

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 3 septembre 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 21

Nombre de représentés : 06

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 06

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-118

ACQUISITION AUPRÈS DE LA
SEDRÉ D'UN TERRAIN NU
CADASTRÉ SECTION BC N° 574
SIS LA ZAC TRIANGLE DE
L'OASIS

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 26 août 2024.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le
4 septembre 2024.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi
3 septembre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à
l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence
de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Karine Mounien
5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme
Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint,
Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques
Antoine, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain
Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, Mme Sophie
Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique
Bassonville, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme
Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par
Mme Catherine Gossard, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Armand Mouniata, M. Jean-Paul Babef par
M. Guy Pernic, Mme Claudette Clain Maillot par Mme
Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick
Le Toullec, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Sergio Erapa à 17h10
(affaire n° 2024-110), Mme Honorine Lavielle à 17h13
(affaire n° 2024-110), M. Henry Hippolyte à 17h16 (affaire
n° 2024-111), M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint à 17h22 (affaire
n° 2024-112), M. Jean-Claude Adois à 17h24 (affaire n°
2024-112), M. Didier Amachalla à 17h24 (affaire n° 2024-
112), Mme Barbara Saminadin à 17h25 (affaire n° 2024-
112).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand
Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

.....
.....

Affaire n° 2024-118

**ACQUISITION AUPRÈS DE LA SEDRE D'UN TERRAIN NU
CADASTRÉ SECTION BC N° 574 SIS LA ZAC TRIANGLE DE L'OASIS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la situation de la parcelle BC n° 574 au plan communal ;

Vu la destination de la parcelle non bâtie cadastrée BC n° 574 au programme des constructions de l'opération « ZAC Triangle de l'Oasis » ;

Vu l'avis financier du Domaine du 5 juillet 2024 fixant la valeur vénale du terrain seul ;

Vu la délibération n° 2018-162 du conseil municipal du 6 novembre 2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2017 ;

Vu la délibération n° 2023-099 du conseil municipal du 1^{er} août 2023 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que la valorisation du foncier pour l'aménagement de l'école d'architecture fait l'objet d'une compensation de la Ville au titre de sa participation aux équipements publics, telle que formulée dans le CRAC du 31 décembre 2022 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 21 août 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle de terrain non bâti cadastrée BC n° 574, appartenant à la SEDRE, pour une superficie indicative de 2 581 m², en vue de la construction de la future école d'architecture de la Réunion ;

Article 2 : d'approuver l'application de l'article 1042 du Code général des impôts relatif à l'exonération des droits de timbre et d'enregistrement ;

Envoyé en préfecture le 12/09/2024

Reçu en préfecture le 12/09/2024

Publié le 12/09/2024

ID : 974-219740073-20240903-DL_2024_118A-DE



Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants et à payer les frais et émoluments de notaire correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal contains the text 'Mairie de Port-Mahon' and 'Maire'.

Olivier HOARAU

ACQUISITION AUPRÈS DE LA SEDRE D'UN TERRAIN NU CADASTRÉ SECTION BC N° 574 SIS LA ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'acquisition auprès de la SEDRE, concessionnaire de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC Triangle de l'Oasis », de la parcelle cadastrée section BC n° 574, en vue de la construction des nouveaux locaux de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de La Réunion.

Cette parcelle non bâtie, située à proximité du pôle d'échange Odette et Roger Mofy, dispose d'une superficie indicative de 2 581 m². Elle est classée en zone urbaine Ud du plan local d'urbanisme destinée à préserver et accueillir les projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale.

Le service du Domaine régulièrement consulté a fixé la valeur de la parcelle à 772 000 € hors taxes et hors charges suivant avis rendu le 5 juillet 2024.

Toutefois, la cession à la commune de Le Port est prévue pour être réalisée à l'euro symbolique, conformément aux termes financiers approuvés par la Ville dans le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) année 2017, non modifiés.

