



**PROCES-VERBAL
DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 05 OCTOBRE 2011**

SOMMAIRE :

- **Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 03 août 2011 ;**
- 1) **Garantie d'emprunt accordée à la SIGUY pour 43 LLS / Résidence BARDIANE (à modifier) ;**
- 2) **Nouveau projet de phasage et son financement concernant l'opération RHI « Arc en Ciel » ;**
- 3) **Taxe communale sur la consommation finale d'électricité ;**
- 4) **Réforme de la fiscalité de l'urbanisme et institution de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA) ;**
- 5) **Actualisation des attributions des parcelles du lotissement communal artisanal de DDC ;**
- 6) **Demande de cession foncière par la Société Antoine ABCHEE et Fils ;**
- 7) **Convention bipartite de transfert de propriété commune/SEMSAMAR - 66 logements sociaux ;**
- 8) **Convention bipartite de transfert de propriété commune/SEMSAMAR - 96 logements sociaux ;**
- 9) **Projet de bail Futsall de SUZINI ;**
- 10) **Rétrocession de la voie principale du groupement d'habitations « les Frégates » ;**
- 11) **Mise à disposition foncière au profit de la SEMSAMAR**

L'an deux mille onze, le mercredi cinq octobre, les membres du conseil municipal de la commune de Rémire-Montjoly se sont réunis à l'Hôtel de Ville sur convocation du vingt-huit septembre, adressée par le Maire, Jean GANTY – Président.

PRESENTS :

MM. **GANTY** Jean - Maire, **GOVINDIN** Patricia 1° adjointe, **LIÉNAFA** Joby 2° adjoint, **BERTHELOT** Paule 4° adjoint, **MAZIA** Mylène, 5° adjointe, **RABORD** Raphaël 6° adjoint, **EDWIGE** Hugues 8° adjoint, **BRUNÉ** José 9° adjoint, **MITH** Georgette, **BUDOC** Rémy-Louis, **JOSEPH** Anthony, **DÉSIRÉ** Paulette, **NELSON** Antoine, **TOMBA** Myriam, **THÉRÉSINE** Félix, **ELFORT** Marlène, **ANTIBE** Marie, **MARS** Josiane, **PLÉNET** Claude, **MITH** Magali, **MONTOUTE** Line, **HO-BING-HUANG** Alex, **MARS** Alain, *conseillers municipaux.*

ABSENTS EXCUSES :

SORPS Rodolphe 3° adjoint, **GÉRARD** Patricia 7° adjoint, **SAINT-CYR** Michel, **CHAUMET** Murielle, **PRUDENT** Jocelyne, **CATAYÉE** Patrice, **FÉLIX** Serge, **LASALARIÉ** Jean-Pierre, *conseillers municipaux.*

ABSENTS NON EXCUSES :

ÉGALGI Joséphine, **WEIRBACK** Jean-Marc, *conseillers municipaux.*

Procurations déposées par :

Madame **GERARD** Patricia en faveur de Monsieur **GANTY** Jean
Madame **PRUDENT** Jocelyne en faveur de Monsieur **RABORD** Raphaël
Monsieur **SAINT-CYR** Michel en faveur de Madame **GOVINDIN** Patricia
Monsieur **LASALARIE** Jean-Pierre en faveur de M. **THERESINE** Félix

Assistaient à la séance :

DELAR Charles-Henri – Directeur Général des Services
KOUSSIKANA Guénéba, Directrice Générale Adjointe
LUCENAY Roland, Directeur des Services Techniques
ALFRED Karine / **THERESINE** Sylvie, Secrétaires de séance
SAINT-JULIEN Gaston – Régie/Sono

Le quorum étant atteint et la réunion pouvant valablement se tenir, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte à 18 h 50 mn.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à la désignation d'un secrétaire de séance. Madame **Marlène ELFORT** s'étant proposée, elle a été désignée à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

Adoption du procès-verbal de la séance du 03 août 2011

Monsieur le Maire soumet à l'assemblée pour approbation le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 03 août 2011. Aucun conseiller ne souhaitant prendre la parole, Monsieur le Maire. invite les membres de l'assemblée à passer au vote. Le procès-verbal est adopté comme suit :

Vote : Pour = 27 Contre = 00 Abstentions = 00

1°/ - Garantie d'emprunt accordée à la SIGUY pour 43 LLS / Résidence « Bardiane »

Abordant le premier point de l'ordre du jour, Monsieur le Maire rappelle que la commune de Rémire-Montjoly ; par délibération n° 2011-09/RM du 20 avril 2011, a accordé sa garantie financière à hauteur de **100 %** pour le remboursement d'emprunt souscrit par la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY), auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette garantie porte sur un prêt PLUS d'un montant de **3 355 913 €uros** et un prêt PLUS FONCIER d'un montant de **2 500 000 €uros**, soit au total **5 855 913 €uros** afin de financer la réalisation de 43 LLS, résidence « BARDIANE » à Rémire-Montjoly.

Par lettre datée du 22 juillet 2011, le Directeur de la SIGUY, fait savoir qu'une erreur commise par ses services quant aux montants de prêts à garantir, nous oblige à reprendre une délibération ;

Après échange, la SIGUY confirme que le volume d'emprunt, soit **5 855 913 €uros** ne change pas, c'est sa répartition qui doit être modifiée en ce sens :

1) Prêt PLUS,	montant	= 3 985 576,00 €
2) Prêt PLUS FONCIER	montant	= 1 870 337,00 €

Par conséquent, Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à approuver le projet de délibération ci-après et leur demande de rapporter la délibération n° 2011-09/RM du 20 avril 2011, en leur précisant que conformément aux engagements, une convention bipartite de transfert de propriété sera signée avec la SIGUY ;

VU le Code des Collectivités Territoriales notamment ses articles L 2251-1 et L 2252-2 ;

VU le Code Civil, notamment son article 2298 ;

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

Le Maire présente la demande de garantie financière sollicitée par la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY) ;

Sur propositions, il demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer, tout en leur informant que ce dossier concerne une simple modification à opérer, suite au courrier qu'il a reçu de la SIGUY, lui notifiant une erreur produite par leurs services. A cet effet, il est procédé à une rectification de la ventilation du pourcentage du prêt PLUS et du prêt PLUS FONCIER, sans qu'il y ait de changement sur le montant initial de l'emprunt global qui s'élève à 5 855 913 €.

Monsieur Claude PLENET sollicitant la parole et l'obtenant, demande une précision sur la nuance entre le prêt PLUS et le prêt PLUS FONCIER.

Monsieur le Maire lui répond que la SIGUY était déjà intervenu sur ce point, il est demandé à cette séance d'adopter simplement la modification de la délibération 2011-09/RM.

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI les explications du Maire ;

APRÈS en avoir délibéré,

I. Prêt PLUS :

ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de **3 985 576 €uros** souscrit par la SIGUY auprès de la Caisse des Dépôts

et Consignations. Ce prêt PLUS est destiné à financer **43 LLS** / Résidence « BARDIANE » à Rémire-Montjoly.

PRÉCISE que :

Les caractéristiques financières seraient les suivantes :

Montant du prêt : 3 985 576 €

Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois

Durée de la période d'amortissement : 40 ans

Périodicité des échéances : Annuelles

Index : Livret A

Taux d'intérêt actuariel annuel :

Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb

Taux annuel de progressivité : de 0 à 0,50 % maximum

(Actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance :

en fonction de la variation du taux du Livret A

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

DIT que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la commune de Rémire-Montjoly est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 40 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SIGUY, dont il ne serait pas acquitté à la date de leur exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage à se substituer à la SIGUY pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin ; des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des dépôts et consignations et l'emprunteur.

II. Prêt PLUS Foncier :

ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de **1 870 337 €uros** souscrit par la SIGUY auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt PLUS FONCIER est destiné à financer **43 LLS** / Résidence « BARDIANE » à Rémire-Montjoly.

PRÉCISE que :

Les caractéristiques financières seraient les suivantes :

Montant du prêt : 1 870 337 €

Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois

Durée de la période d'amortissement : 50 ans

Périodicité des échéances : Annuelles

Index : Livret A

Taux d'intérêt actuariel annuel :

Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb

Taux annuel de progressivité : de 0 à 0,50 % maximum

(actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance :

en fonction de la variation du taux du Livret A

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

DIT que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la commune de Rémire-Montjoly est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 50 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SIGUY, dont il ne serait pas acquitté à la date de leur exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage à se substituer à la SIGUY pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin ; des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

AUTORISE le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des dépôts et consignations et l'emprunteur.

RAPPORTE la délibération N° 2011-09/RM portant sur la demande de garantie d'emprunt sollicitée par la SIGUY /résidence « BARDIANE ».

Monsieur José BRUNE, cadre de la SIGUY ne prend pas part au vote.

VOTE : Pour = 21

Contre = 01

Abstention = 04

2°/ Nouveau projet de phasage et son financement concernant l'opération RHI « Arc en ciel » au lieu dit BP 134

Poursuivant avec le deuxième point, Monsieur le Maire rappelle que la Politique de résorption de l'insalubrité vise, avant tout, l'amélioration des conditions de vie des populations concernées, mais elle contribue aussi à la mise en œuvre d'un meilleur aménagement de la ville et à l'amélioration de son habitat.

Aussi la commune de Rémire-Montjoly a souhaité, par son opération de Résorption de l'Habitat (RHI) du quartier « BP 134 » apporter un confort aux habitants qui y résident ; soient 200 familles représentant 1500 personnes environ, selon un diagnostic réalisé par la DDE en 2001.

Plusieurs délibérations ont permis le projet de réhabilitation de la cité Arc-en-Ciel.

Par délibération du 18 juin 2002, le Conseil Municipal a validé le pré diagnostic réalisé par la DDE, associé du principe du traitement de Résorption de l'Habitat Insalubre sur des sites dits prioritaires et la désignation d'un opérateur en vue d'assurer la coordination du dispositif R.H.I.,

La délibération du 22 Mars 2006, a approuvé le projet d'aménagement de la BP 134 et la validation du bilan financier opérationnel de l'opération RHI,

La concession d'aménagement du 23 mars 2007 et ses avenants a été conclue entre la commune de Rémire Montjoly et la SIGUY,

La délibération du 04 Novembre 2009, a approuvé la décision du CODERST émettant un avis favorable sur la faisabilité de l'opération RHI BP 134 au titre de la loi sur l'eau le 22 Octobre 2009,

La délibération du 20 septembre 2006, a inscrit au budget la participation de la collectivité à hauteur de 2 372 918 € correspondant à 20 % du déficit de l'opération RHI ARC-EN-CIEL,

Compte tenu de l'évolution de la réalisation de ce projet, Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante la révision du planning de financement de l'opération RHI / ARC-EN-CIEL en 4 phases au lieu de 5 comme prévues initialement.

En effet, afin de valider les 2 dernières demandes de financement au profit du concessionnaire, la DEAL attend de la commune de Rémire-Montjoly une délibération approuvant ce projet de phasage tel détaillé ci-après :

	ETAT – DEAL		Commune de Rémire-Montjoly
Phase 1	2 368 000 €	Arrêté 2752 du 13/11/2006	592 000 €
Phase 2	2 701 712 €	Arrêté 230 du 08/02/2011	675 428 €
Phase 3	3 000 000 €	En attente	740 677 €
Phase 4	1 421 959 €	En attente	364 813 €
	9 491 671 €		2 372 918 €

Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

VU la délibération du 18 Juin 2002 dans laquelle, le Conseil Municipal décide de valider le pré diagnostic réalisée par la DDE, associé du principe du traitement de

Résorption de l'Habitat Insalubre sur des sites dits prioritaires et la désignation d'un opérateur en vue d'assurer la coordination du dispositif R.H.I.,

VU la délibération du 22 Mars 2006, adoptant le projet d'aménagement de la BP 134 et la validation du bilan financier opérationnel de l'opération RHI,

VU la concession d'aménagement du 23 mars 2007 et ses avenants conclue entre la commune de Rémire Montjoly et la SIGUY,

VU la délibération du 04 Novembre 2009, actant la décision du CODERST émettant un avis favorable sur la faisabilité de l'opération RHI BP 134 au titre de la loi sur l'eau le 22 Octobre 2009,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L300-4, L300-5 et R321-20 ;

VU l'arrêté du 29 juillet 2008 modifiant l'arrêté du 26 janvier 2006 relatif au contrôle financier des programmes et des services du ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire,

VU la circulaire du 24 décembre 2002 relatif aux subventions de l'État ;

VU la circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre dans les DOM ;

VU la décision du Comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre du 15 juin 2010

VU la délibération du 20 septembre 2006, qui acte l'inscription budgétaire de la collectivité municipale à hauteur de 2 372 918 € correspondant à 20 % du déficit de l'opération RHI ARC EN CIEL,

CONSIDÉRANT la nécessité de conduire sur le territoire communal des actions de résorption de l'habitat insalubre et plus particulièrement sur le quartier de la BP 134, désignée comme site prioritaire,

ÉVALUANT le cadre réglementaire et les modalités de mise en œuvre de la procédure RHI et les obligations afférentes à la loi SRU qui s'y rapportent,

Afin de valider les 2 dernières demandes de financement au profit du concessionnaire, la DEAL attend de la commune de Rémire-Montjoly une délibération approuvant ce dernier phasage (*cf. bilan prévisionnel RHI BP 134 ci-dessus*).

APPRÉCIANT les enjeux de cette opération, entre autre, sur les plans sanitaire, social, urbain, environnemental et sécuritaire,

ESTIMANT les moyens financiers qui peuvent être mobilisés pour autoriser la faisabilité de ces opérations selon la programmation proposée,

PRENANT en compte la configuration urbaine dans laquelle se situe le site de la BP 134 et la problématique foncière à maîtriser dans ce cadre,

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée délibérante, la révision du planning de financement de l'opération RHI / ARC EN CIEL en 4 phases et non 5 prévues initialement.

	ETAT – DEAL		Commune de Rémire-Montjoly
Phase 1	2 368 000 €	Arrêté 2752 du 13/11/2006	592 000 €
Phase 2	2 701 712 €	Arrêté 230 du 08/02/2011	675 428 €
Phase 3	3 000 000 €	En attente	740 677 €
Phase 4	1 421 959 €	En attente	364 813 €
	9 491 671 €		2 372 918 €

Afin de valider les 2 dernières demandes de financement au profit du concessionnaire, la DEAL attend de la commune de Rémire-Montjoly une délibération approuvant ce dernier phasage (*cf. bilan prévisionnel RHI BP 134 ci-dessus*).

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

ARTICLE I :

D'APPROUVER le Projet de phasage de l'opération, stipulant les modalités de financements en 4 phases de l'opération « Résorption de l'Habitat Insalubre du quartier BP 134 / Résidence Arc en Ciel » entre la Commune de Rémire-Montjoly et la Société Immobilière de la Guyane (SIGUY).

ARTICLE II :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches à intervenir dans le règlement de cette affaire et à signer tous les documents administratifs et comptables qui s'y rapportent.

