

**DELIBERATION N°2022-79 /CCOG-SDE
relative à la vente d'une parcelle de la ZAE l'Envol
sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni à la SCI Kezzimmo**

L'An Deux Mille vingt-deux, le vendredi vingt-quatre juin, à seize heures et trente minutes, le conseil communautaire de la CCOG s'est réuni à la salle Polyvalente de la Mairie de Awala-Yalimapo, après convocation légale, sous la présidence de Madame Sophie CHARLES, Présidente.

Conseillers en exercice = 44

Présents	23
Absents	21
Procurations	03
Votants	26

La convocation des membres du Conseil communautaire a été faite le 16 juin 2022.

Publiée le :

PRÉSENTS :

- Mme ADELAAR Esseline - M. ADOÏSSI Achille - M. AGOUSSA Migill - M. ANELLI Serge - M. APAYACA Valentin - Mme BARTEBIN Barbara - Mme BOURGUIGNON Arlène - Mme CHARLES Marie-Hélène - Mme CHARLES Sophie - M. DEIE Jules - M. DOLLOUE Winston - M. EDWIN Moïse - Mme FJEKE Bénédicte - M. FERREIRA Jean-Paul - M. IREMEPO Grégory - Mme KWASIBA Emeline - M. PAPAYO Mickle - Mme PINAS Roliane - M. RIQUIER Claude - Mme SANTE Adèle - Mme SOBAÏMI Marie-Chantal - M. SOEWA Marciano - Mme TELON Sonrisa Sergina -

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

- M. YA Toucha a donné procuration à Mme Sophie CHARLES
-M. BENTH Albéric a donné procuration à Mme BOURGUIGNON Arlène
-Mme VOORTHUIZEN Sharon a donné procuration à M. IREMEPO Grégory

ABSENTS EXCUSES :

M. BENTH Albéric - Mme LO-A-TJON Josette

ABSENTS :

- M. ADAM Lénick - Mme AFOEDINI Linda - Mme AGEILAS Sylviana - M. ALPHONSE François - Mme APAGI Jocelyne - Mme BALLA Simone - M. BOISROND Ferdinand - M. CHAUMET Chris - Mme CHEN Célia - M. FATI Gérard - M. GABY Claude - M. LOBI Richard - M. MARTIN Paul - M. SELLIER Bernard - M. THOMAS Franck - M. TOPO Lama - M. VALIES Patrick - Mme VOORTHUIZEN Sharon - 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, Mme ADELAAR Esseline, est désigné(e) pour remplir ces fonctions, qu'il (elle) accepte.

**Délibération N°2022-79 /CCOG-SDE
relative à la vente d'une parcelle de la ZAE l'Envol
sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni à la SCI Kezzimmo**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L-5214-1 et suivant ;
Vu la loi n°92-125 du 06 février 1992 modifiée, relative à l'Administration Territoriale de la République ;
Vu la loi n°96-142 du 24 février 1996 modifiée, notamment ses articles L2122-21 et L2241-1
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 la délibération N°41/2010 relative à l'aménagement du foncier économique des parcelles AI221 et AI966 à Saint-Laurent du Maroni ;
Vu la délibération N°2021-96/CCOG-SDE relative à l'opération lotissement économique ZAE l'Envol rue Edgard Milien à Saint-Laurent du Maroni ;
Vu l'acte de vente de la parcelle cadastrée AI966 de la Commune de Saint-Laurent du Maroni transmis par Maître Elie MARKOUR ;
Vu l'acte de vente de la parcelle cadastrée AI221 de la Commune de Saint-Laurent du Maroni transmis par Maître Elie MARKOUR ;
Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale référencé 2019-311-V0S00 du 22/04/2021 des parcelles AI221 et AI966 ;
Vu l'avis favorable de la Commission développement économique du 07/05/2021 ;
Vu l'avis favorable du Comité de sélection de la ZAE l'Envol du 14/06/2022.

Madame la Présidente expose :

Par Délibération N°2021-96/CCOG-SDE du 24/09/2021, le conseil communautaire a fixé le prix du m² de la zone d'activités économiques l'Envol à 96€ à la suite d'un recours de la CCOG auprès de France Domaine qui avait évalué initialement ce foncier à 145€ soit largement au-dessus des prix du marché pour un foncier économique de ce type.

Les délais de contestation ont retardé la phase de commercialisation des lots qui depuis, a pu reprendre. Ainsi, le 14 juin 2022, les membres du comité de sélection (membres de la commission développement économique) ont émis un avis favorable à la cession de la parcelle AI1991 à la SCI Kezzimmo représentée par Monsieur Crépin KEZZA sous réserve de la complétude du plan de financement destiné à l'achat du foncier. En cas d'impossibilité financière d'acheter la parcelle AI1991, le comité de sélection a approuvé la cession de la parcelle AI1989 à la faveur de la SCI Kezzimmo représenté par M. Crépin KEZZA.

