

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MERCREDI 22 OCTOBRE 2025
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 36

Nb. de représentés : 6

Nb. d'absents : 11

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux octobre à 17h08, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 42/2080 :

Zac du Mail - Approbation du Crac 2024 et de l'avenant N°14 à la Convention Publique d'Aménagement (CPA)

ETAIENT PRESENTS :

MM. LORION David, DIJOUX Stéphano, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANE Jean François, VALY Nazir, FATIMA Sofa, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, BRINDON Marie Line, PAPY Anne Marie, VAYABOURY Jean Patrick, CADET André, RAYMOND Edmée, VON-PINE Bernard, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, AGATHE Chantal, JETTER Régine, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Hélène, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal

REPRESENTE (S) :

MM. FERDE Thérèse (par M. MINATCHY Mariot), GUIEN Marie Claire (par M. DAMOUR Kichena), PERIANAYAGOM Albert (par M. TAN Willy), MALET Viviane (par M. LORION David), HOARAU Berthe Denise (Mme PAPY Anne Marie), BELLON Stéphen (par Mme AHO NIENNE Sandrine).

ABSENTS :

MM. MOREL Didier, ACAPANDIE Freddy, RIVIERE Christelle, RAVAT Adame, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, BOYER Marie Pascaline, ANDA Jean Gaël, BOYER Thierry.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Sandrine AHO NIENNE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 27 octobre 2025 et la convocation du Conseil Municipal faite le 15 octobre 2025.



Le Maire,

David LORION

Assisté de la Préfecture
N° 2022-42-2080-DE
Date de la délibération : 27/10/2025
Date de l'affichage en préfecture : 27/10/2025

Affaire n°42/2080 : Zac du Mail - Approbation du Crac 2024 et de l'avenant N°14 à la Convention Publique d'Aménagement (CPA).

Aménagements Opérationnels et Développement Durable - Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la CPA (Convention Publique d'Aménagement) signée le 27 juin 2003 fixe, entre autres, les conditions du contrôle comptable et financier du bilan et du plan de trésorerie de l'opération concédées.

En conséquence, la SIDR aménageur de cette opération, soumet au Conseil Municipal l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2024, à savoir :

1-Bilan de l'opération

Concernant les études

Au stade actuel du projet, la finalisation des études pour l'aménagement des Berges de la Rivière d'Abord est conditionnée par la libération des locaux communaux. Des solutions de relocalisation sont en cours d'élaboration et leur validation est attendue avant le démarrage des travaux. Les études de faisabilité et d'avant-projet (AVP) seront mises à jour et complétées pour la phase de Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) dès que les locaux seront libérés.

Concernant les travaux des îlots et les espaces publics

L'intégralité des travaux de réalisation du Mail et de viabilisation des terrains de la Zac est achevée. La procédure administrative de rétrocession des ouvrages principaux, incluant la voirie et les réseaux divers, sera engagée au cours de l'année 2026.

Parallèlement aux travaux d'infrastructure, l'essentiel des îlots constructibles a été cédé et construit.

Demeurent non construits les îlots :

Ilot 1.1 et 1.2 Caravelle des Épices : les diverses procédures engagées par le riverain en annulation du Permis délivré ont abouti au 1^{er} semestre 2019; la Ville et la SIDR ont eu gain de cause sur la légalité et la régularité du Permis de Construire. Toutefois, au vu du temps écoulé depuis le dépôt du PC, les conditions de commercialité ont évolué. En 2021, le groupe HOLDAR EXPERTISE INGENIERIE s'est positionné sur cet îlot pour un programme de logements libres et de commerces en rez de chaussée. Ainsi en mars 2022, la cession au profit de HOLDAR EXPERTISE INGENIERIE a été réalisée.

En 2023, la finalisation des études de conception (PRO/DCE) ont permis la réalisation des travaux de la place de la médiathèque. Celle-ci a été livrée en décembre 2024.

Ilot 6.1 Etoile de Mer et 6.2 Rouge Corail

En décembre 2022, la ville a lancé un appel à projets pour les îlots 6.1 et 6.2. Soucieuse d'optimiser sa politique de stationnement, elle a saisi l'opportunité d'inclure au programme la possibilité d'acquérir un parking de stationnement public en plus de celles nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Parmi les six candidatures déposées en février 2023, un comité de sélection a retenu trois dossiers répondant au mieux aux critères définis dans le règlement de consultation. Ces candidats ont été invités à présenter une offre dont l'analyse est en cours. Au premier trimestre 2025, le comité technique a autorisé à échanger avec les trois porteurs de projets et a conclu au report de ce projet pour l'année 2026. La non cession de cette îlot en 2025, impact les recettes prévisionnelles attendues en 2027 et nécessite de ce fait, une nouvelle prorogation de la durée de la CPA.