VOTE : Pour = 27 Contre = 00 Abstention = 00

3°/ Taxe communale sur la consommation finale d'électricité
--

En arrivant au troisième point de l'ordre du jour, Monsieur le Maire fait connaître aux membres de l'assemblée, que la directive européenne n°2003/96/CE du 27 octobre

2003, restructurant le cadre communautaire de taxation des produits énergétiques et d'électricité, a obligé la France à adapter son régime de taxes locales sur l'électricité.

La transposition a été effectuée par la loi n° 2010-1488 du 07 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (loi NOME).

Ainsi, apparaît un nouveau régime qui se substitue à l'ancien dispositif.

I) Caractéristiques ancien dispositif :

Les principales caractéristiques de l'ancien dispositif étaient les suivantes :

- La taxe sur certaines fournitures d'électricité (datant de 1926) constituait une imposition instituée facultativement par les communes ;
- Elle était assise sur une fraction du montant de la facture d'électricité acquittée par les consommateurs dont la puissance de raccordement était inférieure à 250 KVA ; les gros industriels ainsi que l'éclairage public étaient exonérés de cette taxe.

Aussi, le Maire rappelle que la commune de Rémire-Montjoly, perçoit toujours cette taxe conformément aux prescriptions de la convention de perception qu'elle a signée le 11 septembre 2002 avec Électricité de France. Son taux actuellement en vigueur est de 4 % par application de la rédaction antérieure de l'article L.2333-4 du Code Général des Collectivités Territoriales ; bien que les communes bénéficiaires pourraient fixer le taux applicable dans la limite de 8 %.

A titre d'information, il précise que la commune a perçu pour les années :

-
- 2010 : 196 041 euros
- 2009 : 203 964 euros
- 2008 : 213 868 euros

II) Le nouveau cadre juridique :

L'article 23 de la loi du 07 décembre 2010, institue, au profit des communes, une imposition dénommée « Taxe communale sur la consommation finale d'électricité ».

L'assiette de cette nouvelle taxe repose uniquement sur les quantités d'électricité consommée par les usagers.

Ainsi, il leur fait savoir que les redevables de la taxe sont :

- Les fournisseurs d'électricité : un fournisseur d'électricité s'entend de la personne qui produit et achète de l'électricité en vue de la revendre à un consommateur final ;
- Les personnes qui, dans le cadre de leurs activités économiques produisent de l'électricité et l'utilisent pour les besoins de cette activité.

Les tarifs de référence, qui font l'objet d'une modulation par la commune, sont ainsi fixés :

- 0,75 euros par mégawatheure pour les consommations non professionnelles et les consommations professionnelles sous une puissance souscrite inférieure à 36 KVA ;
- 0,25 euros par mégawatheure pour les consommations professionnelles sous une puissance souscrite comprise 36 KVA et 250 KVA.

Le coefficient multiplicateur appliqué à ces tarifs de référence est compris :

- entre 0 et 8 pour les communes ou les syndicats ;
- entre 2 et 4 pour les départements.

Le Maire précise afin d'assurer une transition immédiate au 1^{er} janvier 2012, vers le nouveau dispositif, qu'aucune délibération n'a été nécessaire pour la reconduction des anciennes taxes sur l'électricité en 2011 (*le taux en valeur décimale constaté au 31 décembre 2010, a été automatiquement converti en coefficient multiplicateur applicable aux tarifs de référence – 0,25 et 0,75 euros / MWh*).

S'agissant de 2012 et, en raison de l'ancienneté des délibérations ayant par le passé institué la taxe, il est rappelé au collectivité concernée de prendre une nouvelle délibération, afin de déterminer le coefficient multiplicateur applicable dès le 1^{er} janvier 2012 et pour les années ultérieures.

De ce qui précède, il demande aux membres de l'assemblée de bien vouloir se prononcer sur un coefficient multiplicateur de la **Taxe sur la Consommation Finale d'Électricité (TCFE)** qu'il propose de fixer à 5.

Auparavant, il invite le Directeur Général des Services à apporter à l'assemblée les explications complémentaires sur ce dossier. Ceci étant fait, Madame Line MONTOUTE sollicitant la parole et l'obtenant, dit s'interroger quant aux recettes qui ne cessent de régresser, alors que la population augmente de façon exponentielle.

Le DGS précise en effet, qu'il est observé depuis quelques années une diminution des recettes, et que l'analyse qu'il peut faire de cette situation, c'est de constater que l'État met en place de plus en plus de dispositifs d'exonération, bien évidemment, pour inciter la compétition des entreprises vis-à-vis d'une concurrence jugée très dure.

Il relève qu'il n'y a pas par contre de compensation prévue à cet effet, car l'État a choisi d'opter pour l'exonération, ce qui ne permet pas de retrouver le niveau de recettes comme les autres années.

Aussi, la mise en place de cette taxe communale, qui se substitue à la taxe d'électricité, permettra d'apporter des recettes bien meilleures à la collectivité.

VU le Code des Collectivités Territoriales notamment ses articles L 2333-2 à L 2333-5 ;

VU la loi n° 2010-1488 du 07 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché d'électricité ;

Le Maire rappelle qu'il est institué au profit des communes, une Taxe Communale sur la Consommation Finale d'Électricité qui s'est substituée à l'ancienne Taxe sur les Fournitures d'Électricité ;

Il précise que cette nouvelle taxe repose uniquement sur le volume d'électricité fournie et établie par rapport à un barème qui correspond à :

- 0,75 euros par mégawattheure pour les consommations non professionnelles et les consommations professionnelles sous une puissance souscrite inférieure à 36 KVA ;
- 0,25 euros par mégawattheure pour les consommations professionnelles sous une puissance souscrite comprise 36 KVA et 250 KVA.

Il explique que sous le régime de l'ancien dispositif, le taux communal était fixé depuis 2002 à 4 %, soulignant que la limite était de 8 % ;

Il propose, compte tenu du nouveau dispositif, de fixer à 5 le coefficient multiplicateur ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

FIXE à 5 le coefficient multiplication de la Taxe sur la Consommation Finale d'Électricité ;

PRÉCISE que le coefficient fixé à 5 s'applique sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly.

VOTE : Pour = 24 Contre = 03 Abstention = 00

4°/ Réforme de la fiscalité de l'urbanisme et institution de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA) et fixant le taux

En abordant le quatrième point de l'ordre du jour, Monsieur le Maire informe les membres de l'assemblée que par courrier du 28 mars 2011, Monsieur le **D**irecteur de l'**E**nvironnement de l'**A**ménagement et du **L**ogement (DEAL), rappelle les principes et les conséquences de la réforme de la fiscalité de l'aménagement qui a été adoptée dans le cadre de la Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, parue au Journal Officiel du 30 décembre 2010.

L'Article 28 a créé un chapitre premier « Fiscalité de l'Aménagement » au début du Livre III du Titre III du Code de l'Urbanisme.

Le dispositif mis en place regroupe deux taxes qui se complètent :

- la **T**axe d'**A**ménagement (TA), dans un objectif de simplification, qui doit permettre le financement des équipements publics ;

- le Versement pour Sous-Densité (VSD), dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Les collectivités territoriales doivent prendre les délibérations nécessaires à la mise en œuvre de ces dispositifs avant le **30 novembre 2011** pour une première application en 2012. En l'absence de décision du Conseil Municipal, le taux minimal de 1% est appliqué d'office dans les communes couvertes par un Plan d'Occupation des Sols ou un Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal peut fixer des taux différents, dans une fourchette comprise entre 1% et 5%, selon les aménagements à réaliser dans les différents secteurs du territoire communal. Son taux peut être porté jusqu'à 20% dans les zones qui nécessitent des travaux substantiels de voirie, de réseaux ou la création d'équipement publics ; la Taxe d'Aménagement se substituant alors aux diverses participations qui existent aujourd'hui à ces fins.

Il rappelle que le taux actuel de la Taxe Locale d'Équipement a été fixé, par délibération en date du 10 décembre 1991 à 4 %.

Aussi, il leur propose d'adopter, un taux équivalent à l'actuelle TLE de 4% sur l'ensemble du territoire de Rémire-Montjoly, s'agissant de la part communale de cette nouvelle Taxe d'Aménagement.

Il convient donc, d'exposer le calendrier et les principes de cette réforme dont les enjeux sont notamment :

- d'améliorer la compréhension et la lisibilité du régime ;
- de simplifier en réduisant le nombre d'outils de financement tout en réduisant le coût de gestion de l'impôt ;
- de promouvoir un usage économe des sols et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain ;
- et d'inciter à la création de logements.

La Taxe d'Aménagement comporte une part communale, qui se substituera à l'actuelle Taxe Locale d'Équipement (TLE) et une part départementale qui remplacerait la Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS) et la Taxe Départementale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (TDCAUE). Elle regroupera donc, dès le premier mars 2012, les trois taxes actuelles précitées.

Au 1^{er} janvier 2015, la part communale de la Taxe d'Aménagement remplacera obligatoirement les participations existantes (*Participation pour Voirie et Réseaux, Participation pour Raccordement à l'Égout, Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement,...*). Avant cette échéance, leur suppression est optionnelle.

Dans ce contexte, comme précédemment évoqué et pour les secteurs où des travaux substantiels sont nécessaires, le législateur précise que le taux de la part communale peut être porté jusqu'à 20 % sur délibération motivée du Conseil Municipal afin de compenser la disparition des participations précitées.

La Redevance d'Archéologie Préventive, exigible pour les opérations créant plus de 1 000 m² de SHON, reste pour l'heure traitée de manière spécifique. Demeurent également la participation pour la réalisation de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la participation pour équipements publics exceptionnels et la participation établie dans le cadre d'une convention de **Projet Urbain Partenarial** (PUP).

La situation de Rémire-Montjoly est aujourd'hui la suivante :

- La **Participation pour Voirie et Réseaux** (PVR) instaurée par délibération du 14 août 2002 a été mise en place, en 2009, pour l'aménagement des chemins Morne Coco et Mont Saint Martin.
- La Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) a été instituée et fixée par délibération de l'organe délibérant de la CCCL le 08 avril 2010. Elle est destinée à financer les travaux des systèmes d'assainissement collectifs et s'applique aux constructions édifiées postérieurement à la mise en place du réseau.
- La Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS) n'est pas instituée.
- La Participation pour la réalisation d'Équipements Publics Exceptionnels (PEPE) n'est pas mise en place.
- Les participations prévues dans le cadre des Projets Urbains Partenariaux (PUP), relativement nouvelles, n'ont pas encore été utilisées. Ce dispositif pourrait être intéressant pour les zones à urbaniser de la commune.

Le PUP permet aux communes de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge.

La Taxe d'Aménagement, comme la TLE, est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. En dehors des abattements automatiques prévus par le Code de l'Urbanisme, divers dispositifs d'exonérations, pouvant favoriser le développement des locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, des commerces ou bien encore de l'industrie ont été prévus par le législateur.

Par rapport à la TLE, la surface prise en compte pour le calcul de la taxe d'aménagement n'est plus la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) mais la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des façades des bâtiments, déduction faite des vides et trémies. Cette surface de plancher des constructions, qui fera l'objet d'une ordonnance et d'un décret en fixant précisément la portée, serait plus favorable aux constructions environnementales et offrirait un gain de constructibilité.

En outre, sera mise en place la taxation de certains aménagements partiellement ou non taxés jusqu'alors (*terrains de camping, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs*). D'autres aménagements (piscines, éoliennes et panneaux photovoltaïques) seront taxés sur une valeur forfaitaire simple et modérée. Les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction (*notamment les parkings à ciel ouvert, consommateurs d'espace*) seront également taxés.

Il est donc relevé que tous ces dispositifs visent à inciter notamment à la densification, dans la continuité de la Loi dite Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, de la Loi Dite Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003 et des textes issus des Grenelles de l'Environnement.

Le mode de calcul de la taxe, conservé dans son principe, est le suivant :

Surface Imposable X Valeur Forfaitaire X Taux (Communal et Départemental)

La valeur forfaitaire est fixée par le législateur et réévaluée annuellement au regard de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Comme dans le régime actuel, la taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager. Les services de l'État restent les seuls compétents pour établir et liquider la taxe. Le recouvrement est effectué par les comptables publics. Le montant de la taxe sera reversé mensuellement aux collectivités après une retenue de 3% inhérente aux frais de gestion.

S'agissant du Versement pour Sous-Densité (VSD) qui permet d'inciter pleinement à la densification des espaces urbanisés, le Maire propose d'en reporter aujourd'hui toute application au regard des caractéristiques urbaines de Rémire-Montjoly.

En effet, ce principe est en contradiction avec le caractère résidentiel de la commune, mis en avant et privilégié jusqu'à alors. Une application pour certains secteurs mériterait toutefois d'être étudiée afin de permettre ponctuellement une utilisation plus économe de l'espace.

Aussi et en résumé, il leur demande de vous prononcer favorablement à l'institution, sur l'ensemble du territoire de Rémire-Montjoly, de la Taxe d'Aménagement au taux de 4 % pour la part communale (*valeur identique à la TLE*). Monsieur le Maire leur demande par ailleurs de prendre note des dispositifs mis en place par le législateur, s'agissant notamment du Versement pour Sous Densité et de la modulation sectorielle de la Taxe d'Aménagement.

Il invite les membres de l'assemblée, à bien vouloir se prononcer sur cette proposition.

Monsieur le Maire explique aux membres de l'assemblée qu'il s'agit d'un dossier complexe ; aussi, il invite le Responsable du service urbanisme à apporter des explications complémentaires.

Ceci étant fait, Monsieur Alex HO-BING-HUANG sollicitant la parole et l'obtenant, dit qu'il votera favorablement ce point, mais souhaite faire une remarque à ce sujet. Il rappelle le caractère résidentiel de la commune, et dit s'inquiéter de l'application de cette taxe, qui lui semble t-il entraînera un déséquilibre à cause de l'éclatement de ces zones. Cela pourrait créer une densité de personnes sur des zones qui seront considérées comme « prolétariat » et d'autres « bourgeoises ».

Le Maire dit être très attentif à ses remarques, en précisant qu'il a déjà eu l'occasion lors de la tenue des précédents conseils municipaux, de leur parler de ce sujet, et qu'il

a demandé aux promoteurs d'inclure dans leur futures opérations immobilières un quota de logements à caractère social, permettant ainsi d'accepter cette mixité sociale.

Monsieur Claude PLENET sollicitant la parole et l'obtenant, tient à préciser l'existence de zones à COS 02, et à COS 04, qui concernent des personnes, propriétaires de terrains non bâtis qui se verront fortement taxés le jour où ils voudront obtenir un permis de construire.

Il souligne qu'il existe une réforme sur les taxes foncières, qui ne sera pas adaptée pour Rémire-Montjoly considérée comme une commune résidentielle contrairement à Cayenne, car à Rémire-Montjoly l'on dénombre une classe importante de personnes retraitées et âgées qui se retrouvent parfois confrontées à des difficultés financières. Il fait la proposition de taxer beaucoup plus fortement les propriétés non bâties par rapport aux propriétés bâties.