L'activité de la SCI Kezzimmo correspond au code APE 6820B location de terrains et d'autres biens immobiliers. Toutefois, l'activité qui sera installée majoritairement sur la parcelle sera une maison de santé pluridisciplinaire selon le projet présenté par le représentant.

Il est rappelé que préalablement à cet avis, la SEMSAMAR et les services de la CCOG avaient procédé à un examen des dossiers des potentiels acquéreurs notamment leur capacité à pouvoir acheter la parcelle proposée dans des délais raisonnables. Il était par exemple, exigé une lettre d'intention des banques lorsque les candidats acquéreurs souhaitaient avoir recours à l'emprunt.

L'activité de la SCI Kezzimmo correspond au code APE 6820B location de terrains et d'autres biens immobiliers. Toutefois, l'activité qui sera installée majoritairement sur la parcelle sera une maison de santé pluridisciplinaire selon le projet présenté par le représentant légal.

En outre, pour s'assurer que la parcelle garde sa vocation économique et que son usage soit destiné principalement à la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, il est proposé au Conseil communautaire que la vente soit conditionnée par l'inscription de clauses dans le compromis de vente.

Ces clauses auraient pour objectif d'éviter le changement de destination de la parcelle pour garder une configuration raisonnée de la zone. Le second but est d'éviter la spéculation financière sur la revente du foncier qui est difficilement accessible sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni.

Les clauses sont les suivantes

- Clause d'inaliénabilité sur une période de cinq années ;
- La SCI Kezzimmo s'engage à :
 1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments projetés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la CCOG un avant-projet détaillé, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.
 2. 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.
 3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
 4. Avoir réalisé les constructions et les aménagements extérieurs dans un délai de 24 mois du commencement des travaux. L'exécution de cette formalité sera considérée comme remplie par la présentation du certificat de conformité délivré par la Commune.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver la vente de la parcelle A11991 située sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni d'une superficie de 2 004 m² au prix de 96€/m² ; soit un prix de vente total de 192 384,00 € au profit de la SCI Kezzimmo représentée par Monsieur Crépin KEZZA, en vue de la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire sous réserve de fournir la preuve de la création de la société acquéreuse et de la complétude du plan de financement destiné à l'achat du foncier ;
- D'approuver la vente de la parcelle A11989 située sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni d'une superficie de 804 m² au prix de 96€/m² ; soit un prix de vente total de 77 184,00 € au profit de la SCI Kezzimmo représentée par Monsieur Crépin KEZZA, en vue de la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire sous réserve de fournir la preuve de la création de la société acquéreuse et de la complétude du plan de financement destiné à l'achat du foncier et en cas d'impossibilité financière d'acquérir la parcelle A11991 ;
- D'autoriser l'inscription des clauses ci-dessus au compromis de vente ;
 - D'autoriser la Présidente à inscrire les dépenses et recettes afférentes à l'exécution de la présente décision ;
- D'autoriser la Présidente ou son représentant à signer tous documents administratifs, contractuels, compromis de vente ou actes de vente, nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

OÙ les explications de la présidente,

APPROUVE la vente de la parcelle A11991 située sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni d'une superficie de 2 004 m² au prix de 96€/m² ; soit un prix de vente total de 192 384,00 € au profit de la SCI Kezzimmo représentée par Monsieur Crépin KEZZA, en vue de la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire sous réserve de fournir la preuve de la création de la société acquéreuse et de la complétude du plan de financement destiné à l'achat du foncier ;

APPROUVE la vente de la parcelle A11989 située sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni d'une superficie de 804 m² au prix de 96€/m² ; soit un prix de vente total de 77 184,00 € au profit de la SCI Kezzimmo représentée par Monsieur Crépin KEZZA, en vue de la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire sous réserve de fournir la preuve de la création de la société acquéreuse et de la complétude du plan de financement destiné à l'achat du foncier et en cas de défaillance financière pour l'acquisition de la parcelle A11991 ;

AUTORISE l'inscription des clauses ci-dessus au compromis de vente ;

AUTORISE la Présidente à inscrire les dépenses et recettes afférentes à l'exécution de la présente décision ;

AUTORISE la Présidente ou son représentant à signer tous documents administratifs, contractuels, compromis de vente ou actes de vente, nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

VOTE => Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 0

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

 **LA PRÉSIDENTE**

Sophie CHARLES

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 légalité.