

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 26 juin 2023

Nombre de membres en exercice : **64** **L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT SIX JUIN** à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de présents : 36
Nombre de représentés : 12
Nombre d'absents : 16 **Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_060_CC_10
Compte-rendu annuel d'activité de la
convention publique d'aménagement de la
ZAC Portail – Saint-Leu Année 2022 ;
prolongation du traité de concession

Nombre de votants : 48

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
20 juin 2023

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
03/07/2023

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Isabelle CADET - M. Gilles HUBERT - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Tristan FLORIAN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Perceval GAILLARD - M. Alain BENARD - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Florence HOAREAU - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Denise DELAVANNE procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Eglantine VICTORINE procuration à Mme Isabelle CADET - M. Karl BELLON procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - M. Olivier HOARAU procuration à Mme Danila BEGUE - Mme Catherine GOSSARD procuration à M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON procuration à M. Armand MOUNIATA - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Marie ALEXANDRE procuration à M. Pierre Henri GUINET - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE procuration à M. Maxime FROMENTIN



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2023

AFFAIRE N°2023_060_CC_10 : COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC PORTAIL – SAINT-LEU ANNÉE 2022 ; PROLONGATION DU TRAITÉ DE CONCESSION

Le Président de séance expose :

Le Conseil Communautaire du TCO a approuvé le choix de l'aménageur de la ZAC Portail [REDACTED] le 12 février 2007 en vertu de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.

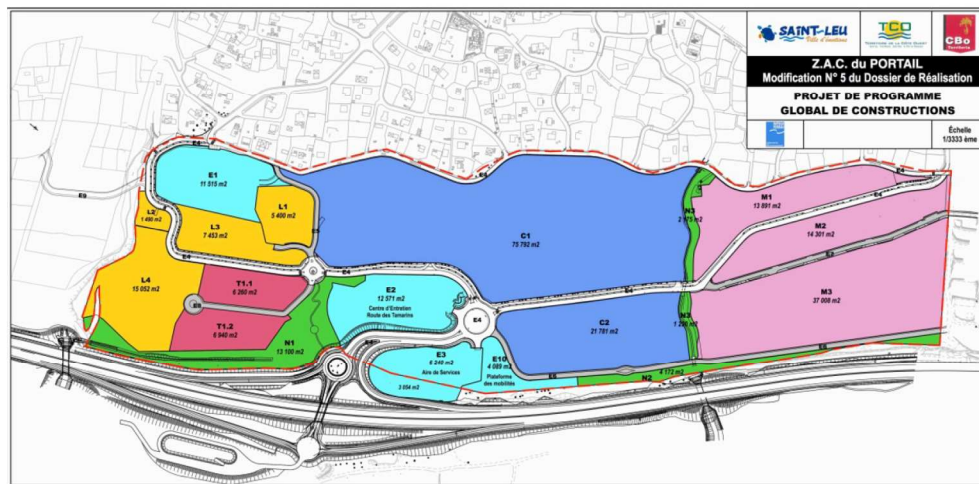
Dans le cadre de ce contrat de concession, [REDACTED] a élaboré le CRAC de cette opération pour l'année 2022. Le présent CRAC est établi en prenant en compte l'ensemble des dépenses et recettes réalisées au 30 septembre 2022 et les prévisions réactualisées en fonction des décisions prises par la collectivité au cours de la période.

Le programme de l'opération

Cette opération de 30,4 Ha propose le programme suivant :

Affectation	Surface en m2	proportion
logements	29 395,0	10%
Bureaux	13 200,0	4%
commerces	97 573,0	32%
Activités diverses	65 200,0	21%
Equipements publics	78 061,0	26%
Zones naturelles	20 737,0	7%
TOTAL	304 166,0	100%