Il précise qu'il s'agit d'une réflexion sur laquelle il devra se pencher, tout en attirant l'attention des membres de l'assemblée sur le fait qu'à Rémire-Montjoly, il est voté des taxes locales très basses, et que par conséquent, malgré une politique de fiscalité basse, il faudra trouver des financements, et se dire qu'un jour la collectivité sera inévitablement contrainte d'augmenter largement ses taxes comme toutes les autres communes.

Monsieur BUDOC, demande comment et sur quelle base est calculée le taux de cette taxe.

Il lui est répondu que la Taxe d'Aménagement est une taxe qui se substitue à la Taxe Locale d'Équipement, c'est la raison pour laquelle il est proposé à l'assemblée d'adopter ce taux, afin de permettre à la collectivité de garder l'équivalent de cette TLE.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L.331-1 et suivants ;

VU le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Rémire-Montjoly depuis sa dernière modification ;

VU la délibération du 03 juillet 1978 instituant la Taxe Locale d'Équipement sur l'ensemble du territoire communal de Rémire-Montjoly ;

VU la délibération du 05 novembre 1971, instituant la Taxe Locale d'Équipement sur la territoire commune de Rémire-Montjoly ;

VU la délibération du 10 décembre 1991 portant la Taxe Locale d'Équipement à 4 % ;

VU la délibération du 14 août 2002 instaurant le principe de la Participation pour Voies Nouvelles et Réseaux ainsi que les décisions afférentes du 25 mars 2009 pour l'aménagement du Chemin Mont Saint Martin et du Chemin Morne Coco ;

CONSTATANT le taux de la Taxe Locale d'Équipement actuellement en vigueur ;

OBSERVANT les principes et les caractéristiques des outils mis à disposition des communes par le législateur pour assurer un développement cohérent de leurs territoires ;

RELEVANT la possibilité de mettre en place des exonérations facultatives pour favoriser certains types de constructions et de moduler le taux en fonction des besoins en infrastructures et en équipement de certains secteurs ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

ARTICLE 1 :

DE PRENDRE NOTE des principes, des objectifs et des conséquences de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme engagée.

ARTICLE 2 :

D'INSTITUER, sur l'ensemble du territoire de Rémire-Montjoly, la Taxe d'Aménagement au taux de 4 % s'agissant de la part communale.

ARTICLE 3 :

DE RELEVER la possibilité d'instaurer, sur les secteurs nécessitant des travaux substantiels de voirie, de réseaux ou la création d'équipements publics, un taux pouvant aller jusqu'à 20%. Ainsi qu'un Versement pour Sous-Densité (VSD), destiné à favoriser une utilisation plus économe de l'espace.

ARTICLE 4 :

DE DIRE que la présente délibération est valable pour une durée de 3 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2014). Toutefois, le taux, comme les diverses exonérations ou majorations possibles, pourra être modifié tous les ans.

ARTICLE 5 :

DE PRÉCISER que la présente délibération sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département de la Guyane au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

ARTICLE 6 :

D'INDIQUER que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois par le déclarant et dans un délai de quatre ans par les tiers dans les conditions prescrites par l'Article R.421-1 du Code de Justice Administrative à compter de son affichage en Mairie.

Dans le même délai de deux mois, le déclarant peut présenter un recours gracieux ; le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emporte décision implicite de rejet de cette demande conformément à l'Article R.421-2 du Code de Justice Administrative.

VOTE : Pour = 24 Contre = 00 Abstention = 03

5°/ Actualisation des attributions des parcelles du lotissement communal artisanal de Dégrad des Cannes
--

Continuant avec le cinquième point, Monsieur le Maire rappelle que par délibérations du 17 octobre 2002 et du 26 septembre 2003, le Conseil Municipal avait décidé la création d'une zone artisanale au sein du Parc d'Activités Économiques de Dégrad des Cannes, qui a été réalisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Guyane.

Ces décisions ont été suivies par les délibérations du 19 avril 2004 et du 23 décembre 2004 qui définissaient les modalités de mise à disposition et d'affectation des lots à créer dédiés au développement et à la promotion de l'artisanat sur le territoire de Rémire-Montjoly, ainsi qu'au déplacement d'activités de ce type générant des nuisances en milieu urbain.

Cette opération, inscrite dans le cadre de la procédure réglementaire l'autorisant, a conduit à la création d'un parcellaire viabilisé de 21 lots, de superficies allant de 590 à 1 093 m², pour une emprise foncière totale de 21 889 m² acquise auprès de la chambre consulaire précitée.

Les modalités arrêtées pour en permettre l'occupation sous la forme d'un bail à construction, avec un loyer fixé, donnaient au locataire désigné la faculté de construire avec la possibilité d'acquérir le terrain à partir de la 10^{ème} année d'occupation pour un prix attractif, préalablement fixé et déduction faite du montant de tous les loyers payés jusqu'alors.

Deux Commissions d'Attribution Foncière ont permis d'allouer à 21 entrepreneurs les lots ainsi créés les 30 mars 2006 et 28 février 2007.

Cependant, dès sa prise de fonction, son attention a été attirée sur les freins qui n'avaient pas permis d'aboutir aux objectifs opérationnels ayant initialement motivé cet investissement communal. En particulier, il lui a été rapporté la difficulté apparente des entreprises à satisfaire aux trois conditions arrêtées pour s'installer sur le lot qui leur était affecté. A savoir : **le paiement auprès du notaire d'une caution, l'obtention d'un permis de construire et la garantie d'avoir un prêt bancaire ou la capacité financière pour réaliser leur projet.**

Ainsi, il convenait de relever, qu'en septembre 2010, seules 6 entreprises artisanales sur les 21 retenues, avaient obtenu un permis de construire. En outre, seule la moitié des candidats avait versé à ce jour la caution symbolique qui leur était demandée. Enfin, une grande partie des candidats avaient des difficultés à justifier pleinement de garanties financières suffisantes.

Dans ces conditions très peu d'entre eux avaient encore des droits sur ce parcellaire, dans le respect des conditions qui leur étaient opposables, rendant ainsi caduques les promesses de bail jusqu'alors signées.

Force était de constater que la stratégie globale de développement de la zone qui a certes pris en compte la fragilité financière des entreprises, en adoptant le bail à construction comme mode juridique de mise à disposition des terrains, n'a pas intégré cependant la faiblesse des garanties financières des candidats retenus et leur difficulté à solliciter à cet égard, auprès des banques, un prêt pour la construction des bâtiments sans être propriétaires de leurs terrains d'assiette respectifs malgré les possibilités de garantie hypothécaire proposées.

Il convenait aussi de relever à décharge des entreprises, d'une part, un contexte administratif perturbé qui n'avait pas permis d'assurer un suivi de ce dossier comme il se devait pour en permettre une finalisation conforme, et d'autre part, une difficulté chronique à obtenir la mobilisation du partenariat économique initialement prévu pour accompagner la conduite de cette opération.

Il lui est donc apparu nécessaire de relancer cette opération en intégrant de nouveaux objectifs et enjeux prenant en compte la maîtrise de toutes ces pesanteurs qui n'avaient pas été appréhendées en début de procédure. Le développement d'activités économiques, par la réalisation de zones d'aménagement, doit en effet aboutir dans des délais raisonnables et s'appuyer sur des entreprises pérennes.

C'est pourquoi, il a demandé à l'administration territoriale de recevoir l'ensemble des candidats qui avaient été retenus afin d'établir une présentation objective des atouts et faiblesses de chacun. Par ailleurs, il a également souhaité que soient reçus les candidats qui se sont manifestés spontanément au cours des derniers mois pour obtenir la possibilité de s'installer sur le territoire communal.

Il en résulte la proposition qui vous est faite ainsi :

- De reconduire le dispositif initial d'affectation de lots aux entrepreneurs qui s'étaient investis dans la démarche jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et, par conséquent, de devoir écarter ceux qui ne semblaient pas ou plus être en capacité de construire.
- De proposer une nouvelle liste de candidats dont la capacité à s'inscrire dans ce dispositif a été appréciée selon un certain nombre de critères économiques et sociaux.
- D'élargir le champ des activités qui pourraient s'implanter aux entreprises de services pouvant s'intégrer dans un quartier dédié à l'artisanat.

Les critères d'évaluation adoptés se sont donc attachés :

- A l'apport de nouveaux emplois durables. En effet, il est apparu que nombre des entreprises qui ont disparu, ou qui n'ont pas pu donner suite à la démarche des services, ne proposaient pas à court terme la création d'emploi, autre que celui du chef d'entreprise. Cependant ont été néanmoins validé certaines d'entre elles en

raison de leurs chiffres d'affaires, de leur ancienneté et de leurs capacités de fonctionnement.

- A la solidité financière des entreprises ou à leur crédit auprès des organismes bancaires. La réalité locale mettait en évidence une certaine réticence des principales banques de la place à accepter le bail à construction pour le cautionnement de leurs prêts aux entreprises, bien que celui-ci génère juridiquement des droits réels. La réalisation d'un bâtiment d'entreprise dans ces conditions ne pouvait se traduire que par une capacité de mobilisation financière propre de l'entrepreneur ou à défaut du choix de l'auto construction sans aucune garantie de finalisation du projet.

- A la consolidation des postes de travail et de l'emploi sur le territoire communal. Le déplacement de certaines entreprises, exploitées au domicile des entrepreneurs, se doit de correspondre à la création d'emplois salariés venant se substituer à l'appel d'une sous-traitance informelle ou à la mobilisation d'emplois à la tâche occasionnelle.

Ces critères s'inscrivent dans une nécessité de modernisation et de progression sociale du tissu économique de l'agglomération et de la zone de Dégrad des Cannes.

Monsieur le Maire indique enfin que certains entrepreneurs ont fait état de besoins fonciers de 2 000 m² environ, qui sont supérieurs à la surface moyenne des lots créés dans ce cadre opérationnel. A cette fin, un regroupement de parcelles pourrait répondre à ces sollicitations qui, par le dynamisme des activités exercées, sont susceptibles d'exercer un effet d'entraînement sur le développement de la zone à condition de les limiter.

Il leur rappelle aussi qu'à l'occasion du Conseil Municipal du 20 Avril 2011, il y a eu à réactualiser, les prix de location et de cession afin de tenir compte de l'évolution du coût de la construction dans le respect des conditions prévues.

Le délai de validité du lotissement, l'urgence de certaines implantations et le retard imposé à d'autres contraignaient, à mon sens, à trouver une issue rapide à cette situation complexe qui ne peut aboutir qu'avec votre accord s'agissant de la modification du cadre initial d'attribution. A ces obligations s'ajoutaient également les contraintes que le projet de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) faisait peser sur la constructibilité de ce parcellaire en termes de coût et de faisabilité.

Aussi, il leur demande, en premier lieu, de bien vouloir se prononcer sur cette sélection d'entreprises proposées dans les conditions évoquées, selon l'état ci-après, en leur précisant que la répartition spatiale de l'occupation des lots sera effectuée pour veiller à une certaine cohérence des activités, selon leurs spécificités organisationnelles et leurs contraintes fonctionnelles. Cette désignation concernera la totalité du parcellaire puisqu'à ce jour le Conseil Municipal n'avait pas été sollicité pour valider les premières affectations.

Dans ces conditions les bénéficiaires tant anciens que nouveaux auront à respecter le cahier des charges initial et à s'inscrire en conformité avec les modalités jusqu'alors arrêtées.

La proposition d'affectation est la suivante :

Parcelle(s) – Société – Activité – État de la candidature

AR 355 et 356 - SOMATRANS, Transport et logistique, Nouveau candidat
AR 357 - AQUARELLE, Fabrication et vente de charcuteries locales, Ancien candidat
AR 358 – SOGUNET, Nettoyage et entretien tous locaux et espaces verts, Ancien candidat
AR 359 - BLIZ AUTO, Carrosserie, Ancien candidat
AR 360 - CLOTURE PAYS, Assemblage et pose de clôtures, Ancien candidat
AR 361 - JO FROID, Pose et entretien de climatisations, Nouveau candidat
AR 362 –GUYANE ELECTRICITE, Installation électriques, Nouveau candidat
AR 363 - BOBY LOCATION, Location de chapiteaux, Ancien candidat
AR 364 - JARDINS ET NATURE, Entretien des Espaces Verts, Ancien candidat
AR 365 - ATELIER DU STORE, Fabrication et pose de stores, Ancien candidat
AR 366 - RADIE CONCEPT, Commercialisation de plantes séchées, Ancien candidat
AR 367 et 368 - ATENOR, Orpaillage, Nouveau candidat
AR 369 - SOPHIE CONSTRUCTION, Construction et terrassements, Ancien candidat
AR 370 - MAISON DES TROPICS, Construction de maisons individuelles, Ancien candidat
AR 371 - PRO ESPACE, Pose et fabrication d'éléments en béton, Ancien candidat
AR 372 - GUIMARES Valmir, Construction de maisons individuelles, Ancien candidat
AR 373 - VERT'TIGE, Fabrication et vente de couteaux, Nouveau candidat
AR 374 - OXALYD, Fabrication de bardages et pièces métalliques, Ancien candidat
AR 375 - SCI ARRH, Décoration et enduits en terre crue et cuite, Ancien candidat

Par ailleurs, il se doit de porter à leur attention que les entretiens menés et l'examen attentif des candidatures ont fait ressortir un réel besoin de mise à disposition de bâtiments locatifs pour répondre notamment aux demandes de certains candidats dont l'implantation actuelle de l'activité sur le territoire pose des problèmes mais qui n'ont pas les moyens de s'investir dans un déplacement.

Cette formule répondrait aussi aux demandes des entreprises qui ne disposent pas de fonds propres, n'ont pas de réserves financières mais sont titulaires de marchés leur permettant de payer un loyer sans pouvoir s'investir dans l'édification d'une construction.

L'entrepreneur doit en effet pouvoir adapter rapidement ses charges de fonctionnement à l'évolution de ses marchés. C'est le profil de bon nombre d'entreprises reçues et qui correspondraient au souci de relocalisation à l'origine du projet de lotissement.

Dans ce contexte, la municipalité pourrait s'engager dans l'étude d'une opération de réalisation de bâtiments comportant des dépôts et des espaces de bureaux, mis à disposition des entreprises sous régime de location. Cette opération pourrait être confiée à un aménageur qui assurerait la commercialisation de l'ensemble immobilier.

A l'avenir, il aura à leur présenter deux programmes opérationnels dans cette perspective partielle ou totale selon les besoins :

- L'un envisagé sur un parcellaire de maîtrise foncière publique, situé en contiguïté de l'actuel périmètre du PAE de Dégrad des Cannes, dont la constructibilité est assujettie à une révision en cours du PPR inondation.

- L'autre, préconisé sur un parcellaire cadastré AR 183 (83 851 m²) et AP 330 (80 601 m²), appartenant respectivement au Département et à l'État que la Commune aura à solliciter pour ce faire.

Ainsi en second lieu, Monsieur le Maire demande aux membres de l'assemblée de bien vouloir se prononcer aussi, sur l'intérêt de s'engager dans une telle démarche et de solliciter les cessions foncières correspondantes.

