

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 7 novembre 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 23

Nombre de représentés : 08

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 08

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2023-146

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
OUVERTURE AU PUBLIC DU
« JARDIN DE L'OASIS »
CONVENTION DE MISE A
DISPOSITION ANTICIPEE
SEDRE/VILLE DE LE PORT
(PARCELLE CADASTREE BC
570P)**

NOTA : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 30 octobre 2023.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi sept novembre, 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, 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. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint par M. Franck Jacques Antoine, Mme Claudette Clain Maillot par M. Jean-Paul Babef, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, Mme Honorine Lavielle par Mme Barbara Saminadin, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Sophie Tsiavia à 17h08 (affaire n° 2023-134), Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe à 17h11 (affaire n° 2023-134).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

.....
.....

Affaire n° 2023-146

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
OUVERTURE AU PUBLIC DU « JARDIN DE L'OASIS »
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION ANTICIPEE SEDRE/VILLE DE LE PORT
(PARCELLE CADASTREE BC 570P)**

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

Vu la délibération n° 2008-099 du 19 juin 2008 par laquelle le conseil municipal a confié la conduite de la ZAC « Triangle de l'Oasis » à la SEDRE par concession d'aménagement, rendue exécutoire le 23 septembre suivant ;

Vu la délibération n° 2021-124 du conseil municipal du 05 octobre 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la réalisation entre 2022 et 2023 des travaux de la première phase des équipements publics de la ZAC, portant notamment sur la gestion de la dépollution des sols et l'aménagement d'un jardin clôturé dénommé « jardin de l'Oasis », comprenant un théâtre de plein air et des espaces de tranquillité ;

Considérant la réception des travaux le 07 juillet 2023 ;

Considérant le souhait de la ville de disposer de la jouissance du jardin s'étendant sur une surface d'environ 6 120 m² et correspondant à l'assiette de la parcelle cadastrée BC 570p, afin de pouvoir l'ouvrir au public sans attendre la procédure de remise d'ouvrage et la rétrocession ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement - Travaux - Environnement » réunie le 25 octobre 2023 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver, dans le cadre de son ouverture au public, la mise à disposition anticipée du "Jardin de l'Oasis", réalisé dans le cadre de la ZAC Triangle de l'Oasis par la SEDRE au profit de la ville de Le Port ;

Article 2 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer la convention de mise à disposition anticipée et tous les actes correspondants.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le 20/11/2023
ID : 974-219740073-20231107-DL_2023_146-DE

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
OUVERTURE AU PUBLIC DU « JARDIN DE L'OASIS »
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION ANTICIPEE
SEDRE/VILLE DE LE PORT
(PARCELLE CADASTREE BC 570P)**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la convention de mise à disposition anticipée du « Jardin de l'Oasis » dans le cadre de son ouverture au public, réalisé dans le cadre de l'opération ZAC « Triangle de l'Oasis » et correspondant à l'assiette de la parcelle BC 570p.

Pour rappel, la commune de Le Port a confié la conduite de la ZAC « Triangle de l'Oasis » à la SEDRE, par une concession d'aménagement approuvée le 19 juin 2008 et rendue exécutoire le 23 septembre suivant.

Entre 2022 et 2023, la SEDRE a réalisé les travaux de la première phase des équipements publics de la ZAC, portant notamment sur la gestion de la dépollution des sols et l'aménagement d'un jardin clôturé comprenant un théâtre de plein air et des espaces de tranquillité. Cet espace de respiration au centre du Campus Paul Vergès dénommé « jardin de l'Oasis », s'étend sur une surface d'environ 6 120 m² et correspond à l'assiette de la parcelle cadastrée BC 570p. Les travaux ont été réceptionnés le 07 juillet 2023.

La Ville souhaite disposer de la jouissance du jardin et pouvoir l'ouvrir au public sans attendre la procédure de remise d'ouvrage et la rétrocession, qui n'interviendront que dans le courant de l'année 2024.

Pour ce faire, il est proposé la mise en place d'une convention de mise à disposition du « Jardin de l'Oasis », entre la SEDRE (propriétaire du foncier) et la Ville (futur gestionnaire du site). Il est à noter que l'objet de ce conventionnement consiste à préciser les obligations à charge de chaque partie (projet de convention joint en annexe).

