

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 4 octobre 2022

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 04

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 31

**OBJET**

Affaire n° 2022-143

ZAC « TRIANGLE DE  
L'OASIS »

APPROBATION DU COMPTE  
RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi quatre octobre, 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 1<sup>ère</sup> adjointe.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nages, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Gilda Bréda.

**Absents représentés** : Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe par M. Henry Hippolyte, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique Bassonville.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe à 17 h 10 (affaire n° 2022-137), MM. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, Zakaria Ali et Mme Sophie Tsiavia à 17 h 16 (affaire n° 2022-138).

**Départ(s) en cours de séance** : néant.

**Absents** : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Annie Mourgaye (excusée), Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

**NOTA** : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 septembre 2022.

- la liste des délibérations a été affichée le 5 octobre 2022.

LE MAIRE

  
  
Olivier HOARAU

Affaire n° 2022-143

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »  
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE 2021**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération n° 2007-043 du 26 avril 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC ;

**Vu** la délibération n° 2008-099 du 19 juin 2008 approuvant la concession d'aménagement « ZAC Triangle de l'Oasis » et rendue exécutoire le 23 septembre 2008 ;

**Vu** la délibération n° 2015-144 du 3 novembre 2015 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2014 ;

**Vu** la délibération n° 2016-143 du 29 septembre 2016 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015 ;

**Vu** la délibération n° 2017-101 du 5 septembre 2017 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016 ;

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

**Vu** la délibération n° 2019-135 du 5 novembre 2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2018 ;

**Vu** la délibération n° 2021-124 du 5 octobre 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

**Vu** la délibération n° 2021-166 du 9 décembre 2021 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2020 ;

**Vu** l'avis favorable de la commission « Aménagement -Travaux - Environnement » réunie le 21 septembre 2022 ;

**Vu** le rapport présenté en séance le 4 octobre 2022 ;

**CONSIDERANT**

Les articles 20, 21 et 22 relatifs aux dispositions financières du traité de concession ;

Les articles 26 et 27 de la concession d'aménagement par lesquels l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Ville un Compte Rendu Annuel à la Collectivité soumis à l'approbation du conseil municipal ;

**M. Didier Amachalla ne prend pas part au vote.**  
*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

### DECIDE

**Article 1 :** d'approuver le CRAC 2021 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis », notamment les points suivants :

- Les dépenses et les recettes de l'année 2021, soit respectivement 777 993 € HT et 60 000 € HT,
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2022, soit 4 770 120 € HT en dépenses et 1 957 244 € HT en recettes,
- Le bilan financier global qui s'établit à 10 573 003 € HT,
- Le montant de la participation communale qui s'établit à 4 807 543 € HT ;

**Article 2 :** d'autoriser le versement de l'avance de 1 106 278 € HT à la SEDRE, sur l'exercice 2022, conformément à l'avenant n° 6 à la convention d'avance de trésorerie ;

**Article 3 :** d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIRE CONFORME  
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »  
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE 2021**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2021 de l'opération ZAC « Triangle de l'Oasis ». Le document est consultable à la Direction de l'Aménagement du Territoire aux heures d'ouverture de bureau.

La commune de Le Port a confié la conduite de cette opération à la SEDRE par une concession d'aménagement approuvée le 19 juin 2008 et rendue exécutoire le 23 septembre suivant.

Cette ZAC vise à accueillir des établissements d'enseignement supérieur et des organismes de formation, des programmes tertiaires ainsi que des services et des logements étudiants, dans une cohérence d'ensemble organisée dans un esprit de « campus » autour d'un jardin central.

Conformément au traité de concession, la SEDRE soumet chaque année à la Ville le CRAC intégrant le planning opérationnel, le bilan prévisionnel de l'opération et la participation communale actualisés.

Sur le plan opérationnel, l'année 2021 a été marquée par :

- L'approbation du dossier de création actualisé de la ZAC (conseil municipal du 7 septembre 2021),
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en date du 5 octobre 2021, laquelle a nécessité préalablement l'achèvement des procédures d'autorisations environnementales,
- L'obtention d'une subvention de l'Etat au titre du « Fonds Friches » dans le cadre du plan de relance, à hauteur de 200 000 €,
- La finalisation des études de maîtrise d'œuvre phases PRO-DCE en août 2021, ainsi que le lancement de la consultation des entreprises pour la phase travaux en novembre 2021,
- La mise en œuvre des premières actions de communication autour du projet (film, plaquette, implantation de panneau d'information sur site...).