Monsieur Claude PLENET ayant obtenu la parole, souhaite faire une remarque sur le choix des nouveaux candidats, qui lui semble t-il, n'a pas fait l'objet de concertation en réunion pour l'attribution de ces nouveaux lots, contrairement aux premières attributions. Il voudrait savoir si les parcelles en question se situent dans le PPRT.

Monsieur le Maire lui confirme qu'il n'y a pas eu de réunion en commission proprement dite, mais une réflexion avec des élus et les services administratifs, pour réfléchir sur les critères d'attribution et étudier les possibilités de chaque candidat qui a émis la volonté forte de s'installer dans la zone de Dégrad des Cannes.

Il précise que les commissions ont été mises en place à l'initiative de la CCIG dans le cadre de la création du PAE, qui avait proposé d'installer les artisans qui le souhaitaient. Ces commissions concernaient donc essentiellement la mise en place du Parc d'Activités Économiques (PAE) à Dégrad des Cannes.

Concernant le Plan de Prévention des Risques Technologiques, Monsieur le Maire explique que ce dossier leur a été présenté avec du retard, car il attendait la décision du Préfet à ce sujet, puisque certaines de ces parcelles se trouvaient dans la limitation du PPRT.

Il invite le Directeur des Services Techniques à expliquer aux membres du conseil municipal, tous les échanges et réunions qui ont été effectués dans ce cadre.

Le DST explique qu'il a été défini un périmètre qui englobe une partie de ces parcelles, et ce périmètre assujettissait la constructibilité des lots à un certain nombre de contraintes techniques qui apportait un surcoût non négligeable à la réalisation de ces opérations, hors l'objectif de la collectivité était d'encourager les personnes à s'installer dans cette zone à des tarifs réduits, et le seul fait de leur proposer une implantation dans une zone à risque où elles devaient opter pour l'utilisation de matériaux spécifiques rendait caduc la faisabilité de cette opération dans le respect des objectifs qui avaient été fixés par la collectivité.

C'est la raison pour laquelle il a fallu attendre que cette négociation pour le PPRT évolue, permettant aujourd'hui d'arriver à une nouvelle définition de ce périmètre qui exclut le lotissement artisanal de cette zone.

Monsieur Alex HO-BING-HUANG sollicitant la parole et l'obtenant, dit être favorable et précise qu'il votera pour ce dossier. Il pose la question de savoir si comme pour les demandes de garanties immobilières sollicitées par la SIGUY et la SEMSAMAR, la collectivité n'opterait pas pour apporter les mêmes garanties à ces entreprises qui participent au développement économique de la Guyane.

Monsieur le Maire dit être très embarrassé pour répondre car dit-il, nous ne sommes pas dans le même cas de figure, ces entreprises privées participeront au développement économique de la commune, mais elles seront dotées de garanties propres et solides.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU les délibérations du 17 octobre 2002, du 18 septembre 2003 et du 03 mars 2004 relatives à la réalisation d'un lotissement communal à vocation artisanale au sein du PAE de Dégrad des Cannes ;

VU les délibérations du 19 avril 2004 et du 23 décembre 2004 qui définissaient les modalités de mise à disposition et d'affectation des lots à créer par le projet de lotissement dédié au développement et à la promotion de l'artisanat sur le territoire de Rémire-Montjoly, ainsi qu'au déplacement d'activités générant des nuisances en milieu urbain ;

VU les procès-verbaux des Commissions d'Attribution du 30 mars 2006 et du 28 février 2007 ;

VU la délibération du 20 avril 2011 relative à l'actualisation des prix de location et de vente des parcelles du lotissement artisanal de Dégrad des Cannes ;

VU le constat effectué par les services communaux et les différentes propositions qui en résultent pour aboutir dans la finalisation des attributions de ce parcellaire dédiée à l'artisanat et aux services ;

RELEVANT l'état d'occupation, à ce jour, du lotissement artisanal de Dégrad des Cannes, les modalités d'attribution des lots de ce parcellaire telles qu'elles avaient été arrêtées par le Conseil municipal et l'opportunité de les envisager autrement pour faire aboutir rapidement l'occupation de tous les lots créés ;

APPRECIANT toutes les difficultés tant internes et qu'externes qui n'ont pas permis de faire aboutir ce cadre opérationnel dans le respect des objectifs fixés ;

CONSTATANT la diversité des situations procédurales des entreprises retenues par les Commissions d'Attribution de 2006 et 2007 ;

OBSERVANT les caractéristiques de la procédure du bail à construction et ses contraintes pour les entreprises notamment les plus fragiles ;

CONSIDÉRANT la nécessité de valider les choix des commissions d'attributions initiales et de finaliser l'affectation des lots restants ;

PRENANT ACTE de la pertinence des propositions faites par les services communaux pour faire aboutir ces attributions et finaliser ce premier programme dédié à l'artisanat et ouvert aux activités de services ;

CONSTATANT les besoins exprimés par certains entrepreneurs en particulier ceux qui sont actuellement implantés sur le territoire communal dans des conditions urbaines

insatisfaisantes pour la Commune et l'opportunité d'engager une démarche projet pour leur proposer une réponse en adéquation avec ces besoins ;

APPRÉHENDANT l'urgence de faire aboutir l'occupation de ce parcellaire en considération des obligations réglementaires, des engagements pris avec les futurs locataires et des attentes des demandeurs qui sont prêts à s'y investir ;

OBSERVANT les orientations nouvelles du projet de Plan de Prévention des Risques Technologiques de Dégrad des Canne, revues à la baisse actuellement, et l'occupation actuelle du périmètre du PAE de Dégrad des Cannes ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

ARTICLE 1 :

DE PRENDRE ACTE des modalités et des conditions d'attribution qui avaient permis de désigner les locataires du parcellaire du lotissement artisanal communal de Dégrad des Cannes implanté au sein du Parc d'Activités Économiques.

ARTICLE 2 :

DE VALIDER les attributions qui avaient été faites, en 2006 et en 2007, par les Commissions communales ad hoc et qui ont été confirmées dans les intentions par les demandeurs concernés, après vérification par les services de leur capacité à s'inscrire dans les conditions du lotissement.

ARTICLE 3 :

D'APPROUVER les nouvelles conditions d'affectation des lots et ainsi la liste des locataires proposés par les services communaux ci-après, en relevant la nécessité de privilégier les sociétés s'étant déjà concrètement engagées dans la procédure et, pour les autres, celles ayant une capacité de construction à court terme conforme aux modalités prescrites par la Commune.

Liste des locataires

AR 355 et 356 - SOMATRANS, Transport et logistique, Nouveau candidat
AR 357 - AQUARELLE, Fabrication et vente de charcuteries locales, Ancien candidat
AR 358 – SOGUNET, Nettoyage et entretien tous locaux et espaces verts, Ancien candidat
AR 359 - BLIZ AUTO, Carrosserie, Ancien candidat
AR 360 - CLOTURE PAYS, Assemblage et pose de clôtures, Ancien candidat
AR 361 - JO FROID, Pose et entretien de climatisations, Nouveau candidat
AR 362 –GUYANE ELECTRICITE, Installation électriques, Nouveau candidat
AR 363 - BOBY LOCATION, Location de chapiteaux, Ancien candidat
AR 364 - JARDINS ET NATURE, Entretien des Espaces Verts, Ancien candidat
AR 365 - ATELIER DU STORE, Fabrication et pose de stores, Ancien candidat

AR 366 - RADIE CONCEPT, Commercialisation de plantes séchées, Ancien candidat
AR 367 et 368 - ATENOR, Orpaillage, Nouveau candidat
AR 369 - SOPHIE CONSTRUCTION, Construction et terrassements, Ancien candidat
AR 370 - MAISON DES TROPICS, Construction de maisons individuelles, Ancien candidat
AR 371 - PRO ESPACE, Pose et fabrication d'éléments en béton, Ancien candidat
AR 372 - GUIMARES Valmir, Construction de maisons individuelles, Ancien candidat
AR 373 - VERT'TIGE, Fabrication et vente de couteaux, Nouveau candidat
AR 374 - OXALYD, Fabrication de bardages et pièces métalliques, Ancien candidat
AR 375 - SCI ARRH, Décoration et enduits en terre crue et cuite, Ancien candidat

Dans le souci de prévenir les éventuelles nuisances de voisinage, et de figer une certaine cohérence dans la proximité des activités qui seront exercées sur ces lots, le bail devra geler la destination et l'affectation initiales des locaux pour fixer leur localisation géographique dans ce parcellaire.

ARTICLE 4 :

D'INVITER Monsieur le Maire à faire procéder à la répartition spatiale de l'occupation des lots en veillant à une certaine cohérence des activités, selon leur spécificité organisationnelle et leurs contraintes fonctionnelles. Cette localisation des activités concernera la totalité du parcellaire puisqu'à ce jour le Conseil Municipal n'avait pas été sollicité pour valider les premières affectations.

ARTICLE 5 :

DE S'INCRIRE dans la volonté d'investir la Commune dans l'appréciation de la faisabilité de deux programmes opérationnels dans le secteur de Dégrad des Cannes, sur le parcellaire ci-après désigné.

Dans ce contexte, la Municipalité après avoir satisfait aux démarches lui permettant d'avoir la maîtrise de ce foncier s'engagerait dans l'étude d'un projet de parcellaire autorisant la mise à disposition pour partie de lots à construire et la réalisation de bâtiments comportant des dépôts et des espaces de bureaux qui seraient mis à la disposition des entreprises sous régime de location.

Cette opération pourrait être confiée à un aménageur qui assurerait la commercialisation de l'ensemble immobilier.

- L'un est envisagé sur un parcellaire de maîtrise foncière publique, situé en contiguïté de l'actuel périmètre du PAE de Dégrad des Cannes, dont la constructibilité est assujettie à une révision en cours du PPR inondation.
- L'autre, préconisé sur un parcellaire cadastré AP 183 (83 851 m²) et AP 330 (80 601 m²), appartenant respectivement au Département et à l'État.

ARTICLE 6 :

DE SOLLICITER de l'État la cession de la parcelle cadastrée AP 330, d'une superficie de 80 601 m², pour la réalisation de cette zone artisanale intégrant une éventuelle extension du périmètre des installations de la Marine Nationale.

ARTICLE 7 :

DE SOLLICITER du Département de la Guyane la cession de la parcelle cadastrée AP 183, d'une superficie de 83 851 m², pour la réalisation de cette zone artisanale intégrant une éventuelle extension du périmètre des installations de la zone portuaire du Dégrad des Cannes.

ARTICLE 8 :

DE DEMANDER à Monsieur le Maire de mobiliser l'administration communale pour entreprendre toutes démarches nécessaires à l'acquisition de ce foncier et d'engager toutes les études de faisabilité de ces programmes inhérents au développement prioritaire de l'activité économique dans la zone, sur le territoire communal ainsi que dans l'espace communautaire de la CCCL.

ARTICLE 9 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents administratifs et financiers se rapportant à l'affectation des lots du lotissement artisanal dans les termes de la présente décision, à entreprendre toutes les démarches pour l'acquisition des terrains de l'État et du Département de la Guyane, et d'engager les procédures afférentes à la réalisation des études de faisabilité en lien avec les projets décrits à l'article 6 de la présente décision.

PRÉCISE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Cayenne (GUYANE) ; dans un délai de deux mois à partir de sa publication. Les délais de recours, hors délais spéciaux ; étant mentionnés aux articles R 421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative.

VOTE : Pour = 26 Contre = 00 Abstention = 00

6°/ Demande de cession foncière par la Société Antoine ABCHEE & Fils

En arrivant au sixième point de l'ordre du jour, Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 27 Juin 2008, le Conseil Municipal s'était prononcé pour la faisabilité d'un quartier dont les enjeux de développement seraient tournés vers l'activité de la pêche dans le secteur du Mahury.

Les différentes démarches entreprises par la Collectivité pour permettre l'engagement de cette affaire ont ainsi permis à ce jour d'aboutir à la maîtrise du foncier cadastré AP 185 d'une contenance de 16 ha 72 a 74 ca et AP 255 d'une contenance de ha a ca appartenant respectivement au Département de la Guyane et à l'ETAT. Ces terrains qui constituent l'essentiel du foncier affecté à ce cadre opérationnel, ont tous deux été cédés gratuitement à la Commune.

Sur le plan technique, il précise qu'un principe de faisabilité avait été établi pour identifier un parti d'aménagement de ce quartier et qu'une étude spécifique a été effectuée pour évaluer les perspectives de réalisation d'un équipement portuaire dédié à pêche artisanale et sportive qui mobilisait le soutien des institutions publiques ayant compétence dans ce domaine d'activité.

Cependant la prise en compte par la Commune de la demande foncière faite par la COGUMER, qui a été traduite par la mise à leur disposition d'une parcelle de 2 ha dans les termes de la décision du 24 février 2010, l'avait conduit à défendre auprès des partenaires institutionnels qui sont : l'ETAT, la REGION GUYANE, et le DEPARTEMENT de la Guyane, et la CCIG, l'opportunité d'étudier la possibilité de faire évoluer la destination de ce projet dans son ensemble, vers la pêche industrielle.

Si cette proposition n'avait pas eu en son temps l'écho espéré, il convient d'observer que la demande foncière de la Société Antoine ABCHEE et FILS que je vous soumetts aujourd'hui, serait de nature à infléchir dans l'île de Cayenne, la stratégie régionale en matière d'équipement portuaire dédié à la pêche industrielle.

En effet l'implantation sur ce même site du MAHURY de deux des principaux usiniers de la pêche industrielle défendrait à n'en point douter une certaine légitimité aux arguments de la Commune pour faire valoir la pertinence de l'évolution de son projet initial de port de pêche.

En effet par lettre du 1^{er} août 2011 la Société Antoine ABCHEE et FILS avait sollicité l'avis de la Commune et son soutien à la demande de cession d'un terrain domanial cadastrés AP 330 de 800 601 m2 sis au lieu dit MAHURY, appartenant à l'ETAT.

Cette demande était motivée par son projet de déplacement de ses activités industrielles implantées au Vieux Port de Cayenne et au LARIVOT, qu'elle souhaiterait à terme regrouper en un même lieu, avec une priorité pour une relocalisation urgente et cohérente de son usine de transformation de Cayenne qui conditionnerait le choix stratégique de la société pour l'ensemble de ses activités.

C'est à ce titre que ce terrain de l'ETAT les intéressait compte tenu de sa localisation géographique, sa contenance, sa proximité avec la mer et la zone portuaire du Dégrad des Cannes.

Il a dû rencontrer ce pétitionnaire pour défendre la stratégie communale qui ne pouvait pas, dans la logique de ses choix d'aménagements de son territoire, soutenir sa demande et encourager son projet.

En effet, la réalité du projet communal de quartier dédié à la pêche, qui se situe à proximité du terrain sollicite auprès de l'État, pourrait parfaitement satisfaire les besoins motivés dans sa demande, tout en lui proposant des délais d'acquisition réduits avec des conditions attractives de mise à disposition du foncier.

