

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers en exercice	: 39
Quorum	: 20
A l'ouverture de la séance	
Nombre de présents	: 24
Nombre de représentés	: 05
Mise en discussion du rapport	
Nombre de présents	: 26
Nombre de représentés	: 05
Nombre de votants	: 31

OBJET

Affaire n° 2025-206

ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2024

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 novembre 2025.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 3 décembre 2025.

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

Séance du mardi 2 décembre 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 2 décembre, le conseil municipal du 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. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoori Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillet, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsavia, Mme Véronique Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par Mme Honorine Lavielle, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Jean-Paul Babef par M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet par Mme Véronique Bassonville et Mme Garcia Latra Abélard par Mme Barbara Saminadin.

Arrivée(s) en cours de séance : MM. Jean-Claude Adois et Didier Amachalla à 17 h 15 (affaire n° 2025-182).

Départ(s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau de 17 h 11 à 17 h 15 (affaire n° 2025-181) et de 17 h 34 à 17 h 39 (affaires n° 2025-186 à 2025-190) et Mme Barbara Saminadin de 18 h 22 à 18 h 27 (affaire n° 2025-203).

Absents : M. Fayzal Ahmed Vali, M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....



Olivier HOARAU

Affaire n° 2025-206

**ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2024**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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 par laquelle le conseil municipal a approuvé la concession d'aménagement « ZAC Triangle de l'Oasis » et rendue exécutoire le 23 septembre suivant ;

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

Vu la délibération n° 2024-100 du 06 août 2024 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2023 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

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

Considérant 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 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 novembre 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le CRAC 2024 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis » et notamment les points suivants :

- Les dépenses et les recettes de l'année 2024, soit respectivement **334 357 € HT** et **0 € HT** ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2025, soit **206 512 € HT** en dépenses et **2 765 710 € HT** en recettes ;
- Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, soit **637 242 € HT** en dépenses et **1 922 392 € HT** en recettes.

Article 2 : d'approuver le montant de la participation aux équipements publics qui s'établit à **3 747 563 € HT** soit **4 045 449 € TTC** réparti comme suit :

- Phase de dépollution (déjà versée) : 397 550 € TTC de participation dont 397 550 € d'avance sur trésorerie déjà versée ;
- Phase 1 : 2 070 591 € TTC de participation dont 2 070 591 € TTC d'avance sur trésorerie déjà versée ;
- Phase 2 : 1 334 282 € TTC de participation dont 1 334 282 € TTC d'avance sur trésorerie déjà versée ;
- Soit un remboursement de l'avance sur trésorerie déjà versée (4 318 031 € TTC) et un avoir en prévision de 515 608 € TTC à la clôture de la concession d'aménagement.

Article 3 : d'approuver le bilan financier global qui s'établit à **9 604 527 € HT** soit **10 317 293 € TTC** ;

Article 4 : d'approuver l'avenant n° 7 au traité de concession portant sur :

- L'actualisation du bilan financier global de l'opération (évolution du bilan) ;
- L'actualisation de la participation de la collectivité.

Article 5 : d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2024

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024 de l'opération ZAC « Triangle de l'Oasis ».

La commune du 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.

La concession arrivera à son terme le 24 septembre 2026.

Cette opération d'aménagement 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 à la ville le CRAC 2024 intégrant le planning opérationnel, le bilan prévisionnel de l'opération et la participation communale actualisés.

Le dernier CRAC 2022-2023 a été approuvé le 6 août 2024.

Ainsi, le CRAC présenté porte sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Sur le plan opérationnel, l'année 2024 a été marquée par :

- L'obtention **du permis de construire pour l'école d'architecture le 15 juin 2024** et la signature de l'acte de vente pour la cession foncière en novembre 2024 entre la SEDRE et la ville ;
- La poursuite des **études sur l'opération PRISM**, avec un objectif de lancement d'une **consultation d'un marché de travaux pour début 2025** ;
- Le démarrage des travaux de la première tranche de la **résidence étudiante en octobre 2024** ;
- L'inauguration de Jardin de l'Oasis **le 15 mars 2024** ;
- La sélection d'un candidat sur l'ilot A2 (pôle de formation) suite à l'Appel à Projet lancé en mars 2024.

Après examen du CRAC 2024 présenté par la SEDRE, il en ressort :

❖ Etat des dépenses et des recettes réalisées 2024 :

Le montant des dépenses réalisées en 2024 s'élève à **334 357 € HT** et se décline notamment en :

- Travaux de dépollution du site et de viabilisation des îlots, gestion et entretien des espaces verts (93 k€ HT) ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre et géomètre (50 k€ HT) ;
- Rémunérations de l'aménageur (82 k€ HT) ;
- Frais financiers sur emprunts (93 k€ HT) ;
- Des frais divers, intégrant notamment des frais de communication liés à l'appel à projet (16 k€ HT).

