



Pour préserver la trésorerie de l'opération d'aménagement et financiers, le paiement de ce foncier est prévu pour être réalisé en deux temps :

- le jour de la signature de l'avant-contrat de vente (prévu pour intervenir le 31 décembre 2021 au plus tard), avec le paiement d'une fraction du prix de la vente, à hauteur de 623 900 € HT (soit 676 931,50 € TTC) ;
- Puis en 2022, après réception des plateformes dépolluées et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, le solde de la transaction, soit la somme de 2 088 611 € HT (soit 2 266 143 € TTC).

En outre, la Commune est engagée vis-à-vis de la SEDRE, dans le contrat de concession précité, à « compenser », à montant équivalent, les coûts d'acquisition de ce foncier dans le cadre d'une participation aux équipements. Cette participation est versée sous forme d'avances de trésorerie.

Pour rappel, il était déjà prévu de verser une première avance de trésorerie d'un montant de 1 692 900 € HT dans l'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil municipal le 05/11/2019.

Une seconde avance d'un montant de 1 019 611 € HT sera versée à la SEDRE en 2022 et fera l'objet d'un avenant n°6 à la convention de trésorerie. L'ensemble de ces éléments seront intégrés au CRAC 2019/2020 qui sera présenté courant de l'année 2021.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la cession des parcelles cadastrées BC 342 et BC 496 à la SEDRE, pour une superficie de 26 839 m<sup>2</sup>, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC Triangle de l'Oasis » ;
- de fixer le montant global de la transaction au prix de 2 712 511 € HT établi au vu de l'avis du Domaine et des coûts prévisionnels de la dépollution des sols ;
- de dire que le paiement du prix de la vente sera réalisé par la SEDRE en deux temps : un premier versement d'un montant fixé à 623 900 € HT le jour de la signature de l'avant-contrat de vente et le solde, soit la somme de 2 088 611 € HT, dès après la réception des plateformes dépolluées et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique ;
- de dire que la Commune est engagée à compenser à coûts équivalents la transaction dans le cadre de sa participation aux équipements versée sous forme d'avances de trésorerie ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer l'avant-contrat de vente et tout autre document se rapportant à cette affaire ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer l'acte de vente authentique,
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer les actes correspondants.

---

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du territoire - Service Foncier et Gestion du Patrimoine