Ilot 8 et 9 : Après finalisation des études et des fouilles archéologiques, les travaux de construction de la Cité administrative sont actuellement en cours.

Concernant la durée de la CPA : par avenant N°13 à la CPA, le Conseil Municipal a validé en son affaire N° 35/1798, la prolongation de la CPA jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre la réalisation des aménagements projetés.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20251022-42-2080-DE
Date de télétransmission : 27/10/2025
Date de réception préfecture : 27/10/2025

L'avancement des divers projets ayant pris du retard, et la mise en œuvre du projet des Berges demeurant conditionné par la libération des différents bâtiments mis à dispositions des associations et services de la Ville, il est proposé de proroger de nouveau la CPA pour deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

2-Prévisions financières pour les années 2025 à 2029

Les dépenses :

Jusqu'à la fin de la ZAC, il est prévu en dépenses :

- La démolition des bâtiments le long de la rue Gabriel Dejean ainsi qu'à l'entretien des parcelles non encore cédées.

- Les études de maîtrise d'œuvre des Berges,

- Les honoraires de géomètre pour la réalisation des plans de bornage sur les lots restants à céder ainsi que sur les espaces publics à rétrocéder à la commune.

La mission CSPS pour le suivi des travaux d'aménagements des berges de la rivière d'abord,

Une provision pour d'éventuelles études géotechniques en vue des travaux d'aménagement des berges.

- Les marchés de travaux des berges ainsi que sur le Mail (réfections diverses, éclairage public et mobilier urbain),

- les frais financiers afférents au financement et au portage de l'opération, ainsi que la rémunération de la SIDR.

Les dépenses en prévision pour l'exercice 2025 et au-delà s'établissent à 3 169 343 € HT

Les recettes :

Les recettes restant à percevoir jusqu'à la fin de la ZAC intégrant :

- Les cessions des ilots 6.1 et 6.2

- La participation de la Ville au Déficit des subventions

Les recettes en prévision pour l'exercice 2025 et au-delà s'établissent à 2 737 084 € HT

Bilan sur les éléments financiers

Le total des dépenses réalisées au 31 décembre 2024 s'établit à 26 730 513 € HT soit 29 002 607 € TTC.

Le total des recettes réalisées au 31 décembre 2021 s'établit à 27 162 772 € HT soit 29 471 607 € TTC.

3- Maintien du bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel actualisé de la ZAC du Mail ne connaît pas d'augmentation par rapport au précédent CRAC 2022/2023 validé à 29 899 856 € HT. Ce montant intègre une diminution de la participation communale.

4- Participation de la Collectivité

Le montant prévisionnel des participations de la Ville diminue de 154 937 € HT, et s'élève à 14 942 640 € HT soit 15 827 109 € TTC.

La participation de la ville est détaillée comme suit est le suivant :

Participation de la Collectivité au Déficit : 2 510 929 € HT (pas d'évolution)

Participation de la Collectivité au financement des Equipements publics : 10 405 517 € HT (pas d'évolution)

Autres participations : 2 011 454 € HT (pas d'évolution)

Participation au foncier : de 169 677 € HT à 14 740 € HT (diminution de 154 937 € HT)

La Ville ayant déjà versée 13 906 717 € HT soit 14 763 128 € TTC, il reste à verser 1 034 768 € HT avant le terme de la Convention Publique d'Aménagement proposé par l'aménageur jusqu'au 31 décembre 2029.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,
DECIDE :

- **D'APPROUVER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) arrêté au 31 décembre 2024 et les prévisions 2025 et suivants.
- **D'APPROUVER** le bilan actualisé de l'opération à 29 899 856 € HT au 31 décembre 2024 et demeurant inchangé au regard du dernier bilan arrêté au 31/12/2023 ;
- **D'APPROUVER** le nouveau montant actualisé de la participation communale arrêté à 14 942 640 € HT au 31 décembre 2024.
- **D'APPROUVER** la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'au 31 décembre 2029 pour permettre la réalisation du projet d'aménagement des berges de la rivière d'abord.
- **D'AUTORISER** la signature de l'avenant N°14 modifiant la durée de la convention publique d'aménagement.

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE



David LORION