Après examen du CRAC 2021 présenté par la SEDRE, il en ressort :

Pour l'exercice 2021 :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 777 993 € HT contre 863 908 € prévus au CRAC 2019-2020 et correspondent principalement aux postes suivants :

- 1er versement pour l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération,
- travaux de démolition du dernier bâti présent sur site,
- honoraires d'études et frais de communication,
- rémunération de l'aménageur.

La différence par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé, soit une diminution de 85 915 € HT, s'explique principalement par le décalage de la phase de consultation des

entreprises de travaux qui n'a pas permis la facturation des honoraires de la phase Assistance à la Passation des Contrats de Travaux (ACT) de la mission de maîtrise d'œuvre.

Les recettes réalisées s'élèvent à 60 000 HT et correspondent au premier appel de fonds lié à l'appel à projet « Fonds Friches - recyclage foncier ». Les recettes réalisées sont conformes au dernier CRAC approuvé.

Une avance de trésorerie d'un montant de 1 836 797 € HT a été versée à la SEDRE en 2021, conformément à la convention d'avance de trésorerie et ses avenants.

Pour l'exercice 2022 :

Les dépenses sont estimées à 4 770 120 € HT et correspondent notamment aux postes suivants :

- solde du coût d'acquisition des terrains d'assiette de l'opération,
- réalisation des travaux de dépollution du site, d'aménagement des lisières et de viabilisation des îlots,
- honoraires d'études,
- rémunération de l'aménageur.

Les recettes sont estimées à 1 957 244 € HT et correspondent aux postes suivants :

- cessions foncières pour la réalisation du pôle tertiaire (bureaux de l'opération PRISM) et de la résidence étudiante,
- participation de la Ville aux équipements publics par le biais d'un remboursement d'avance de trésorerie,
- appel de fonds au titre du « Fonds Friches » dans le cadre du Plan de Relance.

Conformément à la convention d'avance de trésorerie et ses avenants, il est prévu le versement d'une avance de trésorerie par la Commune d'un montant de 1 106 278 € HT en 2022, qui permettra de couvrir pour partie le coût d'acquisition du foncier.

Le bilan global de l'opération reste inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé, et s'établit à 10 573 003 € HT.

La participation communale au bilan de l'opération reste inchangée et s'élève à 4 807 543 € HT.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2021 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis », notamment les points suivants :
  - Les dépenses et les recettes de l'année 2021, soit respectivement 777 993 € HT et 60 000 € HT,
  - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2022, soit 4 770 120€ HT en dépenses et 1 957 244 € HT en recettes,
  - Le bilan financier global qui s'établit à 10 573 003 € HT,
  - Le montant de la participation communale qui s'établit à 4 807 543 € HT.
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

**Pièce jointe :**

- Annexe 1 - Tableau comparatif du nouveau bilan financier 2021 de la ZAC Triangle de l'Oasis par rapport au dernier CRAC 2019-2020 approuvé.

	CRAC 2019-2020 Dernier CRPO approuvé	Réalisé 2021	Réalisé total au 31/12/2021	Prévision 2022	Prévision 2023 et au-delà	CRAC 2021 CRPO à approuver nouveau bilan
<b>DEPENSES HT</b>	<b>10 573 003</b>	<b>777 993</b>	<b>2 166 807</b>	<b>4 770 120</b>	<b>3 636 076</b>	<b>10 573 003</b>
ETUDES PREALABLES						
ACQUISITIONS	2 804 878	677 402	677 402	2 075 580	24 999	2 777 981
TRAVAUX	5 339 319	18 390	397 924	2 229 091	2 710 368	5 337 383
HONORAIRES	899 887	24 721	585 701	145 208	187 649	918 558
FRAIS	263 940				263 940	263 940
REMUNERATIONS	1 010 769	30 121	384 472	278 241	360 120	1 022 833
TAXES						
DIVERS	254 209	27 360	121 308	42 000	89 000	252 308
<b>RECETTES HT</b>	<b>10 573 003</b>	<b>60 000</b>	<b>303 026</b>	<b>1 957 244</b>	<b>8 312 733</b>	<b>10 573 003</b>
CESSIONS CHARGES FONCIERES	5 565 460		-	1 510 838	4 054 622	5 565 460
PARTICIPATIONS	4 807 543		243 026	366 406	4 198 111	4 807 543
SUBVENTIONS	200 000	60 000	60 000	80 000	60 000	200 000
PRODUITS						