Il était prévu au dernier CRAC approuvé, une enveloppe de dépenses de ~~1 825 389 € HT~~ soit une diminution de **80 697 € HT**. Cet écart (-20 %) porte essentiellement sur la diminution des dépenses des postes « études et travaux » et s'explique par la temporisation des travaux de la tranche 2.

Aucune recette n'a été réalisée sur l'exercice 2024. **Il était prévu une enveloppe de recette d'un montant de 1 825 389 € HT au CRAC 2023.** Cette différence s'explique principalement par :

- Le report en 2026 de la rétrocession des travaux de la phase 1 soit 1 780 483 € HT ;
- Le report de la demande de solde de la subvention relative au Plan de Relance, en raison du paiement fin 2024 des décomptes généraux et définitifs des entreprises de travaux (44 906 € HT).

❖ Prévisionnel 2025

Dépenses et recettes 2025

Les dépenses sont estimées à 206 512 € HT et correspondent notamment aux postes suivants :

- Solde du marché d'entretien des espaces verts de la phase (148 k€ HT) ;
- Soldes des honoraires de maîtrise d'œuvre (53 k€ HT) ;
- Frais financiers sur emprunt (59 k€ HT) ;
- Rémunérations diverses (19 k€ HT) ;
- Frais divers et de commercialisation de l'ilot B3 (27 k€ HT).

Les recettes sont estimées à 2 765 710 € HT et correspondent aux postes suivants :

- Cession foncière de la deuxième tranche de l'opération PRISM (814 k€ HT) ;
- Participation aux équipements publics liés à une première phase de rétrocession (1 908 k€ HT) ;
- Appel de fonds au titre du « Fonds Friches » dans le cadre du Plan de Relance (42 k€ HT).

❖ Prévisionnel 2026

Le montant prévisionnel des dépenses est de 637 k€ HT, répartis de la manière suivante :

- Travaux de voiries, réseaux divers et aménagements paysagers de la tranche 2 qui peuvent être réalisés dans le cadre de la concession, soit avant le 24 septembre 2026, ainsi que le dispositif d'ombrage du jardin de l'Oasis (503 k€ HT) ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre, CSPS, urbaniste et géomètre notamment (34 k€ HT) ;
- Frais financiers sur emprunt (24 k€ HT) ;
- Rémunérations de l'aménageur (57 k€ HT) ;
- Frais divers de communication (19 k€ HT).

Le montant prévisionnel des recettes est de 3 609 k€ HT et correspond à :

- Cession foncière de l'ilot A2 programmée en septembre 2026 (693 k€ HT) ;
- Cessions de la tranche 2 de la résidence étudiante et de l'ilot B3 dont le calendrier est incertain, qui devraient davantage intervenir en 2027 (1 164 k€ HT) ;
- Participation aux équipements publics de la tranche 2 (1 230 k€ HT).

❖ Echéances à la clôture du Traité de Concession

A échéance de la concession, certains travaux d'aménagement prévus initialement en tranche 2 ne seront pas engagés compte tenu de leur proximité immédiate avec les projets de construction en lisière. En effet, il semble préférable de temporiser ces travaux pour éviter leur dégradation à court termes :

- Itinéraire Privilégié (TCSP) rue du 20 Décembre (TO) ;
- Opération PRISM (SEDRE) ;
- Nouvelle Ecole d'Architecture (Ville).

Ces travaux consistent en la finalisation des aménagements paysagers et pose du revêtement définitif et sont estimés à 400 k€ HT.

❖ Evolution du bilan d'opération

Le bilan global actualisé est de **9 604 527 € HT** soit une baisse de **968 476 € HT** par rapport au dernier CRAC approuvé. Cela s'explique notamment par :

- En recettes : réévaluation à la baisse de la charge foncière attendue pour le pôle de services suite aux difficultés de commercialisation (-262 k€ HT) ;
- En dépenses : diminution du poste travaux en phase 2 liée à une meilleure conjoncture lors des résultats de l'appel d'offre (-898 k€ HT).