Il porte à leur attention les différentes correspondances qui ont permis de formaliser cette proposition communale et qui ont abouti aujourd'hui à l'accord de la Société Antoine ABCHEE et FILS pour s'implanter dans le quartier de la pêche du MAHURY par lettre du 09 Septembre 2011 référencée CR 11 09 06-001.

Les services communaux à sa demande, ont eu à étudier les possibilités d'implantation de cette société dans la zone, en tenant compte du projet d'aménagement d'ensemble tel qu'il résulte:

Il a eu donc a demandé aux services communaux d'étudier les possibilités d'implantation de cette société dans la zone, en tenant compte du projet d'aménagement d'ensemble tel qu'il résulte de l'étude de faisabilité qui avait été confiée à la SEMSAMAR dont les objectifs sont d'ordre urbain, économique, social et environnemental, de l'étude de la société CREOCEAN sur la faisabilité du port de pêche par la localisation du terrain d'assiette arrêtée avec la COGUMER .

Monsieur le Maire soumet à l'appréciation des membres de l'assemblée la configuration planimétrique qui en résulte et qui conforte la Commune dans sa stratégie d'aménagement de ce quartier dédié à cette activité.

Par lettre du 20 septembre 2011 référencée 2011-188/DST/SM, il a eu à donner un avis défavorable à la demande de cession effectuée par la Société Antoine ABCHEE et FILS auprès de France Domaine qui avait procédé à la consultation réglementaire de la Commune et il propose par délibération de ce même jour, de solliciter de l'ETAT la cession de la parcelle cadastrée AP 330 pour un projet de zone artisanale et de services.

Il invite les membres du conseil municipal à évaluer la plus value évidente que peut représenter pour ce quartier, l'implantation d'un tel établissement qui pourrait constituer une réelle dynamique pour le développement de l'activité de la pêche et pour l'emploi entre autre.

Considérant que la vocation première du futur port de pêche de cette zone, est de permettre l'accueil dans les meilleures conditions, d'une part de la flotte artisanale communale qui exerce aujourd'hui ses activités dans des conditions difficiles, et d'autre part celle de la pêche sportive et de plaisance, je vous propose de continuer à défendre l'évolution de cet équipement structurant pour autoriser l'accostage des navires de la pêche industrielle.

Cette évolution plus ambitieuse de l'ouvrage portuaire contribuerait à valoriser l'implantation de ces usines appelées à se développer dans une configuration industrielle géographiquement bien localisée.

Monsieur le Maire propose que la Commune donne un soutien conséquent au déplacement des installations actuelles de la Société Antoine ABCHEE et FILS qui disposerait des financements pour s'investir sans délai sur le site.

Il préconise que la Commune encourage cette implantation dans cette zone en approuvant le principe d'une mise à disposition en l'état, et non onéreuse du foncier correspondant, sans apport d'aménagement de la Collectivité.

Dans les mêmes conditions que la COGUMER, il leur suggère l'opportunité d'assujettir cette cession d'un terrain d'une contenance de deux (2) hectares pour ce projet à des modalités visant à garantir, la faisabilité dans le respect de la destination initiale que soutient la Commune, la pérennité de l'activité dans cette zone, mais aussi la réalisation dans le respect des intérêts de la Commune et des autres partenaires institutionnels qui le subventionneraient.

Le dispositif de cession pourrait s'établir comme ci-après, en réponse à ces préoccupations légitimes de la Commune.

- Une mise à disposition immédiate d'un terrain de deux (2) hectares, en l'état sans aucune obligation d'aménagement ou de viabilisation de la Commune. Sur ce foncier qui est à détacher du périmètre affecté au projet de quartier de la pêche, il sera autorisé d'y faire les études de sols, d'y réaliser les travaux préparatoires et d'y déposer une demande de permis de construire.
- L'établissement d'un bail à construction préconisant trois dispositions fondamentales :
 1. L'obligation pour le preneur d'édifier des constructions sur l'immeuble ce qui entraîne l'obligation d'obtenir un permis de construire.
 2. La durée du bail est obligatoirement comprise entre 18 et 99 ans
 3. Au cours du bail, le bailleur peut devenir propriétaire des constructions avec ou sans indemnités et profite des améliorations. De même l'occupant peut en devenir le propriétaire à titre gracieux dès qu'il aura satisfait à ses obligations de réaliser le projet qu'il s'engage de réaliser.
- La cession du terrain dans le dimensionnement de son aménagement et de son occupation pour l'activité initiale qui a motivé le soutien communal. La cession foncière peut être effectuée par phase d'aménagement fonctionnel.

Il leur demande de bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation notamment ses articles L 251-1 et suivants;

VU le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Rémire-Montjoly ;

VU Le Code de l'Urbanisme dans ses dispositions relatives à la révision du POS pour la mise en place d'un PLU ;

VU la délibération du 14 août 2002 Pour la mise en révision du POS de Rémire-Montjoly approuvé le 21/02/1983 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Rémire-Montjoly du 27 Juin 2008 relative au projet de la zone de pêche du Mahury ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Rémire-Montjoly du 20 qui fait suite à la demande d'implantation de la COGUMER dans le quartier de la pêche du Mahury;

VU le plan d'aménagement général de cette zone et les modifications apportées par l'administration communale;

VU l'acte administratif par lequel l'ETAT accorde à la Commune, la cession gratuite du terrain cadastré AP 255;

VU la délibération numéro AP/09/SP-123 du 30 Octobre 2009 du Département de la Guyane, portant partenariat et cession gratuite du terrain cadastré AP 185 d'une contenance de 16 ha 72 a 74 ca à la Commune de Rémire-Montjoly;

VU la lettre du 09 Septembre 2011 référencée CR 11 09 06-001, par laquelle la Société Antoine ABCHEE et FILS approuve la proposition de la Commune de Rémire-Montjoly pour s'inscrire dans le projet de la Collectivité dédié à cette activité et accepte de s'y s'implanter par une demande de cession foncière dans la perspective d'un projet d'implantation de sa future usine dans la zone de pêche du Mahury;

VU les différentes correspondances intervenues pour instruire cette demande;

VU la délibération de ce jour relative au lotissement artisanal du PAE de Dégrad des Cannes et la résolution de demander la cession foncière du terrain cadastré AP 255 pour développer cette activité élargie aux services dans cette zone et sur le territoire communal ;

CONSIDÉRANT l'opportunité de l'implantation de ce projet pour la dynamique économique et stratégique de la zone du Mahury ;

OBSERVANT la cohérence de l'activité proposée avec les enjeux d'aménagement de ce quartier du secteur Mahury ;

ÉVALUANT l'opportunité de traduire le soutien que la Commune de Rémire-Montjoly accorde à ce projet, par un cadre juridique garantissant la pérennisation de l'ouvrage et de l'activité tout en préservant les intérêts publics qui seront investis dans ce projet ;

CONSTATANT les motivations de la Société Antoine ABCHEE et FILS dans leur volonté de regrouper sur un même site toutes les filières de leur activité de pêche industrielle actuellement réparties entre le Vieux Port de Cayenne et le LARIVOT, et la priorité qu'il donne à la relocalisation de leur usine de transformation;

RECONNAISSANT la volonté exprimée par la Société Antoine ABCHEE et FILS de s'investir à Rémire-Montjoly, dans un concept plus ambitieux, en cohérence avec les enjeux économiques et urbains de ce quartier, tel que l'envisage la Commune ;

PRENANT ACTE qu'un tel établissement dans ce dimensionnement, correspondrait aux besoins identifiés dans notre région et que cette localisation géographique est pertinente pour son développement ;

APPRÉCIANT les besoins fonciers exprimés qui correspondraient à la faisabilité de ce type d'établissement dans ce dimensionnement et la maîtrise actuelle du foncier par la Commune;

RELEVANT les modalités de mise à disposition foncière, qui peuvent être proposées pour permettre la faisabilité de ce projet tout en préservant les intérêts communaux ;

ÉVALUANT l'opportunité de soutenir la faisabilité de ce projet sur le territoire compte tenu de la mutualisation des moyens qu'elle permettrait dans l'investissement comme dans le fonctionnement de cette zone dédié à cette activité, notamment s'agissant de la gestion des installations portuaires.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1 :

D'APPROUVER ET DE SOUTENIR sur le principe la faisabilité d'un projet d'implantation d'une usine de transformation des produits de la mer par la Société Antoine ABCHEE et FILS, sur le territoire communal de Rémire-Montjoly, dans le quartier de la pêche de la zone du Mahury.

Article 2 :

DE PRENDRE ACTE des modifications apportées au plan d'aménagement d'ensemble de ce quartier de la pêche de cette zone du Mahury et la localisation géographique qui a été réservée pour l'implantation de ces deux usines sur le terrain cadastré AP 255, dans leur ambition actuelle et dans les perspectives de leur développement à venir, telles qu'elles ont été présentés à la Commune par ces industriels.

Article 3 :

DE PRENDRE ACTE des besoins fonciers immédiats exprimés par la Société Antoine ABCHEE et FILS, pour une contenance de Quatre (4) hectares, et de lui affecter une réservation foncière dans ce dimensionnement qui sera détacher du terrain cadastré AP 255 d'une contenance de 26 ha, cédé à la Commune par l'ETAT.

Article 4 :

D'ARRÊTER d'une part, que la mise à disposition de ce foncier dans un premier temps, se limitera à 2 ha pour répondre aux besoins immédiats de l'industriel, qu'elle s'effectuera en l'état dans les conditions prescrites par cette décision, sans aucune intervention financière ou matérielle de la commune pour l'aménagement ou la desserte ou la viabilisation du terrain concerné, et qu'il n'y a aucune obligation pour la Commune compte tenu des limites de ses compétences de réaliser une infrastructure portuaire correspondant à leurs besoins même si la Collectivité aura à défendre auprès des partenaires institutionnels cette évolution nécessaire de son projet initial.

Article 5 :

D'ACCEPTER que la mise à disposition sans délai du terrain d'assiette de cette opération avec une autorisation pour y faire des relevés topographiques, les études de sols, pour y réaliser les travaux préparatoires et de viabilisation pour la desserte des projets et pour y déposer une demande de permis de construire et d'y entreprendre les travaux de construction.

Au terme des obligations de l'occupant qui le sollicitera, cette occupation se poursuivra par un bail à construction qui sera soumis à la décision du Conseil Municipal avant la signature par l'exécutif.

Article 6 :

DE PRESCRIRE comme modalités pour ce bail à construction, une durée limitée, en adéquation avec les délais de réalisation de cet établissement. A terme et en fonction du respect du programme opérationnel, une cession foncière non onéreuse du foncier aménagé et occupé pour cette seule activité, pourrait intervenir au profit du bailleur, et à sa diligence.

Article 7 :

D'ASSUJETIR expressément ces dispositions, à l'obtention par la Société Antoine ABCHEE et FILS de toutes les autorisations administratives afférentes à la faisabilité de cet établissement et du financement de ce projet.

Article 8 :

DE PRÉCISER que toutes les dépenses à intervenir dan l'exécution de la présente décision seront à la charge de la Société Antoine ABCHEE et FILS.

Article 9 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches afférentes et à signer tous les documents administratifs et comptables qui s'y rapportent.

Article 10 :

DE RÉAFFIRMER la volonté communale de faire l'acquisition auprès de l'ETAT du terrain cadastré AP 330 sis en contigüité de la zone portuaire du Dégrad de Cannes, pour en dédié l'aménagement à l'activité artisanale et de services.

Article 11 :

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa réception par le représentant de l'État.

VOTE : Pour = 23 Contre = 00 Abstention = 03

7°/ Convention bipartite de transfert de propriété commune / SEMSAMAR 66 Logements sociaux

En arrivant au septième point de l'ordre du jour, Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 27 Juillet 2011, le Conseil Municipal s'était prononcé favorablement sur les modalités de cautionnement à hauteur de 100 %, d'un prêt PLS faisant suite la demande de la SEMSAMAR par lettre du 11 Mai 2011 référencée DG/GC/NG/11/0638.

Cette demande de garantie concernait un emprunt d'un montant total de 7 759 461 € (Sept millions sept cent cinquante neuf mille quatre cent soixante et un euros) que la

SEMSAMAR devrait contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'opération de construction de ces 66 PLS du quartier « Clos de Montjoly » à Rémire-Montjoly.

Les caractéristiques financières de ce prêt PLS et complémentaire PLS étaient les suivantes, dans les conditions qui avaient été présentées à la Commune:

	Prêt PLS	Prêt complémentaire PLS
Montant du prêt	3 900 215 €	3 859 246 €
Durée de la période préfinancement	24 mois	24 mois
Durée de la période d'amortissement	30 ans	30 ans
Périodicité des échéances	annuelle	annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1.10 pdb	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1.05 pdb
Taux annuel de progressivité	0.50% (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)	0.50% (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance	Double révisabilité non limitée	Double révisabilité non limitée

La garantie qui était apportée à ce programme de construction, a été effectuée dans les conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement suivis d'une période d'amortissement de 40 ans et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SEMSAMAR, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à la SEMSAMAR pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Société D'économie mixte de **Saint Martin** (SEMSAMAR) sollicite une garantie financière de la commune de Rémire-Montjoly à hauteur de 100 % pour ce programme de constructions de 66 PLS, qu'elle aura à réaliser dans le cadre de l'opération de la Résidence « CLOS DE MONTJOLY » à Rémire-Montjoly. Opération qui comprendra 255 logements dans la totalité de sa consistance opérationnelle,

conformément au permis de construire qu'elle a obtenu de la Commune de Rémire-Montjoly, le 19 Juillet 2010, sous le numéro PC 973 309 10 10020.

Il remémore les pistes de réflexion qui lui ont été données pour obtenir une garantie couvrant la Commune, en particulier la possibilité d'obtenir des aménageurs qui la sollicite, une hypothèque sur le foncier acquis et aménagé par ces prêts ou sur le bâti financé par ces emprunts.

S'il convient de ne pas occulter de la réflexion que les bailleurs sociaux ont une mission de service public et que dans ce cadre, ils ont la responsabilité de construire au meilleur prix pour les populations défavorisées, il leur avait fait observer au-delà de la volonté politique de devoir les accompagner dans cette mission, la nécessité pour la Commune de prendre certaines garanties pour se prémunir d'éventuelles difficultés de gestion que pourraient rencontrer ces sociétés d'économie mixte, pendant la durée de remboursement de ces prêts cautionnés par la Collectivité .

Il convient de même qu'il est tout aussi évident que la Commune ne saurait leur imposer un dispositif contraignant qui contribuerait à augmenter les charges financières de ces programmes sociaux pour tout ou partie et à en pénaliser la faisabilité dans ces conditions.

Aussi, conformément aux termes de la délibération du 27 Juillet 2011, Monsieur le Maire propose en tant que garant, de passer avec le bénéficiaire de ce prêt PLS et Complémentaire PLS, une convention bipartite de transfert de propriété qui est la garantie d'une promesse d'hypothèque de premier rang, qui viendrait grever en cas de nécessité, les 66 logements PLS de l'opération « Le Clos de Montjoly » financés par ce prêt, et tel qu'il en résulte du programme autorisé par la Collectivité.

