

**DELIBERATION N°2021-96 /CCOG-SDE
relative à l'opération lotissement économique ZAE l'Envol rue Edgard Milien
à Saint-Laurent du Maroni**

L'An Deux Mille vingt et un, le vendredi vingt-quatre septembre, à dix heures et trente minutes, le conseil communautaire de la CCOG s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de Saint-Laurent du Maroni, après convocation légale, sous la présidence de Madame CHARLES Sophie, Présidente.

Conseillers en exercice = 44

Présents	28
Absents	16
Procurations	04
Votants	32

La convocation des membres du Conseil communautaire a été faite le jeudi 16 septembre 2021.

Publiée le : 30-09-2021

PRÉSENTS :

- M. ADOÏSSI Achille - Mme AFOEDINI Linda - M. AGOUSSA Migill - M. ALPHONSE François - M. ANELLI Serge - Mme APAGI Jocelyne - M. APAYACA Valentin - Mme ASSABAL APOUMAN Liliane - Mme BARTEBIN Barbara - M. BOISROND Ferdinand - Mme BOURGUIGNON Arlène - Mme CHARLES Marie-Hélène - Mme CHARLES Sophie - M. DEIE Jules - M. EDWIN Moïse - M. FERREIRA Jean-Paul - Mme FJEKE Bénédicte - IREMEPO Grégory - Mme LO-A-TJON Josette - M. PAPAYO Mickle - Mme PINAS Roliane - M. RIQUIER Claude - Mme SANTE Adèle - M. SELLIER Bernard - Mme SOBAÏMI Marie-Chantal - M. SOEWA Marciano - M. TOPO Lama - Mme VOORTHUIZEN Sharon.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

- Mme ADELAAR Esseline a donné procuration à M. AFOEDINI Linda
- M. THOMAS Franck a donné procuration à Mme CHARLES Sophie
- M. BENTH Abéric a donné procuration à Mme BOURGUIGNON Arlène
- Mme BALLA Simone a donné procuration à M. ANELLI Serge

ABSENTS EXCUSES :

- Mme ADELAAR Esseline - Mme BALLA Simone - M. BENTH Albéric - M. FATI Gérard - M. THOMAS Franck -

ABSENTS :

- M. ADAM Lénéick - Mme AGEILAS Sylviana - Mme CHEN Célia - M. CHAUMET Chris - M. DOLLOUE Winston - M. GABY Claude - Mme KWASIBA Emeline - M. LOBI Richard - M. MARTIN Paul - Mme TELON Sonrisa Sergina - M. YA Tchoua

Madame la Présidente ouvre la séance. Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est ensuite procédé à l'élection d'un secrétaire, parmi les membres du conseil, **Madame SOBAÏMI Marie-chantal, Conseillère communautaire**, est désignée pour remplir ces fonctions, qu'elle accepte.



Ouest Guyane

un territoire, des projets, un avenir

Envoyé en préfecture le 30/09/2021

Reçu en préfecture le 30/09/2021

Affiché le



ID : 973-249730037-20210924-DELIB202196-DE

DELIBERATION N°2021-96 /CCOG-SDE
relative à l'opération lotissement économique ZAE l'Envol rue Edgard Milien
à Saint-Laurent du Maroni

Madame la Présidente expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L-5214-1 et suivant ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.1111-1 à L.2211-1 ;
Vu la loi n°92-125 du 06 février 1992 modifiée, relative à l'Administration Territoriale de la République ;
Vu la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 modifiée relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale ;
Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales ;
Vu la loi n°2015-991 du 7 août portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
Vu les statuts de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais en vigueur ;
Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale référencé 2019-311-V0500 du 22/04/2021 des parcelles A1221 et A1966 ;
Vu l'avis favorable de la commission du 16 septembre 2021

Dans le cadre de sa compétence statutaire en développement économique, notamment la création, l'aménagement et la gestion de zones d'activité économique (ZAE), la CCOG a initié la réalisation d'un lotissement à vocation économique sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni.

Cette opération permet l'aménagement et la viabilisation d'une partie des parcelles filles A11853, A11854, A11857, A11858, pour une emprise foncière de 13 604 m² au total sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni. Ces dernières sont issues en partie des parcelles mères A1966 et A1221.

L'emprise foncière de 13 604 m² comprend la cession de 9 parcelles, la voirie et des espaces communs.

Les parcelles ont une superficie comprise entre 617 et 2 004 m², soit une surface totale de 9 344 m².

La voirie traverse le lotissement et comprend 2 voies. La surface comprenant la voirie et les espaces communs est de 4 290 m².

Un permis d'aménager initial a été accordé le 16 février 2016. Ce dernier a été modifié et validé par la Commune de Saint-Laurent du Maroni le 10 novembre 2020.

La voirie et les espaces communs seront cédés à l'euro symbolique pour des raisons d'intérêt général.

En effet, des échanges entre la Commune et la CCOG ont eu lieu. Il en est ressorti que la Commune est compétente dans la gestion des voiries communales par la loi mais aussi dans ses moyens techniques et humains. Cette rétrocession permettra une nouvelle connexion entre l'avenue Christophe Colomb, qui est un axe très fréquenté, avec la rue Edgard Milien, qui est une voie bordée principalement d'habitation. Il a été décidé que la CCOG aménage la voirie et les espaces communs et que la Commune gère ces équipements qui sont essentiels dans le bon fonctionnement et l'animation de la ZAE.

De plus, la CCOG a sollicité le service du Domaine afin de connaître la valeur vénale au mètre carré des parcelles viabilisées en lot commercial. Ce dernier a estimé le prix de vente à 96€/m², conformément à l'Avis référencé 2019-311-V0500 du 22/04/2021.