Programme détaillé



AFFECTATION	ILOT	SURFACE m2	SURFACE DE PLANCHER maxi m	
Logements	L1	5400	750	0,14
	L2	1490	1250	0,84
	L3	7453	4000	0,54
	L4	15052	8130	0,54
<i>sous-total</i>		29395	14130	0,48
Bureaux	T1.1	6260	2000	0,32
	T1.2	6940	2220	0,32
<i>sous-total</i>		13200	4220	0,32
Commerce	C1	75792	25000	0,33
	C2	21781	13000	0,60
<i>sous-total</i>		97573	38000	0,39
Activités diverses	M1	13891	7000	0,50
	M2	14301	8440	0,59
	M3	37008	23570	0,64
<i>sous-total</i>		65200	39010	0,60
Stade de foot	E1	11515	0	0
Centre d'entretien RdT	E2	12571	2140	0,17
Aire de services	E3	6038	1000	0,17
Voirie primaire	E4	34900	0	0
Voirie secondaire	E5	533	0	0
Voirie secondaire	E6	3600	0	0
Voirie secondaire	E7	2950	0	0
Voirie secondaire	E8	1865	0	0
V.D.N. (Hors ZAC)	E9	1438 (hors ZAC)	0	0
Plateforme mobilité	E10	4089	1000	0,46
<i>sous-total</i>		78061	4140	0,05
	N1	13100	0	0
	N2	4172	0	0
	N3	3465	0	0
<i>sous-total</i>		20737	0	0
Récapitulatif ZAC		304166	99500	0,327

Avancement de l'opération

La totalité des travaux d'aménagements est réalisée. Il s'agit des voies structurantes de l'opération, notamment les deux barreaux de liaisons entre la Route des Tamarins et le quartier existant du Portail et des réseaux principaux sur la zone (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, éclairage public, télécommunications).

L'ensemble des programmes immobiliers et commerciaux a été livré.

L'ensemble des terrains de la ZAC était propriété [REDACTED] à l'exception d'une parcelle de terrain d'une superficie de 19 915 m² appartenant à la commune de Saint-Leu acquise au prix de 1 487 K€ (74,67€/m²). La valorisation des terrains est réalisée par un expert indépendant qui estime chaque semestre la valeur de l'ensemble du patrimoine de [REDACTED] y compris le foncier.

Le plan parcellaire de la ZAC a été mis à jour pour que les premières rétrocessions puissent intervenir à partir de 2022. La problématique du poste de relevage de la ZAC nécessite des vérifications et travaux complémentaires pour assurer son bon fonctionnement avant rétrocession définitive.

Prévisions 2023

Afin de finaliser les rétrocessions foncières et de garantir le bon fonctionnement du poste de relevage avant sa rétrocession au TCO, une nouvelle prolongation de la durée de la concession est nécessaire. Conformément aux dispositions du Conseil Communautaire du 9/11/2017, la durée de la concession d'aménagement et d'équipement sera prolongée jusqu'au 31/12/2025 par l'avenant n°5 au traité de concession.

Bilan financier actualisé au 30 septembre 2022

BILAN ZAC PORTAIL (en HT K€)		Historique		
	Budget Déc 2021		Dernier bilan 09/2022	Variations 2021 vs 2022
DEPENSES PREVISIONNELLES				
Total Foncier	14 867	31%	14 867	+0
Total Travaux	25 612	54%	25 612	0
Total Programme Equipements Publics		0%		
Total Honoraires	3 625	8%	3 625	0
Total Frais de commercialisation	340	1%	340	0
S/Total Frais financiers	2 244	5%	2 244	0
Total Dépenses annexes	1 013	2%	1 013	0
TOTAL COUTS HORS FONCIER	32 834		32 834	0
				0
TOTAL COUTS	47 701	100%	47 701	0

Le montant des dépenses prévisionnelles reste inchangé et s'établit à 47 701 k €.

Les recettes sont équilibrées par les cessions foncières réalisées par [REDACTED]. Pour mémoire, le TCO n'a aucune participation financière à l'équilibre du bilan d'opération, celui-ci étant entièrement assumé par le concessionnaire [REDACTED]. Le projet de Compte-Rendu Annuel au Concédant 2022 est consultable auprès de la Direction de l'Economie et de l'Innovation et en séance de la Commission Economie Culture Tourisme.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 25/05/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 16/05/2023.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 1 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- VALIDER le CRAC 2022 de l'opération ZAC Portail à Saint-Leu,**
- APPROUVER le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à 47 701 K€ HT,**
- APPROUVER les objectifs opérationnels de l'année 2023 et notamment l'avenant 5 au traité de concession prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025,**
- AUTORISER le président à signer l'avenant n°5 et tout document relatif à cette affaire.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président