Évolution du bilan CRAC 2024 par rapport au CRAC 2023

	CRAC 2023 approuvé CRPO approuvé	Réalisé 2024	réalisé total au 31/12/2024	CRAC 2024 nouveau CRPO à approuver
DEPENSES HT	10 573 003 €	334 357 €	8 668 911 €	9 604 527 €
ETUDES PREALABLES				
ACQUISITIONS	2 770 489 €		2 752 489 €	2 752 489 €
TRAVAUX	5 528 697 €	93 010 €	4 079 324 €	4 630 406 €
HONORAIRES	858 230 €	50 278 €	761 970 €	849 699 €
FRAIS	268 670 €	92 670 €	186 090 €	268 670 €
REMUNERATIONS	913 276 €	82 233 €	722 639 €	890 563 €
TAXES				
DIVERS	233 641 €	16 166 €	166 399 €	212 700 €
RECETTES HT	10 573 003 €	- €	3 751 825 €	9 604 527 €
CESSIONS CHARGES FONCIERE	5 565 460 €		2 987 299 €	5 658 924 €
PARTICIPATIONS	4 807 543 €		609 431 €	3 747 563 €
SUBVENTIONS	200 000 €		155 094 €	198 040 €
PRODUITS				

L'ensemble des évolutions du bilan est proposé dans l'avenant n° 7 à la concession joint en annexe.

❖ Participation communale

Le montant global de la participation communale au bilan de l'opération passe de 4 807 543 € HT (CRAC 2023) à 3 747 563 € HT (soit 4 045 449 € TTC), correspondant à une baisse de 1 059 980 € HT. Cette baisse de la participation communale s'explique notamment par le différé de réalisation des travaux d'aménagement de finition de la tranche 2 qui ne seront pas engagés à échéance de la concession d'aménagement et par les évolutions du bilan global. La participation communale se décompose comme suit :

- **Dépollution (déjà versée) : 397 550 € TTC** de participation dont 397 550 € d'avance sur trésorerie déjà versée ;
- **Phase 1 : 2 070 591 € TTC** de participation dont 2 070 591 € TTC d'avance sur trésorerie déjà versée ;
- **Phase 2 : 1 334 282 € TTC** de participation dont 1 334 282 € TTC d'avance sur trésorerie déjà versée ;

La commune a déjà versé **une avance sur trésorerie d'un montant globale de 4 318 031 € TTC**, elle devrait bénéficier d'un **excédent de 515 608 € TTC** à la clôture de la concession d'aménagement.

❖ Cession des biens de retour à la collectivité

Dans le cadre de ce contrat de concession d'aménagement, la ville du Port n'est pas tenue de reprendre en fin d'opération les biens destinés à être cédés au tiers et non encore revendus (Cf. Articles 1.1 et 39.5 du traité de concession).

Il est à prévoir une formalisation par voie d'avenant ou une autorisation expresse de la collectivité permettant à la SEDRE de finaliser ces ventes postérieurement à l'échéance de la concession d'aménagement.

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

- d'approuver le CRAC 2024 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis » et notamment les points suivants :
 - Les dépenses et les recettes de l'année 2024, soit respectivement **334 357 € HT et 0 € HT** ;
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2025, soit **206 512 € HT** en dépenses et **2 765 710 € HT** en recettes ;
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel de l'année 2026, soit **637 242 € HT** en dépenses et **1 922 392 € HT** en recettes.
- d'approuver le montant de la participation aux équipements publics qui s'établit à **3 747 563 € HT** soit **4 045 449 € TTC** réparti comme suit :
 - Phase de dépollution (déjà versée) : 397 550 € TTC de participation dont 397 550 € d'avance sur trésorerie déjà versée ;
 - Phase 1 : 2 070 591 € TTC de participation dont 2 070 591 € TTC d'avance sur trésorerie déjà versée ;
 - Phase 2 : 1 334 282 € TTC de participation dont 1 334 282 € TTC d'avance sur trésorerie déjà versée ;
 - Soit un remboursement de l'avance sur trésorerie déjà versée (4 318 031 € TTC) et un avoir en prévision de 515 608 € TTC à la clôture de la concession d'aménagement.

- d'approuver le bilan financier global qui s'établit à **9 604 527 € HT** soit **10 317 293 € TTC** ;
- d'approuver l'avenant n° 7 au traité de concession portant sur :
 - o L'actualisation du bilan financier global de l'opération (évolution du bilan) ;
 - o L'actualisation de la participation de la collectivité.
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Projet de CRAC 2024 - Le document est consultable aux jours et horaires d'ouverture des services au public, à la Direction de l'Aménagement du Territoire.
- Avenant n° 9 au Traité de Concession

AVENANT N°9 A LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**POUR L'OPERATION ZAC TRIANGLE DE L'OASIS****(Initialement dénommée ZAC « FAC TECHNOPOORT »)****ENTRE**

La Commune du PORT représentée par Monsieur Olivier HOARAU, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020,

Et désignée dans ce qui suit par les termes « la Commune » ou « la Collectivité »,

*D'une part***ET**

La Société d'Equipement du Département de la Réunion - SEDRE, société anonyme d'économie mixte au capital de 2 600 245 €, ayant son siège social 53, rue de Paris –BP 172 – 97464 Saint-Denis cedex, et représentée par son Directeur Général, M. Yannick PAYET FONTAINE, habilité par une délibération du Conseil d'administration en date du 6 décembre 2022.