Il les invite à prendre acte des termes de ce projet de convention bipartite validé par la SEMSAMAR, en les invitant à relever le dispositif de garantie arrêté en annexe qui permettrait à la Commune d'obtenir unilatéralement sur simple réquisition, et sous astreinte une hypothèque de premier rang sur ce bâti, couvrant le montant de la caution qui lui serait réclamée.

Il leur demande de bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Rémire-Montjoly ;

VU le permis de construire obtenu par la SEMSAMAR le 19 Juillet 2010, sous le numéro PC 973 309 10 10020 intégrant ce programme de constructions de 66 PLS financés par ce prêt PLS, qu'elle aura à réaliser dans le cadre du programme de la Résidence le « CLOS DE MONTJOLY » à Rémire-Montjoly qui comprendra 255 logements dans la totalité de sa consistance opérationnel.

VU la délibération du 22 Juillet 2009 afférente à la convention bipartite entre la COMMUNE et la SEMSAMAR pour la garantie d'une promesse d'hypothèque faisant suite au prêt GAÏA effectué par la SEM auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS pour l'acquisition du terrain d'assiette de cette même opération « le Clos de Montjoly » ;

VU la délibération du 27 Juillet 2011 relative aux modalités de cautionnement d'un prêt PLS et Complémentaire PLS demandé par la SEMSAMAR à la Commune de Rémire-Montjoly pour le financement de 66 logements PLS, et en particulier les termes l'assujettissant à la signature d'une convention bipartite entre l'emprunteur et le garant pour avoir la garantie d'une promesse d'hypothèque;

VU Les caractéristiques financières de ce prêt PLS et Complémentaire PLS, le cautionnement qui y est apportée, et les conditions d'intervention de la Commune en tant que garant ;

VU le projet de convention bipartite de promesse de garantie hypothécaire visée par la SEMSAMAR ;

VU la configuration du programme bâti qui sera financé par ce prêt et qui sera réalisé sur le terrain cadastré BM 33 et BM 13 pour une surface de 101 919 m² d'une part, et la localisation de ces 96 logements PLS concernés par ce prêt PLS et Complémentaire PLS, ainsi que par cette convention bipartite d'autre part ;

CONSIDERANT la destination sociale du programme bâti financé par le prêt PLS et Complémentaire PLS, qui sera réalisé au titre du permis de construire obtenu par la SEMSAMAR le 19 Juillet 2010, sous le numéro PC 973 309 10 10020 intégrant la construction de ces 66 logements compris dans le programme de la Résidence le « CLOS DE MONTJOLY » au bourg de Montjoly proposant 255 logements dans la totalité de sa consistance opérationnelle.

APPRÉCIANT l'opportunité pour la Commune d'obtenir une garantie pour le cautionnement de ce prêt PLUS qu'elle a décidé de cautionner;

CONSTATANT, les enjeux sociaux de l'aménagement du territoire pour apporter des réponses aux attentes de la population;

OBSERVANT les garanties du dispositif prescrit dans cette convention, et les modalités de leurs mises en œuvre;

RELEVANT l'absence de pénalisation financière de ce dispositif, pour la faisabilité de cette opération sociale;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

Article 1 :

DE PRENDRE ACTE des termes de cette convention bipartite de promesse de garantie hypothécaire, à conclure entre la Commune en tant que garant et la SEMSAMAR en tant que bénéficiaire du prêt PLS et PLS Complémentaire demandé à la Caisse des

dépôts et Consignations. Cette promesse d'hypothèque de premier rang, concernera les 66 logements PLS de l'opération « Le Clos de Montjoly » financés par ce prêt, compris dans l'autorisation de construire numéro PC 973 309 10 10020 sur le parcellaire cadastré BM 33 et BM 13 pour une surface totale de 101 919 m2.

Article 2 :

D'APPROUVER la conclusion de cette convention bipartite de promesse de garantie hypothécaire entre le garant et l'emprunteur pour bénéficier d'une garantie d'hypothèque affectant les 66 logements PLS financés par le prêt PLS et Complémentaire PLS effectué par la SEMSAMAR, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 3 :

DE PRÉCISER que la promesse d'hypothèque n'affectera que le bâti ayant été financé par ce prêt. Le montant sera défini en valeur dégressive au fur et à mesure de l'amortissement de ce prêt. Le périmètre de l'hypothèque sera donc fixé en fonction de la valeur des emprunts non remboursés.

Article 4 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches en ces termes et à signer cette convention ainsi que tous les documents administratifs et comptables à intervenir dans le règlement de cette affaire.

Article 5 :

DE DONNER MANDAT à Monsieur le Maire pour mettre en œuvre si nécessaire la promesse d'hypothèque, et à entreprendre au nom de la Commune, toutes les démarches d'une part pour faire valoir en ces termes les droits de la Collectivité garante et d'autre part pour mobiliser comme il se doit, les obligations de l'emprunteur à ce titre.

Article 6 :

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa réception par le représentant de l'État.

VOTE : Pour = 24 Contre = 02 Abstention = 00

8°/ Convention bipartite de transfert de propriété commune / SEMSAMAR 96 Logements sociaux

Poursuivant avec le huitième point de l'ordre du jour, Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 27 Juillet 2011, le Conseil Municipal s'était prononcé

favorablement sur les modalités de cautionnement à hauteur de 100 %, d'un prêt PLUS faisant suite la demande de la SEMSAMAR par lettre du 11 Mai 2011 référencée DG/GC/NG/11/0639.

Cette demande de garantie concernait un emprunt d'un montant total de **8 940 338 €** (Huit millions neuf cent quarante mille trois cent trente huit euros) que la SEMSAMAR devait contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'opération de construction de 96 logements sociaux du quartier « Clos de Montjoly » à Rémire-Montjoly.

Les caractéristiques financières de ce prêt PLUS étaient les suivantes, dans les conditions qui avaient été présentées à la Commune: _

Montant du prêt : **8 940 338 euros**

Type du produit :PLUS

Durée de la période de préfinancement : **24 mois**

Durée de la période d'amortissement : **40 ans**

Périodicité des échéances : **annuelle**

Index : **Livret A**

Taux d'intérêt actuariel annuel :

Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb

Taux annuel de progressivité :

0.50% (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance :

Double révisabilité non limitée

Schéma de garantie :

100 % commune de Rémire-Montjoly

La garantie qui était apportée à ce programme de construction, a été effectuée dans les conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement suivis d'une période d'amortissement de 40 ans et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SEMSAMAR, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer à la SEMSAMAR pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il leur remémore les pistes de réflexion qui lui ont été données pour obtenir une garantie couvrant la Commune, en particulier la possibilité d'obtenir des aménageurs qui la sollicite, une hypothèque sur le foncier acquis et aménagé par ces prêts ou sur le bâti financé par ces emprunts.

S'il convient de ne pas occulter de la réflexion que les bailleurs sociaux ont une mission de service public et que dans ce cadre, ils ont la responsabilité de construire au meilleur prix pour les populations défavorisées, il leur avait fait observer au-delà de la volonté politique de devoir les accompagner dans cette mission, la nécessité pour la Commune de prendre certaines garanties pour se prémunir d'éventuelles difficultés de gestion que pourraient rencontrer ces sociétés d'économie mixte, pendant la durée de remboursement de ces prêts cautionnés par la Collectivité .

Il convient de même qu'il est tout aussi évident que la Commune ne saurait leur imposer un dispositif contraignant qui contribuerait à augmenter les charges financières de ces programmes sociaux pour tout ou partie et à en pénaliser la faisabilité dans ces conditions.

Aussi, conformément aux termes de la délibération du 27 Juillet 2011, il leur propose en tant que garant, de passer avec le bénéficiaire de ce prêt PLUS une convention bipartite de transfert de propriété qui est la garantie d'une promesse d'hypothèque de premier rang, qui viendrait grever en cas de nécessité, les 96 logements sociaux de l'opération « Le Clos de Montjoly » financés par ce prêt PLUS, et tel qu'il en résulte du programme autorisé par le permis de construire numéro PC 973 309 10 10020 sur le parcellaire cadastré BM 33 et BM 13 pour une surface totale de 101 919 m2.

Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à prendre acte des termes de ce projet de convention bipartite validé par la SEMSAMAR, en les invitant à relever le dispositif de garantie arrêté en annexe qui permettrait à la Commune d'obtenir unilatéralement sur simple réquisition, et sous astreinte une hypothèque de premier rang sur ce bâti, couvrant le montant de la caution qui lui serait réclamée.

Aussi, il les invite à se prononcer sur cette affaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Rémire-Montjoly ;

VU le permis de construire obtenu par la SEMSAMAR le 19 Juillet 2010, sous le numéro PC 973 309 10 10020 intégrant ce programme de constructions de 96 logements sociaux financés par ce prêt PLUS, qu'elle aura à réaliser dans le cadre de l'opération le « CLOS DE MONTJOLY » à Rémire-Montjoly qui comprendra 255 logements dans la totalité de sa consistance opérationnel.

VU la délibération du 22 Juillet 2009 afférente à la convention bipartite entre la COMMUNE et la SEMSAMAR pour la garantie d'une promesse d'hypothèque faisant suite au prêt GAÏA effectué par la SEM auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS pour l'acquisition du terrain d'assiette de cette même opération « le Clos de Montjoly » ;

VU la délibération du 27 Juillet 2011 relative aux modalités de cautionnement d'un prêt PLUS demandé par la SEMSAMAR à la Commune de Rémire-Montjoly pour le financement à 100% de 96 logements sociaux, et en particulier les termes l'assujettissant à la signature d'une convention bipartite entre l'emprunteur et le garant pour avoir la garantie d'une promesse d'hypothèque;

VU Les caractéristiques financières de ce prêt PLUS, le cautionnement qui y est apportée, et les conditions d'intervention de la Commune en tant que garant ;

VU le projet de convention bipartite de promesse de garantie hypothécaire visée par la SEMSAMAR ;

VU la configuration du programme bâti qui sera financé par ce prêt et qui sera réalisé sur le terrain cadastré BM 33 et BM 13 pour une surface de 101 919 m² d'une part, et la localisation de ces 96 logements sociaux concerné par ce prêt PLUS et par cette convention bipartite d'autre part ;

CONSIDÉRANT la destination sociale du programme bâti financé par le prêt PLUS, qui sera réalisé au titre du permis de construire obtenu par la SEMSAMAR le 19 Juillet 2010, sous le numéro PC 973 309 10 10020 intégrant la construction de ces 96 logements compris dans le programme de la Résidence le « CLOS DE MONTJOLY » au bourg de Montjoly, proposant 255 logements dans la totalité de sa consistance opérationnelle.

APPRÉCIANT l'opportunité pour la Commune d'obtenir une garantie pour le cautionnement de ce prêt PLUS qu'elle a décidé de cautionner;

CONSTATANT, les enjeux sociaux de l'aménagement du territoire pour apporter des réponses aux attentes de la population;

OBSERVANT les garanties du dispositif prescrit dans cette convention, et les modalités de leurs mises en œuvre;

RELEVANT l'absence de pénalisation financière de ce dispositif, pour la faisabilité de cette opération sociale;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1 :

DE PRENDRE ACTE des termes de cette convention bipartite de promesse de garantie hypothécaire, à conclure entre la Commune en tant que garant et la SEMSAMAR en tant que bénéficiaire du prêt PLUS demandé à la Caisse des dépôts et Consignations. Cette promesse d'hypothèque de premier rang, concernera les 96 logements sociaux de l'opération « Le Clos de Montjoly » financés par ce prêt à 100%, compris dans l'autorisation de construire numéro PC 973 309 10 10020 proposant 255 logements sur le parcellaire cadastré BM 33 et BM 13 pour une surface totale de 101 919 m².

Article 2 :

D'APPROUVER la conclusion de cette convention bipartite de promesse de garantie hypothécaire entre le garant et l'emprunteur pour bénéficier d'une garantie d'hypothèque affectant les 96 logements sociaux financés par le prêt PLUS effectué par la SEMSAMAR, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 3 :

DE PRECISER que la promesse d'hypothèque n'affectera que le bâti ayant été financé par ce prêt. Le montant sera défini en valeur dégressive au fur et à mesure de l'amortissement de ce prêt. Le périmètre de l'hypothèque sera donc fixé en fonction de la valeur des emprunts non remboursés.

Article 4 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches en ces termes et à signer cette convention ainsi que tous les documents administratifs et comptables à intervenir dans le règlement de cette affaire.

Article 5 :

DE DONNER MANDAT à Monsieur le Maire pour mettre en œuvre si nécessaire la promesse d'hypothèque, et à entreprendre au nom de la Commune, toutes les démarches d'une part pour faire valoir en ces termes les droits de la Collectivité garante et d'autre part pour mobiliser comme il se doit, les obligations de l'emprunteur à ce titre.

Article 6:

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Pour = 24 Contre = 02 Abstention = 00

09/ Projet de bail Futsall de SUZINI

Continuant avec le neuvième point, Monsieur le Maire rappelle que par décision n° 2011-01 /RM du 16 Mars 2011 le conseil municipal avait approuvé l'implantation d'un équipement sportif dédié au Futsall, et projeté sur une emprise foncière de 7500 m2, à détacher d'un terrain communal cadastré AC 541 d'une contenance de 16 241m2, en précisant dans son article 3, les modalités afférentes à la mise à disposition du périmètre opérationnel au titre d'un bail à construction onéreux.

Les contraintes juridiques, financières, et techniques qui constituent autant de freins pour le bénéficiaire dans la conduite de son projet, l'ont amené par lettre du 02 Septembre 2011, à solliciter de la Commune, une évolution du dispositif arrêté par le Conseil Municipal que je voudrais soumettre à votre appréciation.

En effet la configuration topographique contraignante du terrain proposé qui devra accueillir une infrastructure de 116 m par 40 m, la proximité de zone d'habitation ou d'urbanisation future, et la situation foncière qui résulte de la définition du périmètre d'occupation par le TENNIS CLUB de SUZINI compliquent le choix de positionnement de cette installation dans la limite des 7000 m² affectés qui excluent l'emprise d'une voie de desserte et de désenclavement, ainsi que celle des aires de stationnement. Cela justifierait

L'augmentation du besoin foncier qui en résulterait, serait d'un 1ha minimum après l'intervention du géomètre missionné par le bénéficiaire.

Au-delà les obligations résultant du bail à construction en référence à la période d'amortissement de 20 ans estimé par le bénéficiaire, le conduisent à vous proposer un bail emphytéotique de 75 ans qui serait plus en rapport avec l'investissement de plus de 1M€ qui serait engagé dans la réalisation de ce projet bénéficiant jusqu'alors d'aucune aide publique hormis celle de la Commune de Rémire-Montjoly au titre d'une contribution foncière.

Dans ces conditions il peut être proposé une location sous cette forme de bail et sur cette période, établi comme suit : Un loyer annuel de 1500 € pour les 10(dix) premières années, de 5000€ sur la période de 10 à 20 ans, et de 10 000€ de la vingtième année au terme du bail. Ce dispositif locatif prescrit qu'à terme le terrain intégrerait le patrimoine communal en excluant pas des possibilités de cession onéreuse du terrain d'assiette avant terme dans le respect des conditions réglementaires opposables à la Commune, et en référence à une estimation des Domaines.

