convention de mutualisation par groupement de commandes entre le Territoire de l'Ouest et les 5 communes pour une durée de 3 ans soit de 2025 à 2027 (cf. convention annexée) ;*
- *de désigner le Territoire de l'Ouest en qualité de coordonnateur pour toute la durée de la convention ;*
- *d'autoriser le coordonnateur à négocier avec l'éditeur Dalloz à un prix plafond annuel n'excédant pas 40 000 € TTC jusqu'en 2027 (proposition incluant une évolution tarifaire limitée à 3 %/an) ;*
- *de reconduire les modalités de répartition du coût annuel de l'abonnement entre chacune des collectivités comme suit :*

COLLECTIVITES	TAUX PARTICIPATION	Coût maxi (plafond) 2025-2027
<i>Territoire de l'Ouest</i>	<i>50 %</i>	<i>20 000 €</i>
<i>Saint-Paul</i>	<i>20 %</i>	<i>8 000 €</i>
<i>Le Port</i>	<i>9 %</i>	<i>3 600 €</i>
<i>La Possession</i>	<i>9 %</i>	<i>3 600 €</i>
<i>Saint-Leu</i>	<i>9 %</i>	<i>3 600 €</i>
<i>Trois-Bassins</i>	<i>3 %</i>	<i>1 200 €</i>

Sur cette base et après paiement annuel par le Territoire de l'Ouest à l'éditeur Dalloz, des titres de recettes seront émis à l'attention de chaque commune.

Départ de Mme Valérie Auber à 18h24.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du bureau communautaire du Territoire de l'Ouest n° 2018_112_BC du 18 décembre 2018 approuvant le principe d'un abonnement annuel mutualisé et plafonné à la base de données juridiques Dalloz réparti entre le Territoire de l'Ouest et les 5 communes membres au prorata de leur population effective ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant le bilan favorable de l'utilisation mutualisée du fonds documentaire « Dalloz Collectivités » et l'économie d'échelle réalisé par la Ville dans le cadre de cet abonnement mutualisé avec l'EPCI ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Finances et Affaires Générales » réunie le 24 juillet 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le renouvellement de la convention constitutive d'un groupement de commandes entre le Territoire de l'Ouest et les 5 communes membres dans le cadre de l'abonnement mutualisé à « Dalloz collectivités » ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire n° 2024-108 présentée par M. le Maire

16. CRÉATION DE POSTES AU SEIN DES SERVICES COMMUNAUX – MISE À JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Le Maire expose que conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction publique, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant.

Il propose de mettre à jour le tableau des effectifs pour tenir compte des mouvements de personnel et de procéder à l'ouverture des postes sur emplois permanents listés au tableau joint en annexe.

Ces emplois sont ouverts aux fonctionnaires relevant du ou des cadre(s) d'emplois, précisés pour chacun des postes créés. La quotité de temps de travail (temps complet ou non complet), les fonctions, la catégorie hiérarchique et le(s) grade(s) correspondants sont définis au tableau annexé.

Sous réserve qu'aucun fonctionnaire n'ait pu être recruté, chacun de ces emplois pourra être occupé par un agent contractuel pour le motif défini au tableau, lequel indique également la nature des fonctions, le niveau de recrutement et de rémunération de l'agent contractuel.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la collectivité.

Pas de débat

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la fonction publique et notamment ses articles L313-1 et L332-8 ;

Vu le décret n° 2019-1414 du 19 décembre 2019 relatif à la procédure de recrutement pour pourvoir les emplois permanents de la Fonction Publique ouverts aux agents contractuels ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le tableau des effectifs pour tenir compte des mouvements de personnel et de procéder à l'ouverture des postes sur emplois permanents listés au tableau joint en annexe ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'autoriser la création des postes sur emplois permanents listés au tableau présenté en annexe I ;

Article 2 : de modifier en conséquence le tableau des effectifs ;

Article 3 : d'inscrire au budget les crédits correspondants ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

L'ordre du jour étant épuisé, fin de la séance à 18h28.

LA SECRETAIRE DE SEANCE



Annick LE Toullec

LE MAIRE



Olivier HOARAU