Ainsi, la convention prévoit :

- Les obligations à charge de la SEDRE, notamment en matière de Gestion du Parfait Achèvement des travaux réalisés et d'entretien des ouvrages jusqu'à leur remise à la collectivité ;
- Les obligations à charge de la ville de Le Port notamment en matière de gestion des accès et d'entretiens courants liés à l'activité du site et à son ouverture au public.

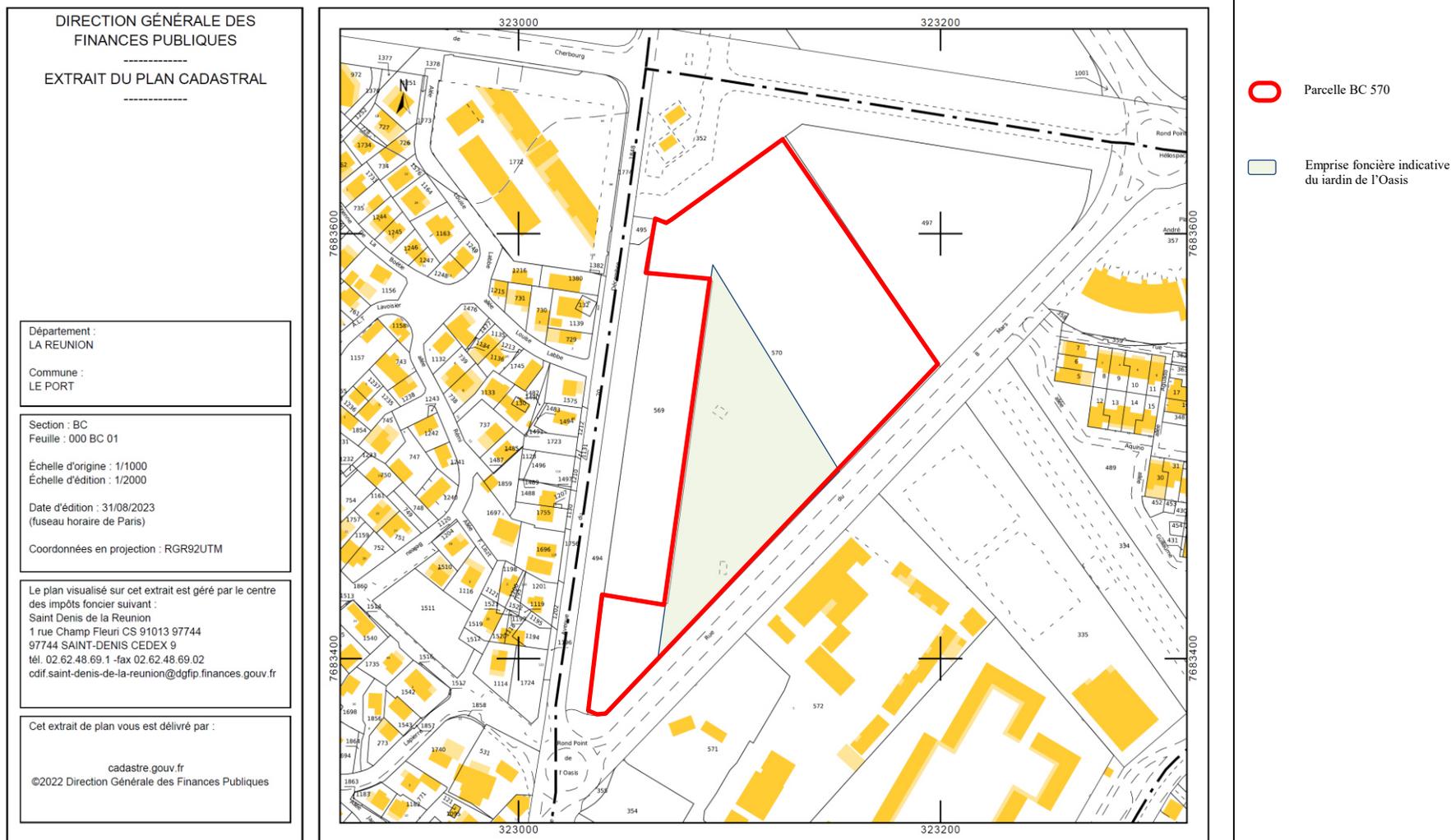
Enfin, il conviendra de noter que cette mise à disposition est réalisée à titre gratuit.

