

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

Séance du 4 novembre 2024

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **44**
Nombre de représentés : **7**
Nombre d'absents : **13**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE QUATRE NOVEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irhad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_111_CC_6
Compte-rendu annuel d'activité de la
convention publique d'aménagement de la
ZAC Portail – Saint-Leu Année 2023

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irhad OMARJEE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Gilles HUBERT - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Josian ACADINE - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 51

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
29 octobre 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
08/11/2024

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe ROBERT - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfik BADAT - Mme Armande PERMALNAICK

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Helene ROUGEAU procuration à Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE procuration à M. Maxime FROMENTIN - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Jean MARCEAU procuration à M. Dominique VIRAMA-COUTAYE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 NOVEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024 111 CC 6 : COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC PORTAIL – SAINT-LEU ANNÉE 2023

Le Président de séance expose :

Le Conseil Communautaire a approuvé le choix de l'aménageur de la ZAC Portail (CBo TERRITORIA) 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, Cbo Territoria a élaboré le CRAC de cette opération pour l'année 2023. Le présent CRAC est établi en prenant en compte l'ensemble des dépenses et recettes réalisées au 30 septembre 2023 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 m2 | |
|--------------------------|------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| 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.

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 2024

En 2024, les rétrocessions des voies et espaces publics seront réalisées.

Par ailleurs, l'ensemble des éléments techniques du poste de relevage des eaux usées sera actualisé. Les travaux visant à mettre à niveau cet équipement seront engagées pour sa rétrocession prévue en 2025.

Bilan financier actualisé au 30 septembre 2023

| BILAN ZAC PORTAIL (en HT K€) | | | | | | Historique | |
|--|---------------|---------------|------------|------------------|-------------|--------------------|-------------------------|
| DEPENSES PREVISIONNELLES | Détail | | | Budget fev. 2024 | | Dernier bilan 2024 | Variations 2023 vs 2024 |
| Total Foncier | 2 843 | 2 843 | 12 024 | 14 867 | 31% | 14 867 | +0 |
| Total Travaux | 25 583 | 25 612 | 0 | 25 612 | 54% | 25 612 | 0 |
| Total Programme Equipements Publics | | | | | 0% | | |
| Total Honoraires | 3 462 | 3 482 | 138 | 3 625 | 8% | 3 625 | 0 |
| Total Frais de commercialisation | 306 | 306 | 34 | 340 | 1% | 340 | 0 |
| TVA (/marge) sur vente de lots individuels | | | | | 0% | | |
| S/Total Frais financiers | 2244 | 2244 | 0 | 2 244 | 5% | 2 244 | 0 |
| Total Dépenses annexes | 623 | 638 | 375 | 1 013 | 2% | 1 013 | 0 |
| TOTAL COUTS HORS FONCIER | 32 218 | 32 282 | 547 | 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 CBo Territoria. Pour mémoire, n'a aucune participation financière à l'équilibre du bilan d'opération, celui-ci étant entièrement assumé par le concessionnaire CBo Territoria. Le projet de Compte-Rendu Annuel au Concédant 2023 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 Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 15/10/2024.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 2 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 1 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **VALIDER le CRAC 2023 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 2024**
- **AUTORISER le Président à signer 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