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle de terrain non bâti cadastrée BC n° 574, appartenant à la SEDRE, pour une superficie indicative de 2 581 m², en vue de la construction de la future école d'architecture de la Réunion ;
- d'approuver l'application de l'article 1042 du Code général des impôts relatif à l'exonération des droits de timbre et d'enregistrement ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral
- Plan de bornage
- Avis du Domaine
- Délibérations



ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral et du plan parcellaire

Commune : LE PORT (407)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : BC Feuille(s) : 000 BC 01 Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm] Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1500 Date de l'édition : 21/11/2023 Support numérique : _____
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1859D Document vérifié et numéroté le 21/11/2023 APTGC St Denis Par Laurent SARRAT Géomètre principal Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires signés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au géomètre ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires ci-dessus ont eu connaissance des informations portées au dos de la présente mise 6463. A _____, le _____	D'après le document d'arpentage dressé Par MONSCH Thomas (2)
Saint Denis de la Reunion 1 rue Champ Fleur CS 91013 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 Téléphone : 02.62.48.69.1 Fax : 02.62.48.69.02 cdif.saint-denis-de-la-reunion@dgif.finances.gouv.fr	<small>(1) Réviser les mentions utiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une régularité (sans dessin par voie de mise à jour). Dans le formulaire, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien inscrit au cadastre, etc., -). (3) Préciser les noms et qualité du signataire (S) et éventuellement du propriétaire (indivisaire, associé, représentant qualifié de l'association, etc., -).</small>	



ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine

**Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques
de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr



Le 5 juillet 2024

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06.93.02.0718
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 17428687
Réf OSE : 2024-97407-38735

à
Commune du Port

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



<i>Nature du bien :</i>	Terrain à Bâtir
<i>Adresse du bien :</i>	Avenue du 20 Décembre 1848 97420 LE PORT
<i>Valeur vénale:</i>	772 000 € HT /HC valeur assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	23/05/2024
de réception:	27/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition	amiable
-------------	---------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition à l' euro symbolique pour accueillir la construction d'une école d'architecture.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

ZAC Triangle de l'Oasis

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE PORT M	BC 574	Avenue du 20 Décembre 1848	2591 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Parcelle BC574 issue de la BC570 d'une contenance de 2 581 m² environ

Parcelle plane.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'Immeuble

SEDRE

6 - URBANISME

PLU : octobre 2018 révisé en février 2024.

Zonage UD

PPR néant

La zone **Ud** couvre **les secteurs de grands ensembles**, généralement implantés le long des axes structurants de la commune. Cette zone a vocation à préserver et accueillir des projets d'ensemble d'une grande qualité architecturale et qui garantissent la mixité fonctionnelle et sociale.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 22 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

1- Source DVF

Recherche de cessions de terrains en zonage Ud.

Référence cadastrale	Date mutation	Nature	Superficie	Valeur m ² / €	Prix vente	Zonage
AE 794	10/04/20	NON BATI	2	300	600	Ud
AI 1648	02/11/18	NON BATI	28	179	5000	Ud
BC 463 – BC 465	23/11/22	NON BATI	455	299	136200	Ud
			Moyenne	259		
			Médiane	299		

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes restitués ont tous une superficie inférieure à celle du bien à valoriser.

Le terme n°3 correspond à une vente effectuée par la SEDRE.

Les termes 1 et 2 ne sont pas comparables du fait de leur petite superficie.

La valeur de 299 € du terme n°3 sera retenue.

Soit une valeur vénale évaluée à :

$2\,581\text{ m}^2 \times 299\text{ €} = 771\,719\text{ €}$ arrondie à **772 000 € HT / HC**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrairement fixée à **772 000 €**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,
Le Responsable de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

ANNEXE 3 : DELIBERATIONS

Extraits de la DCM n° 2018-162 du 6 novembre 2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2017