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

- d'approuver, dans le cadre de son ouverture au public, la mise à disposition anticipée du "Jardin de l'Oasis", réalisé dans le cadre de la ZAC Triangle de l'Oasis par la SEDRE au profit de la ville de Le Port ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer la convention de mise à disposition anticipée correspondante et tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Plan de localisation du Jardin de l'Oasis





CONVENTION DE MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **VILLE DE LE PORT** désignée ci-après le **Repreneur**,

Représentée par son Maire, **Monsieur Olivier HOARAU**, nommé à cette fonction aux termes de la délibération municipale n°2020-073 du 15 juillet 2020, domicilié à 9 Rue Renardière de Vaux – 97420 LE PORT – SIREN N° 219 740 073

D'une part,

La **SEDRE** désignée ci-après le **Propriétaire**,

Représentée par **Monsieur Yannick PAYET FONTAINE**, en sa qualité de Directeur Général, domicilié 53 Rue de Paris, BP 40172 - 97464 SAINT DENIS CEDEX – SIREN N° 310 863 378

D'autre part.

EXPOSE

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC Triangle de l'Oasis (ex-FAC TECHNOPORT) approuvé par délibération du n°2008-099 du 19 juin 2008 et conclu le 22 septembre 2008, la SEDRE, désignée sous le vocable le **Propriétaire**, a réalisé les travaux d'aménagement de la première phase, et notamment la gestion de la pollution du site et la mise en œuvre du parc central, dénommé « jardin de l'Oasis », sur la parcelle BC 570p sur une surface d'environ 6 120 m².

Conformément à l'article 16.1 – Achèvement des ouvrages du traité, « *les voiries, les espaces libres et les réseaux appartiennent au concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement* ». Néanmoins, « *la mise en service des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété, celui-ci étant opéré par les opérations de remise [...].* »

La réception de l'ouvrage a été réalisée le 6 juillet 2023 et la livraison du jardin de l'Oasis à la Collectivité est prévue pour leseptembre 2023, soit antérieurement à la remise d'ouvrage.

Par conséquent, afin de permettre une ouverture du parc au public, dans l'attente de la procédure de remise d'ouvrage et de la rétrocession de l'emprise foncière, Le Propriétaire, accepte le principe d'une mise à disposition anticipée au profit du Repreneur, dans les conditions décrites ci-dessous.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

Le Propriétaire « LA SEDRE » met à disposition du Repreneur « LA VILLE DE LE PORT » de manière anticipée, à compter du , soit à la date de la livraison du parc à la Collectivité, et jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de rétrocession, le « jardin de l'Oasis », situé sur une partie de l'emprise de la parcelle cadastrée BC 570, pour une surface d'environ 6 120 m² constitutive de l'emprise foncière du parc (désignée par la zone 5 dans le cadre des travaux d'aménagement) (Plan cadastral et plan d'emprise du jardin de l'Oasis joints en annexe).

Les aménagements principaux ont consisté en la création d'un amphithéâtre de plein air engazonné, constitué de différentes couches permettant de confiner les terres polluées du site sous une structure étanche et de circulations piétonnes, ainsi qu'à la mise en œuvre d'aménagements paysagers, de mobiliers urbains et de différents réseaux (réseaux secs et humides, éclairage public...). Le site, accessible par l'avenue du 20 décembre et la rue du 8 mars, est clôturé par des délimitations physiques (clôtures, portails).

Les plans de récolement des ouvrages réalisés sont ci-annexés.

Sans qu'il soit besoin de le désigner plus amplement, le Repreneur déclare parfaitement connaître ledit terrain pour l'avoir vu et visité préalablement. En tout état de cause, une visite commune conjointe valant état des lieux sera réalisée préalablement à la signature de la présente convention.

ARTICLE II – CONDITIONS

II.1 Obligations à la charge du Repreneur

•Accès au site

Le Repreneur est responsable de la surveillance des lieux, de leurs accès, ainsi que des biens (bancs, corbeilles, portails, portillons, arceaux, potelets...) qui pourraient y être entreposés.

