

**RAPPORT N° 2023/5-25
au conseil de la Communauté
en séance du jeudi 2 novembre 2023**

OBJET

ZAC PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – AUTORISATION DE CESSIION DE LA PARCELLE BN 371 PAR LE CONCESSIONNAIRE SODIAC A LA SOCIETE AMBULANCE SERY

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE L'INNOVATION, DE L'EMPLOI

Par courrier en date du 1^{er} septembre 2023, la société Ambulance SERY a manifesté son intérêt pour l'acquisition de la parcelle cadastrée BN 371, située hors périmètre de la ZAC rue Pipangailles, à Saint Denis.

Cette acquisition doit permettre le stationnement de transports sanitaires, à proximité de la parcelle cadastrée BP 990 acquise par la société BFA (actionnaire de la société Ambulance Sery) située dans la ZAC Technor pour l'implantation d'une plateforme de santé et de transport sanitaire.

En tant que concessionnaire de la CINOR pour l'aménagement du Parc TECHNOR, la SODIAC est propriétaire du terrain cadastré BN 371, situé en dehors du périmètre de la ZAC Technor, mais faisant partie de la concession.

Rappel concernant la parcelle BN 371 :

La SODIAC a acquis la parcelle bâtie initialement cadastrée BN 13 (d'une superficie de 4.710 m²) afin de réaliser les exutoires EP de la ZAC Technor, cette parcelle se trouvant hors du périmètre de la ZAC. Cette acquisition a été effectuée de manière amiable en mars 2000, après DUP (déclarée en janvier 1999).

Cette parcelle a fait l'objet d'une seconde déclaration d'utilité publique, le 27 décembre 2000, pour la réalisation du boulevard sud au profit de l'ETAT-DDE. Les travaux du tronçon concerné par cette DUP ont été réalisés courant 2003 (« lancement de la phase travaux de la section raccordement, entre la zone dite du CERF et l'aéroport »).

Un reliquat de cette parcelle appartient toujours à la SODIAC, aménageur de la ZAC TECHNOR, selon convention d'aménagement conclue avec la CINOR : ce terrain est à présent cadastré BN 371 et dispose d'une superficie de 1392 m².

L'analyse juridique établie par le cabinet FIDAL sollicitée par le concessionnaire en date du 19 juillet 2023 établit que :

- Le droit de rétrocession apparaît ne pas être applicable concernant l'application de la première DUP, dès lors qu'une seconde DUP a ensuite été requise sur les terrains concernés.
- Concernant la seconde déclaration d'utilité publique en date du 27 décembre 2000, pour la réalisation du Boulevard Sud, les travaux relatifs au tronçon concerné par la parcelle BN 371 ont été réalisés en 2003, soit 3 ans après la DUP. Le délai de 5 ans pour la réalisation des travaux d'utilité publique a donc été respecté
- Il apparaît également que ces travaux ont bien été mis en œuvre à l'échelle globale du projet et n'ont laissé de la parcelle expropriée qu'une partie résiduelle.
- Il apparaît donc que le droit de rétrocession ne devrait pas être considéré comme étant applicable en l'espèce et que les emprises résiduelles de la parcelle peuvent être vendues à un tiers, sans formalité préalable envers les anciens expropriés.

Rappel concernant la pollution des sols :

Pour rappel, le terrain BN 371 a été occupé par un entrepreneur aux termes d'un protocole d'accord signé le 17 novembre 2023 avec la SODIAC (activité de casse automobile non autorisée jusqu'en 2011). Par courrier en date du 30 juillet 2015, la SODIAC a dénoncé le protocole et a demandé la libération du foncier. A ce jour, le terrain est libéré.