Il préconise qu'il soit accordé au bénéficiaire, une période de mise à disposition du foncier pour entreprendre les études, les travaux préparatoires, les procédures administratives et les travaux de construction, considérant que la signature de ce bail aurait à intervenir impérativement avant l'ouverture de l'établissement, en laissant à la diligence du bénéficiaire la possibilité de conclure ce contrat au moment de son choix avant cette échéance.

Il sollicite leur attention sur l'intérêt de ce projet qui répondrait à des besoins sportifs identifiés et à un déficit structurel à ce titre dans notre région, auxquels il convient de ne pas rester insensible en y apportant un soutien pertinent.

Un tel établissement dans ce dimensionnement, serait une première dans notre région qui devrait faire évoluer à n'en point douter les mentalités et les performances de la pratique de cette discipline sportive en général, malgré l'autonomie recherchée entre ces deux activités complémentaires tout en restant distinctes.

Il est dans ces conditions normal d'attendre en retour, un investissement du bénéficiaire dans la formation des jeunes notamment au niveau des offres du CEL (Contrat Éducatif Local) sur des créneaux d'attribution arrêtés dans des conditions préférentielles à la Commune qu'elle aura à négocier pour étoffer le panel des activités sportives qu'elle propose dans ce cadre.

Enfin le bénéficiaire demande d'affecter le bénéfice de ces dispositions foncières à la SCI RC qui n'avaient pas eu le temps d'être constituée à l'origine de la démarche.

Il soumet à leur appréciation le projet de Bail afférent qui a été établi par la Société Civile Immobilière « Maître Lucien PREVOT, Maître Magali PREVOT, et Maître Marie-José ILMANY, notaires associés » à l'initiative du bénéficiaire en précisant qu'il convient dans la rédaction de ce document de prescrire l'interdiction de tout changement de destination des locaux exclusivement réservés à la pratique sportive et aux activités connexes, sans accord préalable du bailleur avec pour le locataire, le risque à défaut d'aboutir à une dénonciation unilatérale du contrat.

A la demande de Monsieur le Maire, le Directeur des Services Techniques apporte les explications complémentaires à l'assemblée sur ce dossier. Puis, le conseiller municipal Claude PLENET, ayant obtenu la parole soulève un point relatif à l'article 3 concernant les loyers, il informe les membres du conseil municipal, en particulier, ceux qui fréquentent les stades lors de la tenue de matchs de foot ou de basket, que les clubs sportifs ne font pas d'énormes recettes.

Il fait remarquer que dans la mesure où il s'agirait de pratiquer que l'activité dédiée au Futsal, le montant du loyer annuel réclamé, lui paraît important par rapport à l'investissement qui avoisine plus d'un million d'euros, tout en sachant que cette discipline ne séduit les spectateurs que sur les phases finales et non sur les championnats.

Il demande au Maire si ce sujet a été abordé avec le porteur du projet, et souhaite que soit proposée une ouverture sur une négociation future, en fonction du chiffre d'affaires et du bilan financier qui seront présentés chaque année, permettant ainsi la révision du montant des loyers, tout en soulignant que cela palliera le manquement d'équipements publics que la collectivité aurait dû mettre à la disposition des administrés de Rémire-Montjoly.

Monsieur le Maire lui répond que dans ce cas de figure, le porteur du projet est un promoteur privé, qui devra faire face à des dépenses qu'il a envisagées au préalable, et par conséquent, il est évident que si cela ne marche pas il se verra contraint d'abandonner ce bail, et de rendre le terrain.

Monsieur Antoine NELSON ayant obtenu la parole, intervient pour demander si des échanges ont été effectués avec le promoteur sur le fonctionnement, car à l'heure actuelle, les équipements sportifs pour la pratique du Futsal sont mis gracieusement à disposition des associations, notamment celui du Vieux Chemin, du département, ainsi que celui du stade scolaire.

Sa question se porte sur l'utilisation de cet équipement et souhaite connaître les dispositions qui sont mises en place lorsque les associations demanderont à utiliser cet équipement, il pose la question de savoir si il leur sera demandé de payer une participation.

Monsieur le Maire fait remarquer qu'il ne peut être abordé ce type de détail pour l'instant, et rappelle que dans les explications données par le DST, il a été apporté à l'attention des membres du conseil municipal, que le promoteur a besoin de l'aval de la collectivité pour négocier avec les financeurs et voir les projets qu'il devra mettre en place.

Aujourd'hui, il faut prendre une délibération assurant à ce promoteur l'octroi d'une parcelle de terrain, situé à un lieu précis avec un coût mensuel pendant les 10 premières années. À l'issue de cette décision, il pourra finaliser son projet et viendra l'exposer à l'assemblée délibérante, et ce n'est qu'à cet instant que les conseillers municipaux auront toute latitude pour lui poser toutes les questions qu'ils jugeront utiles.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan d'occupation des sols (POS/PLU) en vigueur sur le territoire communal,

VU la délibération n° 2011601 /RM du 31 Mars 2011 approuvant l'implantation d'un équipement sportif dédié au Futsall, et projeté sur une emprise foncière de 7500 m², à détacher d'un terrain communal cadastré AC 541 ;

VU la lettre de la SCI RC du 02 Septembre 2011, sollicitant de la Commune, une évolution du dispositif d'affectation de ce terrain tel qu'il avait été arrêté par le Conseil Municipal ;

VU le projet la RCI RC pour la construction d'un établissement dédié à la pratique du Futsall dont le dimensionnement (126mx40m) autorisera l'aménagement à terme de 5 terrains et des locaux connexes, telle que présenté par l'esquisse du cabinet ARA Architecture Aménagement;

VU la configuration topographique et urbaine du site d'implantation de ce projet de FOOT CENTER telle qu'elle résulte du plan dressé par le Cabinet SERG géomètre désigné par le bénéficiaire;

VU le projet de Bail emphytéotique qui a été établi par la Société Civile Immobilière « Maitre Lucien PREVOT, Maitre Magali PREVOT, et Maitre Marie-José ILMANY, notaires associés » à l'initiative du bénéficiaire;

VU l'avis donné par la Commission communale mixte de l'aménagement du territoire et du patrimoine dans sa réunion du sur ce projet ;

OBSERVANT d'une part l'organisation urbaine actuelle et à venir de ce secteur du territoire communal avec les emplacements réservés inscrits au Plan d'occupation des Sols et d'autre part la configuration cadastrale ainsi que les caractéristiques de la parcelle AC 541 ;

APPRÉCIANT à la période d'amortissement de 20 ans estimé par le bénéficiaire, qui le conduisent à vous proposer un bail emphytéotique de 75 ans qui serait plus en rapport avec l'investissement de plus de 1M€ qui serait engagé dans la réalisation de ce projet bénéficiant jusqu'alors d'aucune aide publique hormis celle de la Commune de Rémire-Montjoly au titre d'une contribution foncière ;

RELEVANT les contraintes juridiques, financières, et techniques qui constituent autant de freins pour le bénéficiaire dans la conduite de son projet;

ÉVALUANT l'opportunité de soutenir la faisabilité de ce projet sur le territoire communal ;

CONSTATANT l'intérêt de ce projet qui répondrait à des besoins sportifs identifiés et à un déficit structurel à ce titre dans notre région, auxquels il convient de ne pas rester insensible en y apportant un soutien pertinent.

CONSIDÉRANT qu'un tel établissement dans ce dimensionnement, serait une première dans notre région qui devrait faire évoluer à n'en point douter les mentalités et les performances de la pratique de cette discipline sportive en général ;

ESTIMANT la contribution que pourrait apporter cet équipement dans la formation des jeunes notamment au niveau des offres du CEL (Contrat Éducatif Local) ;

PRENANT EN COMPTE que le bénéficiaire demande d'affecter le bénéfice de ces dispositions foncières à la SCI RC ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU le rapport de Monsieur le Maire,

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1 :

DE CONFIRMER les termes la délibération n° 2011601 /RM du 31 Mars 2011 approuvant l'implantation d'un équipement sportif dédié au futsal sur un terrain communal cadastré AC 541, qu'il convient d'affecter au profit de la SCI RC qui réalisera ce projet, hormis les dispositions de l'article 2 qui sont annulées et remplacées par les modalités inscrites au titre de l'article 3 de la présente décision, s'agissant du type de bail à intervenir dans le règlement de cette affaire;

Article 2 :

D'ACCEPTER l'augmentation de la contenance du foncier demandée par la SCI RC en mettant à sa disposition dans les mêmes conditions un terrain d'assiette d'un hectare à détacher d'un terrain communal cadastré AC 541

Article 3 :

D'APPROUVER d'une part la mise à disposition de ce terrain d'assiette sous la forme d'un bail emphytéotique pour cette période de 75 ans. La location s'établirait comme suit : Un loyer annuel de 1500 € pour les 10(dix) premières années, de 5000€ pour la période de 11 à 21 ans, et de 10 000€ de la vingt deuxième année au terme du bail. Ce dispositif locatif prescrit qu'à terme le terrain intégrerait le patrimoine communal en n'excluant pas une possibilité de cession onéreuse du terrain d'assiette avant terme dans le respect des conditions réglementaires opposables à la Commune, et en référence à une estimation des Domaines.

Article 4 :

D'AUTORISER au bénéficiaire, une mise à disposition non onéreuse du foncier pour entreprendre les études, les travaux préparatoires, les procédures administratives et les travaux de construction, considérant que la signature de ce bail aurait à intervenir impérativement avant l'ouverture de l'établissement, en laissant à la diligence et aux frais du bénéficiaire la possibilité de conclure ce contrat au moment de son choix avant cette échéance.

Article 5 :

DE PRÉCISER que la mise à disposition de ce foncier s'effectuerait en l'état dans les conditions prescrites, au risque et péril de l'occupant et sans aucune intervention financière ou matérielle de la commune pour l'aménagement ou l'organisation de la desserte du terrain concerné. Cette occupation devra être faite en bon père de famille et le bénéficiaire devra s'inscrire dans le respect des démarches et procédures administratives qui s'imposent à lui pour tout ce qu'il aura à entreprendre sur le terrain avant la signature du Bail.

Article 6:

DE PRESCRIRE que le bail dans sa rédaction aura à prescrire l'interdiction de tout changement de destination des locaux exclusivement réservés à la pratique sportive et aux activités connexes, sans l'accord préalable du bailleur, avec comme conséquence pour le locataire, le risque à défaut d'aboutir à une dénonciation unilatérale du contrat.

Article 7 :

DE VEILLER à obtenir du bailleur, un investissement dans la formation des jeunes, notamment au niveau des offres du CEL (Contrat Educatif Local) sur des créneaux d'attribution affectés à la Commune pour étoffer le panel des activités sportives qu'elle propose dans ce cadre.

Article 8 :

D'INVITER Monsieur le Maire à négocier ce bail et cette mise à disposition de ce terrain en ces termes et de retenir la localisation du périmètre opérationnel qui limiterait les nuisances éventuelles pour l'environnement urbain de ce projet.

Article 9 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches afférentes et à signer tous les documents administratifs et comptables qui s'y rapportent, en précisant que toutes les dépenses qui se rapportent à cette opération seront à la charge du bénéficiaire.

Article 10 :

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif pour excès de pouvoir.

VOTE : Pour = 26

Contre = 00

Abstention = 00

10°/ Rétrocession de la voie principale du groupement d'habitations « Les Frégates »

Le dixième point abordé amène Monsieur le Maire à rappeler aux membres de l'assemblée que par arrêté n° PC 973 309 10 10189 en date du 28 avril 2011, un permis de construire a été délivré pour la réalisation d'un groupement d'habitations dénommé « Les Frégates » sur une parcelle cadastrée AI 519 pour une contenance de 9 233 m².

Ce projet porte sur la réalisation d'un parcellaire qui devrait recevoir 16 logements constitués de 12 villas en rez-de-chaussée de type 4 ainsi qu'un collectif en R+1 comprenant 4 logements de type 3.

Le terrain d'assiette du projet desservi par la Route des Plages dans les limites de l'agglomération, est concerné par un emplacement réservé au POS sous le numéro 58 correspondant à un projet de liaison entre la RD1 et l'avenue Augustin Saint Cyr par l'impasse du même nom.

Dans le cadre procédurier afférent à la faisabilité de ce groupement d'habitations et faisant suite à la délivrance du permis de construire, le promoteur a sollicité par courrier du 12 mai 2011 une rétrocession, au bénéfice de la Commune de Rémire-Montjoly, de la voirie et de l'ensemble des réseaux qui seront réalisés dans ce programme opérationnel.

S'agissant d'une voie comprise dans l'emprise inscrite au sein du Plan d'Occupation des Sols et considérant que son aménagement comme son dimensionnement répondent aux contraintes communales, il convient de relever l'opportunité de cette démarche qui permettrait à la Commune d'intégrer dans son domaine public une voie de liaison et de désenclavement du bourg de Montjoly en général, et du quartier riverain de l'avenue Augustin Saint Cyr.

La rétrocession porterait donc sur la voie, dont l'emprise serait de 8m pour une largeur de chaussée de 5 mètres hors accotements et pour un linéaire légèrement inférieur à 100 mètres, correspondant à la desserte principale de l'opération « les Frégates » intégrant les réseaux qui lui sont directement liés.

Cette rétrocession, si les membres du conseil municipal en valide le principe, pourrait être inscrite dans les actes d'acquisition des différentes constructions afin de garantir une pleine information des acquéreurs et faciliter cette procédure dont la conduite s'avère toujours plus complexe après la mise en place de l'association syndicale des propriétaires. .

Il leur précise que le Conseil Général, consulté dans le cadre de la demande de permis de construire, a émis un avis favorable s'agissant de la faisabilité d'une telle voie connectée à la RD1 dite Route des Plages.

La nécessité pour la Commune de Rémire-Montjoly de renforcer le maillage de son réseau viaire fait partie des priorités de la stratégie d'aménagement du territoire en milieu urbain et il convient de se féliciter d'avoir l'occasion de la mettre en œuvre dans des conditions avantageuses pour la Commune, pour les copropriétaires, et pour les riverains de l'Avenue Augustin Saint Cyr.

L'aménagement puis la rétrocession dans ces conditions de l'emplacement réservé inscrit au sein de notre document d'urbanisme constitue aussi une obligation réglementaire de donner suite aux prescriptions du POS opposable à ce promoteur.

Aussi, il leur propose aujourd'hui d'entériner le principe de cette rétrocession dans les conditions précédemment décrites et s'agissant de la voie correspondant à l'emplacement réservé n° 58 inscrit au sein du Plan d'Occupation des Sols.

Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à bien vouloir se prononcer sur le projet de délibération ci-joint.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Rémire-Montjoly depuis sa dernière modification et plus particulièrement l'emplacement réservé n° 58 inhérent à l'aménagement d'une liaison entre la Route des Plages et l'Impasse Augustin Saint-Cyr ;

VU le permis de construire n° PC 973 309 10 10189 délivré le 28 avril 2011 à la SARL MAISONS IBIS pour la construction groupement d'habitations de 16 logements provisoirement dénommé « Les Frégates » ;

VU l'autorisation de voirie n° 023-11/CG/DI délivrée le 25 mars 2011 à la SARL MAISONS IBIS par le Conseil Général pour la création d'un accès sur la Route Départementale n° 1 dite Route des Plages ;

VU l'avis favorable référencé n° 357-11/DI émis en date du 08 avril 2011 par le Conseil Général de la Guyane ;

VU le courrier du 12 mai 2011 par lequel la société MAISONS IBIS (211, Route de la Madeleine – 97 300 CAYENNE), inscrite au Registre des Commerces et des Sociétés de Cayenne sous le numéro B 434 642 518 00022, sollicite la rétrocession après aménagement de la voirie et des réseaux qui seront réalisés dans le cadre du groupement d'habitations dénommé « Résidence Les Frégates » ;

CONSIDÉRANT l'opportunité de renforcer le maillage viaire de ce secteur communal ;

RELEVANT les modalités de cession proposées par le promoteur au profit de la Commune de Rémire-Montjoly ;

JUGEANT l'opportunité de procéder au classement dans le domaine public communal de la voie reliant, au terme de son aménagement, la Route Départementale n° 1 dite Route des Plages à l'Impasse Augustin Saint-Cyr ;

PRENANT NOTE des projets privés engagés ou à venir sur ce secteur communal ;

APPRÉCIANT la nécessité d'informer l'ensemble des acquéreurs du principe d'une rétrocession de la voie de desserte principe de l'opération « Les Frégates » ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

ARTICLE 1 :

DE PRENDRE ACTE de la proposition de la société MAISONS IBIS de rétrocéder gratuitement, à la Commune de Rémire-Montjoly, après aménagement, la voie et les réseaux correspondant à l'emplacement réservé n° 58 inhérent à la création d'une liaison entre la Route des Plages et l'Impasse Augustin Saint-Cyr.

ARTICLE 2 :

D'ACCEPTER la rétrocession non onéreuse de cette emprise de voie aménagée dans l'emplacement réservé n° 58 au POS en vigueur sur le territoire communal. Cette rétrocession sera effective au terme des travaux qui seront entrepris par la société MAISON IBIS pour réaliser la voie de desserte du lotissement « Les Frégates».

ARTICLE 3 :

DE CONVENIR, du classement à terme de la voie aménagée, dans le domaine public communal qui aura à s'inscrire dans le respect du cadre procédurier qui l'autorise.

ARTICLE 4 :

DE PRÉCISER au promoteur qu'il aura à mentionner explicitement le principe de cette rétrocession dans l'ensemble des actes translatifs de son opération afin d'informer les acquéreurs, de l'intégration de cette voie au terme des travaux dans le domaine public communal et la liaison qui sera rendu ainsi possible avec l'impasse et l'avenue Augustin Saint Cyr.

ARTICLE 5 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents administratifs et comptables s'y rapportant et à prendre toute initiative dans les termes de la présente décision.

PRÉCISE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Cayenne (GUYANE) ; dans un délai de deux mois à partir de sa publication.

Les délais de recours, hors délais spéciaux ; étant mentionnés aux articles R 421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative.

VOTE : Pour = 26 Contre = 00 Abstention = 00

11°/ Mise à disposition foncière au profit de la SEMSAMAR
--

Le onzième et dernier point de l'ordre du jour amène Monsieur le Maire à porter à leur attention la demande de la SEMSAMAR par lettre du 31 Aout 2011 référencée DG/GC/NG/11-1305 qui sollicite la Commune de Rémire-Montjoly, pour la réalisation depuis l'avenue Saint Ange METHON d'une voie de désenclavement de leur programme d'habitat dénommée « le Clos de Montjoly », par la mise à disposition d'un terrain cadastré BM 34 sise au lieu dit « Vieux Chemin » appartenant à la Commune.

Il leur rappelle que ce terrain avait été acquis par la Commune dans le cadre d'un échange foncier avec les Consorts AKAYA par délibération du 26 Mars 2003 de son assemblée délibérante. Cette démarche communale était essentiellement motivée par la volonté politique de contribuer au règlement d'une configuration foncière litigieuse, résultant de la localisation géographique du bâti du parcellaire contigu, cadastré BM 101, et BM 37, implantée en chevauchement de la limite séparative avec le terrain BM 34.

Les Services techniques à sa demande ont fait des propositions de réaménagement foncier visant à apporter une solution à ces difficultés foncières tout en intégrant la possibilité de prévoir une voie de désenclavement du terrain d'assiette numéroté BM 33 de l'opération le « le Clos de Montjoly » à l'initiative de la SEMSAMAR.

Force était de constater que la consistance bâtie et l'organisation des voies internes de ce programme opérationnel coïncé entre la RD1 et l'avenue Saint Ange METHON, imposaient une autre alternative de desserte par nécessité de maillage urbain et aussi par respect des dispositions du POS qui prescrivent sur le terrain communal une emprise réservée, affectée à ce titre sous le numéro 59.

Ce sont ces motivations qui ont motivé d'une part, les Services Techniques Municipaux à demander dans le cadre de l'instruction du permis de construire une voie en continuité de cette emprise réservée et d'autre part la SEMSAMAR à vouloir s'investir dans la réalisation de cette voie et prendre ainsi l'initiative de cette démarche.

S'agissant d'une voie comprise dans l'emprise inscrite au sein du Plan d'Occupation des Sols et considérant que son aménagement comme son dimensionnement devront répondre aux contraintes communales, il les invite à relever l'opportunité de cette démarche qui permettrait à la Commune d'intégrer dans son domaine public une voie de liaison et de désenclavement de cette opération en général, et du quartier dénommé le Vieux Chemin.

La nécessité pour la Commune de Rémire-Montjoly de renforcer le maillage de son réseau viaire fait partie des priorités de sa stratégie d'aménagement du territoire en milieu urbain et il convient de se féliciter d'avoir l'occasion de la mettre en œuvre dans des conditions avantageuses pour la Commune, pour les copropriétaires du Clos de Montjoly, et pour les résidents de ce quartier dénommé le Vieux Chemin.

L'aménagement dans ces conditions de l'emplacement réservé inscrit dans notre document d'urbanisme constitue aussi une obligation réglementaire de donner suite aux prescriptions du POS et de les rendre opposables à ce promoteur ainsi qu'à la Commune.

Aussi, il leur propose aujourd'hui d'approuver la mise à disposition au profit de la SEMSAMAR, d'une partie de ce terrain cadastré BM 34 intégrant l'emprise à aménager en desserte de l'opération « le Clos de Montjoly » et le solde foncier qui sera compris entre cette voie et la limite contigüe du plateau sportif du Vieux Chemin. Ce foncier hors emprise de la voie aura à être aménagé en terrain de jeux et espace vert.

Il leur précise qu'au terme de l'aménagement des VRD de cette opération y compris de cette emprise et du terrain connexe, la Commune pourrait les intégrer dans son domaine public pour en assurer la gestion dans une configuration juridique qui l'autorise.

Le Conseil Municipal aura à se prononcer sur les modalités afférentes, sur la consistance de cette rétrocession ultérieurement des VRD et sur leur classement dans le domaine public communal, au-delà de l'accord sur le principe qui peut être donné à la SEMSAMAR sur la volonté politique de la Collectivité de s'y engager.

Il confirme que le solde foncier de ce terrain BM 34 qui résultera de cette mise à disposition à la SEMSAMAR aura à être rattaché au parcellaire contigu BM 101 et BM 37 dans le cadre d'une transaction onéreuse au profit des propriétaires concernés, en cours d'instruction par les services. Dossier qui vous sera soumis ultérieurement dans le respect des termes de la décision du 26 Mars 2003 qui justifiait l'acquisition de ce terrain par la Commune.

Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à bien vouloir se prononcer sur ce dossier.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Rémire-Montjoly depuis sa dernière modification et plus particulièrement l'emplacement réservé n° 59 affecté à l'aménagement d'une voie liaison entre l'Avenue Saint Ange METHON et l'opération dénommée le Clos de Montjoly;

VU la délibération du 26 Mars 2003 afférente à l'acquisition de la parcelle cadastrée BM 34 par la Commune dans le cadre d'un échange foncier avec les Consorts AKAYA, motivée par la volonté politique de contribuer au règlement d'une configuration foncière litigieuse, résultant de la localisation géographique du bâti du parcellaire contigu, cadastré BM 101, et BM 37, implantée en chevauchement de la limite séparative du terrain communal.

VU le permis de construire n° PC 973 309 10 10020 délivré le 19 Juillet 2010 à la SEMSAMAR pour la réalisation d'un groupement d'habitations de 263 logements dénommé « Le Clos de Montjoly » sur une parcelle cadastrée BM 33 ;

VU la demande de la SEMSAMAR RCS BASSE TERRE B 333 361 111(85B 83)-APE 7112B par lettre du 31 Aout 2011 référencée DG/GC/NG/11-1305, sollicitant la cession non onéreuse d'une partie d'un terrain communal cadastré BM 34 pour l'aménagement de la voie qu'elle se propose de réaliser pour le désenclavement du groupement d'habitations dénommé « Le Clos de Montjoly», dans l'emprise réservée au POS n°59 affectant la parcelle de la Commune ;

VU la demande de la SEMSAMAR, sollicitant dans sa lettre du 23 Mars 2011 référencée DG/PW/GC/11-0404, la rétrocession des voies et parties communes de cette même opération ;

VU le plan des voies et parties communes de cette opération annexé à cette demande ;

VU le projet proposé par la SEMSAMAR pour la réalisation de cette desserte et pour un espace vert et de jeux sur le solde foncier contigu entre la voie et le plateau sportif du Vieux Chemin ;

CONSIDÉRANT l'opportunité de renforcer le maillage viaire de ce secteur communal et de permettre en particulier le désenclavement en particulier dans ce cadre opérationnel;

CONSTATANT la consistance opérationnelle de ce programme d'habitations fort de ses 266 logements qui réclame ce désenclavement, et la localisation de cette emprise réservée au POS qui le permet dans le dimensionnement nécessaire ;

JUGEANT l'opportunité de procéder à terme et après aménagement aux seuls frais de l'aménageur, au classement dans le domaine public communal des voies de l'opération « le Clos de Montjoly » ;

APPRÉCIANT la nécessité d'informer l'ensemble des acquéreurs du principe d'une rétrocession des voies de desserte de l'opération « le Clos de Montjoly » ;

ÉVALUANT la possibilité de mettre ce foncier à la disposition de la SEMSAMAR pour la réalisation de cette voie de désenclavement et son aménagement connexe, en lieu et place d'une cession non onéreuse compte tenu de l'engagement de principe de la Commune d'accepter à terme la rétrocession de ces VRD de l'opération le « le Clos de Montjoly » ;

OBSERVANT le projet d'aménagement, de cette voie de désenclavement de l'opération « le Clos de Montjoly », et du solde foncier contigüe au plateau sportif du Vieux Chemin en espace vert ;

RELEVANT que ces travaux seront réalisés aux seuls frais de la SEMSAMAR ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

ARTICLE 1 :

DE PRENDRE ACTE de la demande de la SEMSAMAR, RCS BASSE TERRE B 333 361 111(85B 83)-APE 7112B, par lettre du 31 Aout 2011 référencée DG/GC/NG/11-1305, sollicitant la cession non onéreuse d'une partie d'un terrain communal cadastré BM 34 pour l'aménagement de la voie qu'elle se propose de réaliser pour le désenclavement du groupement d'habitations dénommé « Le Clos de Montjoly», dans l'emprise réservée au POS n°59 affectant la parcelle de la Commune ;

ARTICLE 2 :

D'ACCEPTER de mettre ce foncier compris dans l'emplacement réservé n° 59 au POS en vigueur sur le territoire communal, à la disposition de la SEMSAMAR pour qu'elle y réalise à ses frais, une voie de désenclavement de l'opération dénommée « Le Clos de Montjoly», ainsi que l'aménagement d'un espace vert et de jeux sur le solde foncier contigu au plateau sportif du Vieux Chemin. Cette mise à disposition d'une partie de ce terrain cadastré BM 34, sera immédiate et sans formalité autre que celles qui s'imposent réglementairement pour y réaliser ces travaux dans le respect de la localisation géographique qui sera arrêtée par les Services Techniques Municipaux en référence au projet transmis par la SEMSAMAR.

ARTICLE 3 :

DE PRESCRIRE que cette mise à disposition sera non onéreuse, et que tous les travaux à réaliser sur ce foncier seront aux frais ainsi que sous la responsabilité de la SEMSAMAR qui aura à respecter toutes les obligations et procédures qui l'autoriseront à les entreprendre en ces termes.

ARTICLE 4 :

D'APPROUVER, sur le principe la rétrocession des voies et emprises publiques de l'opération « le Clos de Montjoly », y compris les aménagements qui seront réalisés sur le terrain cadastré BM, telle que demandée par la SEMSAMAR dans sa lettre du 23 Mars 2011 référencée DG/PW/GC/11-0404, pour leur classement dans le domaine public communal qui aura à s'inscrire dans le respect du cadre procédurier qui l'autorise et s'engage à ce titre sous réserves de la validation préalable des modalités afférentes. Cette rétrocession ne pourra intervenir qu'au

terme de la réalisation des travaux, leur réception par la Commune dans les conditions qui l'y autorisent

ARTICLE 5 :

DE PRÉCISER au bénéficiaire de cette mise à disposition, qu'il aura à mentionner explicitement le principe de cette rétrocession dans l'ensemble des actes translatifs de son opération afin d'informer les acquéreurs, de l'intégration de cette voie au terme des travaux dans le domaine public communal et la liaison qui sera rendu ainsi possible avec l'impasse et l'avenue Augustin Saint Cyr.

ARTICLE 6 :

DE CONFIRMER que le solde foncier de ce terrain BM 34 qui résultera de cette mise à disposition à la SEMSAMAR aura à être rattaché pour partie au parcellaire contigu BM 101 et BM 37 dans le cadre d'une transaction onéreuse au profit des propriétaires concernés. La partition de ce foncier pour ce faire qui est en cours d'instruction par les services sera soumis ultérieurement à la délibération du Conseil Municipal, dans le respect des termes de la décision du 26 Mars 2003 qui justifiait l'acquisition de ce terrain par la Commune.

ARTICLE 7 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents administratifs et comptables s'y rapportant et à prendre toute initiative dans les termes de la présente décision.

PRÉCISE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Cayenne (GUYANE) ; dans un délai de deux mois à partir de sa publication.

Les délais de recours, hors délais spéciaux ; étant mentionnés aux articles R 421-1 à R 421-7 du Code de Justice administrative.

VOTE : Pour = 24 Contre = 00 Abstention = 02

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur le Président déclare ensuite la séance close et la lève à 20 heures et 45 minutes.

Fait et clos les jours, mois et ans susdits.

La secrétaire de séance

Marlène ELFORT

Le Maire

Jean GANTY