Le Repreneur laissera toutefois libre accès au site les représentants du Propriétaire et ses entreprises prestataires pour réaliser les interventions indiquées à l'article II.2.

•Activités du site

Le Repreneur assurera la gestion du parc et prendra toutes les mesures requises pour exercer une occupation en conformité avec les lois et règlements en vigueur. Il pourra y autoriser le cas échéant la tenue d'éventuelles animations, compatibles avec la disposition des lieux. Il s'engage à ce que les activités autorisées sur les lieux ne soient source d'aucun trouble à l'ordre public ou ne puisse porter atteinte à la réputation du parc.

•Entretiens courants

Les installations – à l'exception des aménagements paysagers faisant l'objet d'un entretien par le Propriétaire jusqu'à la remise d'ouvrage - et équipements énumérés à l'article I (y compris les clôtures et portails) devront être maintenus en parfait état en ce qui concerne la sécurité, l'esthétique et le nettoyage.

L'évacuation des déchets, quels que soient leurs natures, exception faite des déchets végétaux issus de l'entretien des espaces verts et des déchets issus des travaux de levée de réserves, est à la charge exclusive du Repreneur, qui devra évacuer la totalité de ceux-ci par ses propres moyens et à ses frais.

•Réparations

Le Repreneur prend à sa charge toutes les réparations nécessaires à la suite de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel, de ses administrés ou visiteurs, d'effractions, de vols...

Le Repreneur est tenu de faire procéder à ses frais exclusifs aux réparations habituellement confiées au propriétaire si elles sont consécutives à un usage des biens, du matériel et des équipements non conformes aux activités attendues sur le parc ou à un défaut d'entretien.

ZAC Triangle de l'Oasis – Convention de mise à disposition anticipée

•Information

Le Repreneur est tenu de prévenir le Propriétaire de tout désordre survenant sur les installations et équipements, Le Repreneur devra déclarer au plus tard sous 48 heures après sa constatation, à l'assureur d'une part, au Propriétaire d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Repreneur s'oblige à informer dans les meilleurs délais le Propriétaire de tous les travaux qu'il serait amené à réaliser pendant la durée de la présente convention.

Le Repreneur s'engage à respecter et/ou faire respecter tous règlements, arrêtés et consignes de sécurité édictés quant à la sécurité générale et la salubrité des lieux, installations et équipements mis à sa disposition.

II.2 Obligations à la charge du Propriétaire

•Entretien

L'entretien des espaces verts, la suppression éventuelles d'arbres ainsi que les nouvelles plantation d'arbres relèvent de la responsabilité du Propriétaire jusqu'à la fin du contrat d'entretien. En cas de remise d'ouvrage postérieure à la fin du contrat d'entretien, le propriétaire et le repreneur devront définir d'un commun accord les modalités d'entretien de ces espaces sur la période concernée.

L'évacuation des déchets végétaux issus de l'entretien des espaces verts et des déchets issus des travaux de levée de réserves, est à la charge exclusive du Propriétaire, qui devra évacuer la totalité de ceux-ci par ses propres moyens et à ses frais.

•Interventions dans le cadre de la GPA

Les travaux en vue de lever les réserves formulées lors des Opérations Préalables à la réception qui n'auraient pas été levées à la date de la mise à disposition anticipée restent à la charge du Propriétaire. Il en est de même pour toute non-conformité, vices de constructions, malfaçons qui sont couverts par la garantie de parfait achèvement, s'agissant de désordres non apparents lors de la réception. Cette obligation du Propriétaire s'étendra à la fin de l'année de garantie d'achèvement, laquelle interviendra à l'issue de la levée des réserves.

•Remise d'ouvrage

Cette mise à disposition anticipée ne dégage pas Le Propriétaire de la procédure de remise d'ouvrage, et notamment de la remise des documents énumérés à l'article 16.2 du traité de concession.

•Gestion des contrats

L'abonnement en eau du parc est pris en charge par le Propriétaire dans le cadre de l'entretien durant l'année de garantie de parfait achèvement du marché « Aménagements paysagers » de la ZAC Triangle de l'Oasis ainsi que sur l'année suivante. A l'issue d'une deuxième année d'entretien, sous réserve d'une remise d'ouvrage effective, le Propriétaire transmettra l'ensemble des documents permettant la reprise du contrat d'abonnement au Repreneur qui procédera au transfert du contrat à son nom. En cas de remise d'ouvrage postérieure à la fin du contrat d'entretien, le propriétaire et le repreneur devront convenir des modalités de gestion de l'abonnement en eau pendant la période concernée.