En outre, le comité de sélection sera constitué des élus de la commission développement économique-port de l'Ouest dont les membres sont :

- Mme Sophie CHARLES
- M. Marciano SOEWA
- M. Albéric BENTH
- M. Ferdinand BOISROND
- M. Jean-Paul FERREIRA
- M. Claude RIQUIER
- M. Bernard SELLIER

Ce comité a pour rôle de sélectionner les entreprises auxquelles seront vendues les parcelles.

Pour mémoire, le coût global prévisionnel de l'opération d'aménagement validé en Conseil communautaire était de 1 747 753 Euros et se déclinait comme suit :

Financiers	Montants (€)	Taux (%)
Fonds européens (FEDER)	961 264	49%
Part régionale	174 755	9%
Autofinancement CCOG	262 163	13%
Recettes générées par la vente des parcelles	573 198	29%
Total des ressources	1 971 401 €	100%

Le nouveau plan de financement prévisionnel est le suivant :

Financiers	Montants (€)	Taux (%)
Fonds européens (FEDER)	673 843,00	27,91%
Part régionale	174 755,00	7,24%
Autofinancement CCOG – Apport en nature (foncier)	668 695,00	27,70%
Recettes générées par la vente des parcelles	897 024,00	37,15%
Rétrocession foncier public à la Commune de Saint-Laurent du Maroni – Voirie et espaces communs	1,00	0,00%
Total des ressources	2 414 337,00 €	100%

Au-delà du plan de financement prévisionnel, la CCOG souhaite intégrer au cahier des charges de la ZAE l'Envol les clauses suivantes :

Les acheteurs devront :

- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments projetés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'Aménageur un avant-projet détaillé un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.
- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de la signature de la convention de vente sous conditions suspensives.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

- Avoir réalisé les constructions et les aménagements extérieurs dans un délai de 18/24 mois à compter du commencement des travaux. L'exécution de cette formalité sera considérée comme remplie par la présentation du certificat de conformité délivré par la Commune.

Les délais seraient, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acheteur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acheteur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

La vente pourra être annulée selon la nature de l'infraction qui seront définie dans le futur cahier des charges de la ZAE.

Ces clauses doivent permettre un aménagement de la zone dans les meilleurs délais. Mais aussi, qu'aucune parcelle ne reste vacante d'activité économique durant une longue période ou ne subisse de spéculation financière et que la cohérence dans l'installation d'activité économique sur la zone soit respectée.

Il est demandé aujourd'hui au Conseil communautaire de statuer sur :

- La validation de la mise en œuvre du projet de lotissement économique destiné à des activités de service ;
- La validation de la modification du plan de financement prévisionnel ;
- L'autorisation de solliciter des subventions auprès du FEDER et de la CTG ;
Que cette demande a été déposée seulement pour le projet de lotissement économique l'Envol comme décrit précédemment. Que si ce projet devait être étendu par la suite, il ferait l'objet d'une demande de subvention sur le programme opérationnel 2021-2027 (PO 2021-2027).
- La vente des parcelles à 96€/m² comme défini par le service du Domaine ;
- La validation de la liste des membres du comité de sélection ;
- L'engagement de la CCOG à rester propriétaire des parcelles aménagées jusqu'à leur vente aux entreprises citées dans la liste qui sera validée par le Conseil communautaire.
Après cette vente, aucune parcelle ne sera rétrocédée à la CCOG sauf si l'entrepreneur ne respecte pas les clauses inscrites dans le futur cahier des charges de la zone d'activité économique. Si la CCOG était confrontée à ce cas de figure, la parcelle serait vendue à une autre entreprise apparaissant sur une liste d'attente.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

VALIDE le programme de maîtrise d'œuvre du lotissement économique l'Envol au bénéfice d'activité de service ;

VALIDE la modification du plan de financement prévisionnel de l'opération ;

AUTORISE la sollicitation de subventions auprès du FEDER et de la CTG et seulement pour le projet de lotissement économique l'Envol comme présenté dans l'exposé ;

VALIDE le principe du dépôt sur le PO 2021-2027 d'une autre demande de subvention si le projet devait être étendu ou si un autre type de projet était mené ;

APPROUVE le prix de cession des parcelles aménagées à 96€/m² ;

VALIDE la liste des membres du comité de sélection ;

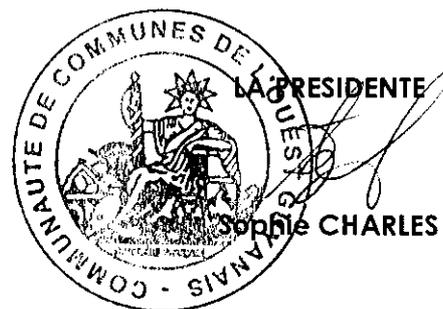
DIT que l'aménagement de la voirie et des espaces communs est à la charge de la CCOG ;
S'ENGAGE à rester propriétaire des parcelles aménagées jusqu'à leur cession aux établissements économiques sélectionnés ;
AUTORISE l'inscription de clauses suspensives dans le cahier des charges du lotissement économique l'Envol afin de garantir la mise en place d'activité économique cohérente avec la destination du lotissement et éviter toutes spéculations financières ;
AUTORISE la Présidente à inscrire au budget afférent toutes les dépenses et recettes de cette opération ;
AUTORISE la Présidente ou son représentant à prendre toutes les dispositions nécessaires pour exécuter la présente délibération.

VOTE => Pour : 32

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cayenne dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par les services du contrôle de l'égalité.