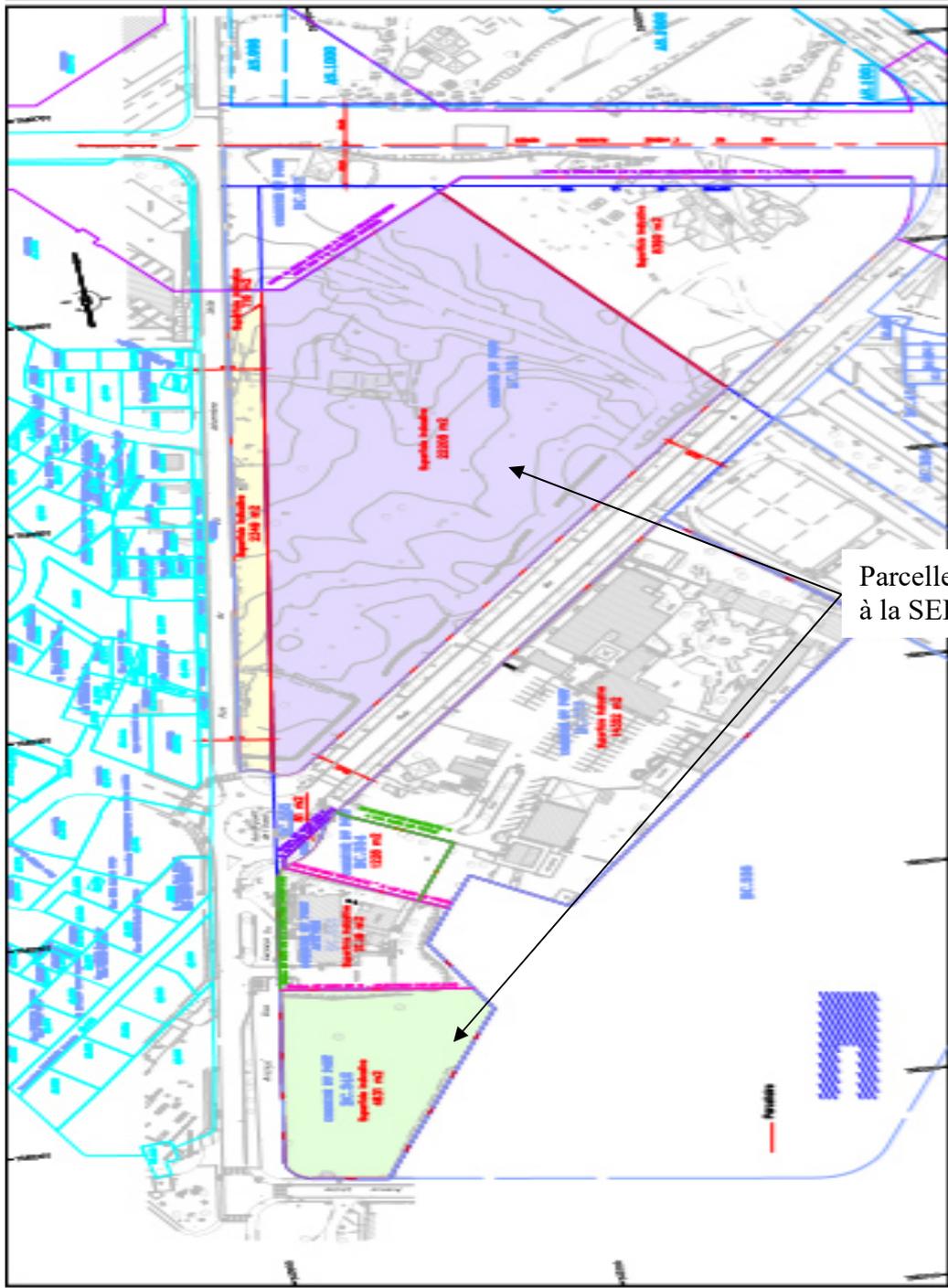
**Pièces jointes :**

- Plan masse indicatif de l'opération d'aménagement
- Plan parcellaire
- Avis du Domaine
- Coûts prévisionnels de la dépollution des sols

# ANNEXE 1 : Plan masse indicatif de l'opération d'aménagement



# ANNEXE 2 : Plan parcellaire



Parcelles cedées à la SEDRE

**DEPARTEMENT DE LA REUNION**  
**COMMUNE DU PORT**

**ZAC TRIANGLE DE L OASIS**  
TERRAIN COMMUNAL  
PARCELLES BC.342 et 351

**PLAN PARCELLAIRE**

Échelle : 1/500  
Date de l'étude : 2021  
Dessiné : [Nom]

Consultation en préfecture le 23/03/2021  
N° de dossier : [Numéro]

N°	Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Statut
1	BC.342	437	Cédée à la SEDRE
2	BC.343	27,8	Cédée à la SEDRE
3	BC.344	128	Cédée à la SEDRE
4	BC.345	1433	Cédée à la SEDRE
5	BC.346	2208	Cédée à la SEDRE
6	BC.347	214	Cédée à la SEDRE

**SLO**  
Société d'Urbanisme  
100 rue de la République  
97400 Le Port  
Tél : 02 62 21 10 10  
www.slo-reunion.fr

**ANNEXE 3 : Avis du Domaine**

N° 7300-SD



Pôle d'évaluation domaniale  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Patrice FRADIN  
Téléphone : 06 92 26 00 37  
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 2732840  
Réf Lido : 2020-407V932

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA  
REUNION  
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015  
97744 SAINT DENIS CEDEX 9

À

M. RIGAUD CHARLES

SAINT DENIS, le 21/10/2020

**AVIS VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Parcelles BC 342 et BC 496.  
Adresse du bien : Rue du 20 décembre 1948 - 97420 Le Port  
VALEUR VÉNALE : 4 503 000 € assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10\%$ .

1 - Service consultant : Commune du Port  
Affaire suivie par : M.RIGAUD CHARLES

2 - Date de consultation : 15/10/2020  
Date de réception : 15/10/2020  
Date de visite : Actualisation  
Date de constitution du dossier « en état » : 15/10/2020

**3 - Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

Demande actualisation de la valeur établie le 23/09/2019 (Réf dossier: 2019-407V40719) en raison d'un changement de superficie à céder : intégration d'une emprise de 713 m<sup>2</sup> classée en zone Uv du PLU (parcelle BC 342 partie).