Pour ce qui est du contrat d'abonnement en électricité, le Propriétaire transmettra l'ensemble des documents permettant la reprise du contrat d'abonnement au Repreneur qui procédera au transfert du contrat à son nom à partir de la prise d'effet de la présente convention.

ARTICLE III – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

III.1 Responsabilités du Repreneur

Le Repreneur est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de la mise à disposition anticipée de l'ouvrage, et commis tant par elle que par ses membres, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte sur la parcelle.

A cet égard, le Repreneur doit prendre et veiller à ce que soient prises toutes les mesures nécessaires de sécurité.

La responsabilité du repreneur ne peut être ainsi recherchée pour les accidents ou dommage susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait notamment des travaux suivis par le propriétaire dans le cadre de l'entretien des espaces verts et de la Garantie de Parfait Achèvement.

Le Repreneur devra faire son affaire personnelle, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par elle de la parcelle et de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'utilisation de la parcelle.

Le Repreneur a la garde des emprises du parc et l'exploitera sous sa seule et entière responsabilité. Il s'oblige à s'assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable pour garantir sa responsabilité civile dans l'utilisation des emprises du bien confié (incendie, explosion, vol, dégâts occasionnés aux biens particuliers) et couvrir tout dommage corporel, matériel ou immatériel pouvant résulter de toute activité mise en place sur le site.

La responsabilité du Repreneur ne saurait être engagée en cas de manquement du Propriétaire à ses obligations relatives au paragraphe II.2 de la présente convention.

III.2 Responsabilités du Propriétaire

Le Propriétaire est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait des travaux suivis par elle dans le cadre de l'entretien des espaces verts et de la Garantie de Parfait Achèvement ou de sa fonction de concessionnaire de la ZAC, et commis tant par elle que par ses membres ou tout tiers intervenant pour son compte sur la parcelle.

La responsabilité du Propriétaire ne peut être ainsi recherchée pour les accidents ou dommage susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait notamment :

- De l'occupation par le repreneur et ses préposés,
- De l'occupation par les administrés,
- De la négligence du repreneur.

La responsabilité du Propriétaire ne saurait être engagée en cas de manquement du Repreneur à ses obligations relatives au paragraphe II.1 de la présente convention.

ARTICLE IV – DATE D'EFFET DE LA CONVENTION

La mise à disposition anticipée prend effet à compter de la livraison du parc à la Ville de Le Port, soit au 2023. La mise à disposition n'emporte pas transfert de propriété. Il s'agit d'une occupation anticipée pour une meilleure gestion du parc en attendant que la remise d'ouvrage soit effective. Le transfert de propriété sera effectif à la date de signature de l'acte de rétrocession, conformément à l'article 16.5, du traité de concession.

ARTICLE V – DELAIS

La durée de la présente convention court jusqu'à la signature de l'acte valant transfert de propriété ou la fin de la procédure de remise d'ouvrage.

La réception des travaux du site est effective au 6 juillet 2023. La Garantie de Parfait Achèvement court donc du 6 juillet 2023 au 6 juillet 2024.

La consommation d'eau est prise en charge par le Propriétaire durant 2 ans à compter de la levée des réserves et pourra le cas échéant être prorogé d'un commun accord entre les parties.

La consommation d'électricité est prise en charge par le Repreneur dès la signature de la présente convention.

ARTICLE VI – DISPOSITIONS FINANCIERES

Cette mise à disposition anticipée est consentie et acceptée à titre gratuit.

ARTICLE VII – VISITE

Cette mise à disposition anticipée fera l'objet d'un état des lieux lors de la livraison du parc, soit le, en présence d'un représentant des deux parties.

ARTICLE VIII – JURIDICTION COMPETENTE

Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourraient donner lieu l'application de la présente convention est le tribunal administratif de Saint Denis.