ci-après dénommée « la SEDRE » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

*D'autre part***EXPOSE PREALABLE**

La Commune du Port a confié la conduite de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) TRIANGLE DE L'OASIS (initialement dénommée ZAC « FAC TECHNOPOORT ») à la SEDRE par une Concession d'Aménagement rendue exécutoire le 23 septembre 2008. Par avenant n°5, la durée de concession a été prorogée jusqu'au 24 septembre 2024. Elle a de nouveau été prorogée par avenant n°8 pour deux années supplémentaires, soit jusqu'au 24 septembre 2026.

Les missions confiées à la SEDRE dans le cadre de cette concession sont notamment les suivantes :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement concourant à l'opération,
- Réaliser des études et toutes missions nécessaires à leur exécution,
- Procéder à la vente, à la location, à la concession ou à la remise des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

L'opération de la ZAC TRIANGLE DE L'OASIS vise notamment à accueillir sur le site de l'Oasis des grandes écoles et organismes de formation, ainsi que différents services et activités relevant du domaine du tertiaire, dans une cohérence d'ensemble axée sur le domaine du tertiaire et de l'enseignement, de la formation et des activités qui peuvent s'ensuivre.

Conformément aux articles 26 et 27 de la Concession d'Aménagement, la SEDRE soumet à la Commune le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024 et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération (CRPO).

Le présent avenant a pour objet d'actualiser le bilan financier global de l'opération et la participation de la Ville à la Concession d'Aménagement ZAC TRIANGLE DE L'OASIS, conformément au CRAC 2024, au traité de concession et à l'article L 300-5 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal en date du la Commune a approuvé cet avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Compte de Résultat Prévisionnel d’Opération

Le CRAC 2024 fait apparaître un bilan global s’élevant à **9 604 527 € HT** (neuf millions six cent quatre mille cinq cent vingt-sept euros hors taxes).

	CRAC 2023 Dernier CRPO approuvé	CRAC 2024 nouveau CRPO à approuver
DEPENSES HT	10 573 003	9 604 527
ETUDES PREALABLES		
ACQUISITIONS	2 770 489	2 752 489
TRAVAUX	5 528 697	4 630 406
HONORAIRES	858 230	849 699
FRAIS	268 670	268 670
REMUNERATIONS	913 276	890 563
TAXES		
DIVERS	233 641	212 700
RECETTES HT	10 573 003	9 604 527
CESSIONS CHARGES FONCIERES	5 565 460	5 658 924
PARTICIPATIONS	4 807 542	3 747 563
SUBVENTIONS	200 000	198 040
PRODUITS		

Article 2 – Participation communale

L’article 21.2.1 – Montant de la participation du concédant est modifié comme suit :

En application de l’article L. 300-5 du Code de l’urbanisme, le montant global et forfaitaire de la participation du concédant est fixé à **3 747 563 € HT**, correspondant à **4 045 449 € TTC**, conformément au bilan prévisionnel 2024.

L’article 21.2.2 – Règlement de la participation est modifié comme suit :

La participation du concédant sera couverte par :

- ✓ Une subvention relative à la maîtrise d’œuvre urbaine et sociale insalubrité réalisée en 2011 et 2012, versée pour un montant de **243 026 €** (dont pour partie le versement de la part de Subvention MOUS Etat directement versée à la commune),
- ✓ Le versement d’une participation complémentaire aux équipements publics, de **3 802 423 € TTC**, par tranches annuelles définies par le Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

	Evolution participation du Concédant			
	CRAC 2024 € HT	CRAC 2024 € TTC	Diminution entre CRAC 2023 et CRAC 2024 € HT	Commentaires
Participation MOUS (dont versement subvention Etat directement versée à la commune)	243 026	243 026		
Participation au titre des équipements publics	3 504 537	3 802 423	- 1 059 980	Recalage de l’enveloppe des travaux de la phase 1 suivant les réalisations et diminution des travaux du fait de la réalisation hors CPA d’une partie de la phase 2.
Total	3 747 563	4 045 449		

Article 3 – Généralités

Toutes les clauses du traité de concession et de ses avenants non contraires au présent avenir demeurent applicables.

Article 4 – Entrée en vigueur

Le présent avenir n°9 entrera en vigueur dès qu'il sera rendu exécutoire.

Fait en cinq exemplaires originaux dont deux pour chacune des parties,

à Le Port, le

Pour la SEDRE
Yannick PAYET FONTAINE

Pour la Collectivité
Olivier HOARAU

Le Directeur Général

Le Maire