Cession en pleine propriété, à la SEDRE, concessionnaire de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC Triangle de l'Oasis » (ex-ZAC Fac Technoport), de la totalité des parcelles cadastrées BC n°342 et BC n°496 (issue de BC n°351 après division).

**4 - Description du bien**

Parcelles BC 342 et BC 496 d'une contenance totale de 26 839 m<sup>2</sup>.

La parcelle BC 342 est clôturée, située dans le centre-ville, d'une superficie de 4 631 m<sup>2</sup>.

La parcelle BC 496, nue, est également située dans le centre-ville et a une superficie de 22 208 m<sup>2</sup>.

**5 - Situation Juridique**

Le bien appartient à la commune du Port.

#### 6 - Urbanisme et réseaux

PLU : approbation du 02/10/2018

Zonages : Uv 713 m<sup>2</sup> et Ud pour 26126 m<sup>2</sup>.

#### 7-Détermination de la valeur vénale

4 503 000 € assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %

#### 8 - Durée de validité

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

#### 9 - Observations particulières

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour la Directrice Régionale par intérim et par délégation,  
Le Responsable de la division Missions Domaniales



Alban MARNIER  
Inspecteur principal des Finances Publiques

**ANNEXE 4 : Coûts prévisionnels de la dépollution des sols**

Commune du Port  
ZAC triangle de l'Oasis

Coût de l'opération actualisé sur la base du PRG prévisionnel (juin 2020):

Nature des travaux	Unité	Quantité	Coût unitaire (€ HT)	Total des coûts pour l'opération (€ HT)	Total des dépenses éligibles à justifier*	Observations/Hypothèses
Etudes avant travaux				84 629		807 38 194 pour le plan de gestion de 2012/2013 (marché ANTEAL 15 970 AMO SERRIOT et 26 466 de compléments d'inventaire)
Suivi / contrôle des travaux de dépollution par un bureau d'études spécialisé et indépendant de l'entreprise travaux				45 000		
Démarches nécessaires à la dépollution				376 924		Dépenses réalisées
Préparation du chantier				14 000		
Création d'aire de stockage				30 000		Deux aires franchises en géomembrane, pose de bords
<b>Traitement sur site:</b>						
Décapage des sols les plus impactés sur les zones du programme (2 150 m <sup>3</sup> ), mise en dépôt provisoire puis mise en œuvre sur zone dédiée	m <sup>3</sup>	5777	10	57 770		
Criblage des matériaux excavés	m <sup>3</sup>	5777	50	288 850		
Reprise des matériaux fins pollués pour stockés sur zone de confinement	m <sup>3</sup>	2310,8	8	18 486		Hypothèse de 40% de matériaux fins
Reprise des matériaux criblés, soles pour réutilisation sur site	m <sup>3</sup>	3466,2	8	27 730		Hypothèse de 60% de matériaux fins
Mise en place d'un géosynthétique bentonitique associée à un géocomposé de drainage	m <sup>2</sup>	5808	40	232 320	455 000	
Mise en œuvre de terre pour pression de confinement du géosynthétique bentonitique	m <sup>3</sup>	3159	40	126 360		Inclus la couche de fermeture
Mise en place d'un géotextile sur espaces vants + zone polluées excavées hors zone de confinement	m <sup>2</sup>	15000	5	75 000		
Remblai d'appart 0/80 sur zone dépolluée PF Bot. 1 et PF zone J	m <sup>3</sup>	3700	38	140 600		
Apport de 60 cm de terre végétale sur zone de confinement avec GSB et sous géotextile	m <sup>3</sup>	2596	25	64 900		
Prélèvements sur terrain à confiner / en fonds et bordures de fouilles / sur déblais de terrassement + analyses	U	39	550	21 450		
Dossier de récolement	Ft	1	10 000	10 000		
Bertheluis à mettre en place	Ft	1	5 000	5 000		
Aires de chantier (mat 15% du montant HT des travaux)				167 470	66 250	
<b>Montant total hors travaux € HT</b>				<b>1 283 936</b>	<b>523 250</b>	
<b>Montant total € HT</b>				<b>1 796 489</b>	<b>523 250</b>	

\* sauf pour convention ADEME