Fait en deux (2) exemplaires,

Pour le Repreneur

Le Maire de la Ville de LE PORT,

Pour le Propriétaire

Le Directeur Général de la SEDRE,

Annexes : Plan Cadastral et plan d'emprise du jardin de l'Oasis
Extraits des plans de récolement

ANNEXE 1 : Plan cadastral et plan du parc

<p>Département : LA REUNION</p> <p>Commune : LE PORT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Saint Denis de la Reunion 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 tél. 02.62.48.69.1 -fax 02.62.48.69.02 cdif.saint-denis-de-la-reunion@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BC Feuille : 000 BC 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2500</p> <p>Date d'édition : 20/07/2023 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGR92UTM ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>

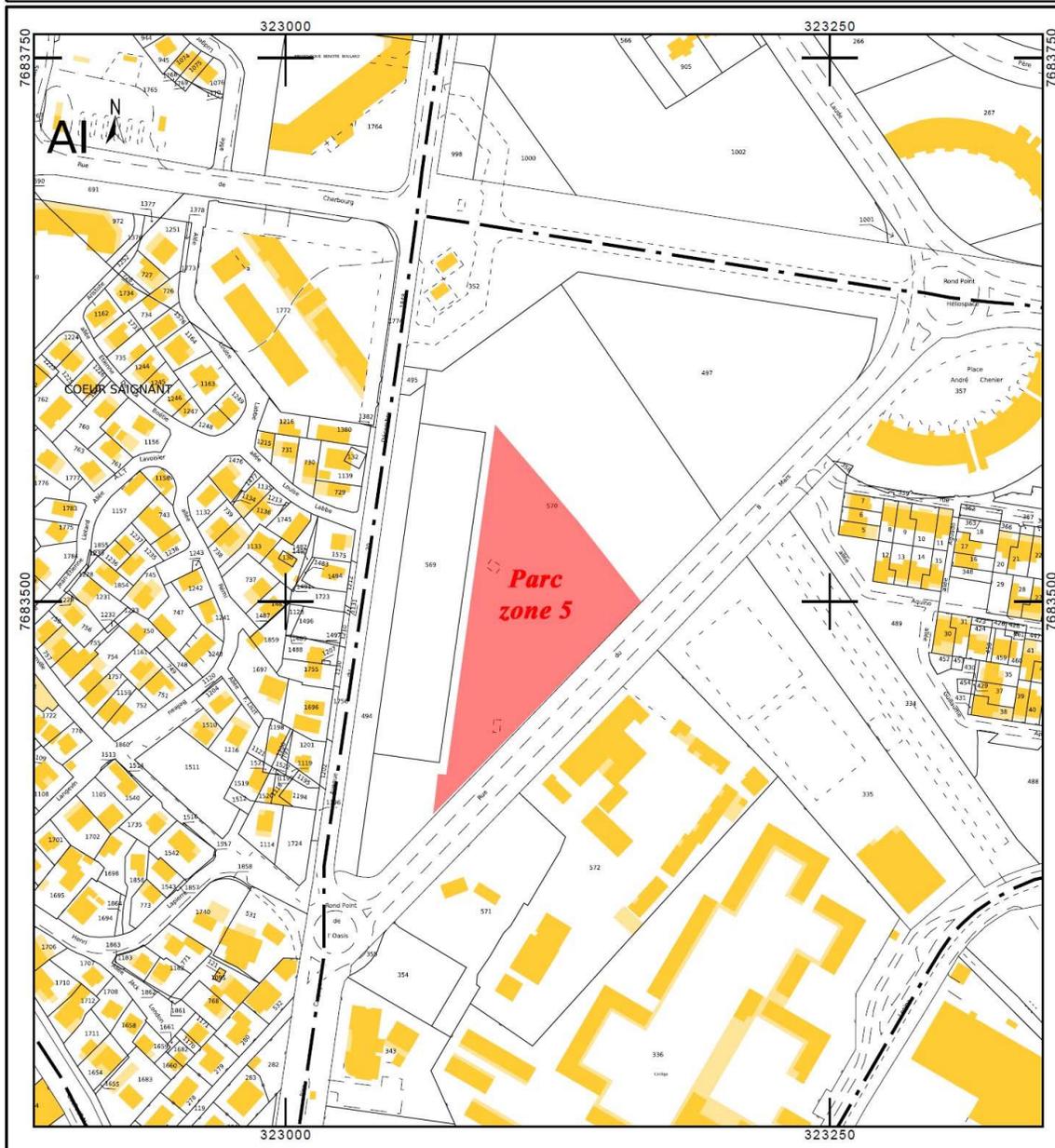


Figure 1: extrait du cadastre

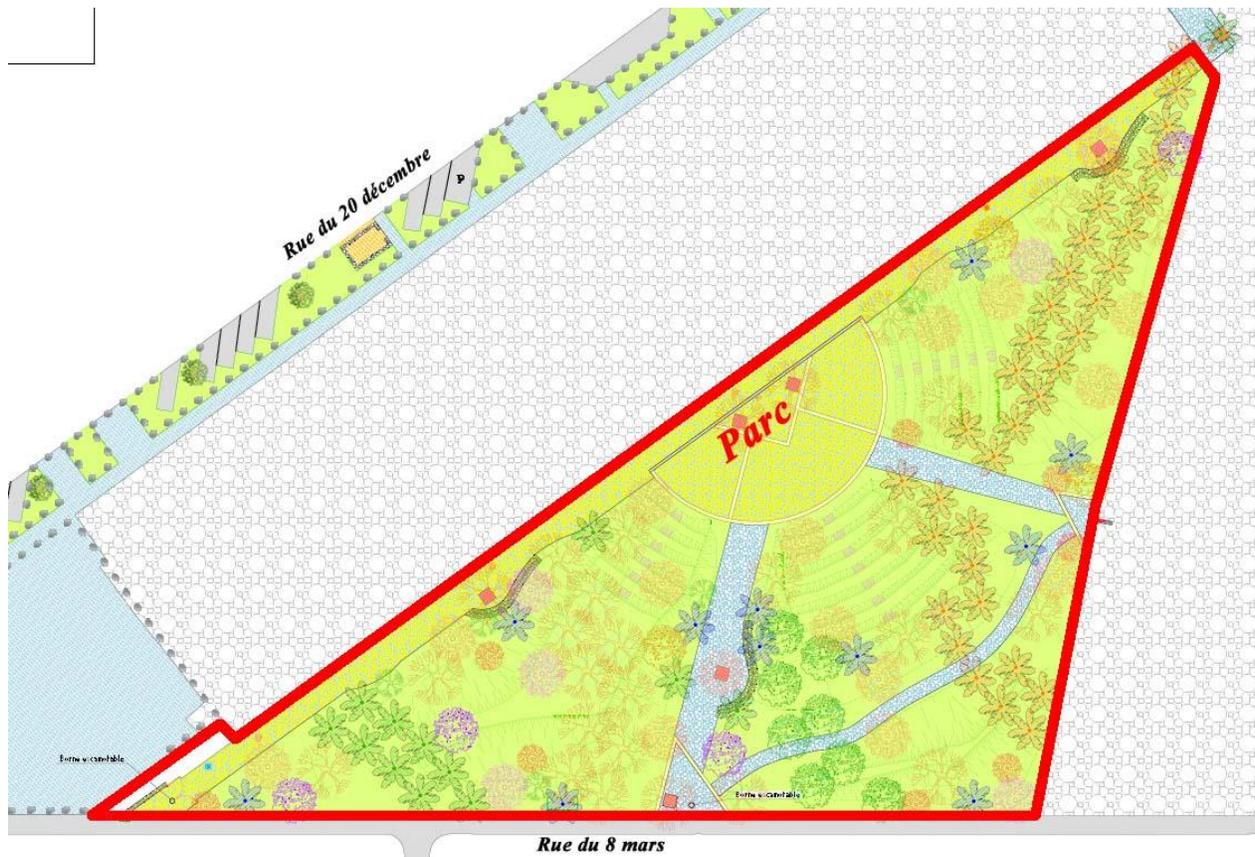


Figure 2: extrait plan de récolement Plantations - réalisé par EVE

ANNEXE 2 : Extraits des plans de récolement

- Récolement AEP
- Récolement EU-EP
- Récolement FT-ECLAIRAGE-CAMERA-HTA
- Récolement Voirie
- Récolement Géodrain
- Récolement Terre végétale
- Récolement Plantations

PROJET