Envoyé en préfecture le 16/11/2018

Reçu en préfecture le 16/11/2018

Affiché le 16/11/2018

S²LOW

ID : 974-219740073-20181106-DL_061118_162-DE

Répartition hypothétique

CESSIONS CHARGES FONCIERES			
CESSIONS CHARGES FONCIERES - SPC 24 000 m ² (SPC DOSSIER CREATION / TRAITE)			5 315 018
	prix € HT	SPC m ²	
Ecole d'Architecture - équipement public (partie du PACD)	0	3 500	0
Plots de formation : Organismes / Ecoles d'enseignement supérieur			
IRTS future HEPASS (hypothèse) - ou autre plot de formation	240,00	4 123	990 000
CNAM (hypothèse) - ou autre plot de formation	240,00	1 144	274 560
URMA (partie du PACD)	240,00	3 900	936 000
Logements étudiants (et/ou autres logements de transit)			
Logements étudiants 1ère tranche (85 lgmts - SPC)	240,00	1 980	475 200
Autres logements temporaires (35 lgmts SPC moyenne/ligmt)	240,00	851	204 240
Tertiaire / Services / Commerces			
		12 000	
Rôle tertiaire (Pot 1)	286,00	2 500	715 000
Rôle tertiaire (Plot 2)	286,00	2 500	715 000
Tertiaire PACD (partie du PACD)	286,00	1 439	411 594
Autres Tertiaire / Services / Commerces	286,00	2 075	593 464
		8 514	
TOTAL		24 014	
<i>PM : SPC cédée à titre payant</i>			20 514
CESSIONS CHARGES FONCIERES - COMPLEMENT (A vérifier selon besoins réels dans la Zone) SPC + 1 960 m²			507 522
	prix € HT	SPC m ²	
Logements étudiants (et/ou autres logements de transit)			
Logements étudiants / temporaires	240,00	1 153	276 720
Tertiaire / Services / Commerces			
		1 153	
Rôle mixte	286,00	807	230 802
		807	
TOTAL		1 960	
TOTAL CHARGES FONCIERES			5 822 540
<i>SPC Totale cédée à titre payant</i>			27 474
SYNTHESE CHARGES FONCIERES			
	prix € HT	SPC m ²	
Tertiaire	286,00	8 514	2 435 018
Hébergement (Etudiants / Temporaire)	240,00	2 831	679 440
Plots de formation	240,00	9 169	2 200 560
Ecole d'Architecture	0,00	3 500	0
		24 014	5 315 018
<i>constructibilité complémentaire</i>			
Hébergement	240,00	1 153	276 720
Rôle Mixte	286,00	807	230 802
		1 960	507 522
TOTAL		25 974	5 822 540

Il est important de considérer les charges foncières au regard des aménagements proposés. Le projet actuellement en phase AVP prévoit désormais un plateformage des parcelles à construire, avec décapage des 50 premiers centimètres de terre. La pollution au plomb se concentrant dans cette couche, il peut-être considéré que la nécessité de gestion de la pollution résiduelle éventuelle à l'échelle de chaque projet immobilier sera minime, voire inexistante. Le coût des charges foncières se doit donc d'être en cohérence avec cet aspect.

Extraits de la DCM n° 2023-099 du 1^{er} août 2023 approuvant le ~~Compte Rendu Annuel~~ à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2022

B. Charges foncières

Les surfaces cessibles restent inchangées par rapport au CRAC 2021.

Cependant, bien que globalement, les charges foncières attendues restent les mêmes, la répartition des surfaces planchers au sein des ilots a été modifiée par rapport au CRAC précédent :

- Une première tranche plus conséquente que prévu en ce qui concerne la résidence étudiante (surface indiquée dans l'arrêté de PC de 3 115 m², contre une estimation à 2 800 m²). La surface de la deuxième tranche a été diminuée d'autant pour maintenir le même niveau de recettes.
- Une diminution des surfaces des sous-ilots A1b et A1c (de 4 424 m² à lier aux surfaces au sol supplémentaires utilisées par l'îlot A1a, contrebalancée par une maximisation des surfaces plancher des ilots A2 et A3 (jauge à 100% de la surface maximale globale)⁸.

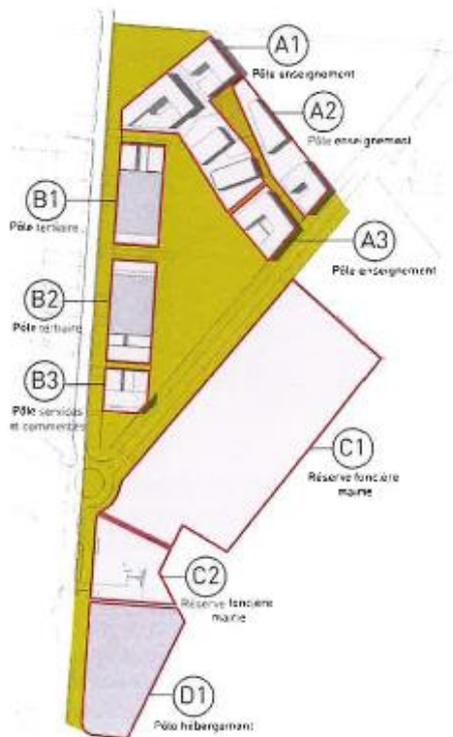


Figure 14 : plan d'ilotage - extrait CPAUPE



Figure 12 bis : détail îlot A1

⁸ Les surfaces ont été recalculées suivant l'étude réalisée par I.D Austral en octobre 2022 relatif au potentiel restant sur l'îlot A1, suite à la programmation retenue sur l'école d'architecture (sous-îlot A1a) après concours.

Les charges foncières par pôle se répartissent ainsi comme suit :

- 7 110 m² SPC au titre du pôle **enseignement**, à **240 €/m² SPC**, pour un montant global de 1 706 400 € (pas d'évolution par rapport au CRAC précédent). A noter que 2 834 m² SPC supplémentaires fléchées pour l'école d'architecture (3500 m² initialement) ne sont plus valorisés en charges foncières mais feront l'objet d'une compensation de la Ville au titre de sa participation au titre des équipements publics.
- 10 150 m² SPC au titre du **tertiaire**, à **286 €/m² SPC**, pour un montant global de 2 902 900 € (pas d'évolution par rapport au CRAC précédent). L'augmentation provient d'une actualisation des surfaces de PRISM.
- 3 984 m² SPC au titre de l'**hébergement**, à **240 €/m² SPC**, pour un montant global de 956 160 € (pas d'évolution par rapport au CRAC précédent).

Les charges foncières par pôle sont détaillées dans le tableau suivant :

Pôle	Ilot	CRAC 2022			
		Destination	SPC	Charges foncières	Montant des cessions
Enseignement	A1	école d'archi	3500	0	-
		école d'archi "extension parcelle"	2834	0	-
		PACD A1b + A1c	2054	240	492 960,00
		PACD A1b + A1c (tertiaire)	1439	286	411 554,00
	A2+A3	A2 + A3	5056	240	1 213 440,00
Hébergement	D1	résidence étudiante t1	3115	240	747 600,00
		résidence étudiante t2	869	240	208 560,00
Tertiaire	B1 - B2	tertiaire PRISM	5866	286	1 677 676,00
	B3	tertiaire pôle de services	2845	286	813 670,00
Total SPC			27 578		
Total SPC valorisée			21 244		

Les surfaces indiquées ci-dessus représente 74% de la surface maximale globale prévue au dossier de réalisation (soit 37 248 m² SPC max, hors réserve foncière communale). Le niveau de charge foncière attendu sur l'opération s'élève donc globalement à 5 565 460 € HT.

Il est important de considérer les charges foncières au regard des aménagements proposés. Le projet intègre la dépollution des sols avec un plate-formage des parcelles à construire, avec décapage des 50 premiers centimètres de terre. La pollution au plomb se concentrant dans cette couche, il peut être considéré que la nécessité de gestion de la pollution résiduelle éventuelle à l'échelle de chaque projet immobilier sera minime, voire inexistante. Le coût des charges foncières se doit donc d'être en cohérence avec cet aspect.

Cependant, la complexité de montage des projets, notamment ceux du pôle de formation, laisse à craindre des difficultés de commercialisation dans la durée de la concession.

Aussi, les hypothèses prises en compte dans la planification des cessions sont les suivantes :

- Réalisation des deux plots de PRISM à un an d'intervalle, permettant une cession en 2023 pour un plot et en 2024 pour le second ;
- Démarrage des études relatives à la deuxième tranche de la résidence étudiante au 2^{ème} semestre 2023, en vue d'une cession de la charge foncière pour fin 2024 ;