Un diagnostic de pollution des sols établi en octobre 2016 par le laboratoire SEGC indique notamment que :

- La trop faible densité des prélèvements réalisés et l'absence de données concernant l'origine de cette pollution ne permettent pas de conclure quant à la hauteur précise de remblais et la surface concernée. Le volume de sol pollué et son emplacement ne pourront être affinés qu'après réalisation d'une investigation complémentaire ciblée en fonction des résultats de la présente étude.
- Le sulfate et le zinc retrouvés dans le sol peuvent être complexés et constituer un danger (corrosif, toxique pour l'environnement...). Néanmoins, les teneurs détectées restent très proches des seuils, ce qui diminue le risque.

En conclusion, l'analyse juridique établie par le cabinet FIDAL le 6 avril 2023 établit que :

- L'article L. 514-20 du Code de l'environnement semble applicable au cas présent.
- Dans le cadre d'une vente, la SODIAC devra donc informer par écrit l'acheteur qu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur le terrain. La SODIAC devra également informer, pour autant qu'elle les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
- Le vendeur qui a correctement rempli ses obligations au regard de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ne saurait, par la suite, être poursuivi sur le fondement des vices cachés par celui qui acquiert en toute connaissance de cause, ayant été prévenu du risque de défectuosité du terrain.

L'étude pollution ainsi que l'étude géotechnique réalisées par le cabinet SEGC en octobre 2016 seront transmises à la société AMBULANCE SERY.

Modalités de la réservation :

La CINOR et son concessionnaire la SODIAC approuvent le principe d'acquisition de la parcelle BN 371 par la société Ambulance SERY pour le stationnement de véhicules de transport sanitaire, en lien avec les activités de la société BFA prévues dans le parc TECHNOR.

Le terrain étant situé en dehors du périmètre de la ZAC, le cahier des charges général de cession de terrain, ainsi que les autres cahiers et prescriptions spécifiques de la ZAC, ne sont pas applicables.

La signature de la promesse de vente avec paiement d'un dépôt de garantie de 10% du montant TTC de la cession devra intervenir avant le **31 décembre 2023**.

A défaut de respecter l'un ou l'autre des engagements prévus ci-dessus ou en cas de désaccord sur le projet présenté, la parcelle BN 371 sera remise dans le circuit de commercialisation par la SODIAC, sans indemnité ni frais, ni dédommagement de part et d'autre.

Modalités de la cession :

Le présent rapport concerne la cession par la SODIAC, aménageur du Parc TECHNOR, à la société Ambulance SERY de la BN 371 d'une surface de 1 392 m² nécessaire au stationnement de véhicules de transport sanitaire.

Il est proposé une cession de ce terrain au prix établi sur la base de l'avis des Domaines en date du 30 juillet 2015, un montant TTC de 418 000 € (précision étant faite d'une part, que l'avis de France Domaine avait pu être émis conformément à la réglementation fiscale alors applicable ; d'autre part, qu'une réactualisation de l'avis par France Domaine n'est plus possible en l'état de la nouvelle réglementation fiscale ; enfin, qu'au vu des caractéristiques du sous-sol du terrain décrit ci-avant, le prix de vente est conforme au marché immobilier).

Par conséquent, je vous prie de bien vouloir :

- Autoriser le concessionnaire de la ZAC du parc technologique de La Réunion, la SODIAC, à procéder à la vente sous conditions suspensives de la parcelle cadastrée BN 371 dans les conditions suivantes :
 - o Acquéreur : société AMBULANCE SERY ou toute autre entité substituée (pour le même projet)
 - o Surface cédée : 1 392 m² (contenance cadastrale)
 - o Cession du terrain pour un montant de 418 000 € TTC, établi sur la base de l'avis des Domaines en date du 30 juillet 2015, ci-joint
 - o Vente faite en l'état sur la base de l'étude géotechnique et de l'étude pollution, réalisées par le cabinet SEGC et qui ont été communiquées à la société Ambulance SERY
 - o Vente sous conditions suspensives :
 - De la présentation de l'esquisse architecturale du projet avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - Du versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 10% du prix de vente TTC avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,

- D'obtention des autorisations de construire purgées des délais de recours concernant le projet conforme au PLU,
 - D'obtention des crédits bancaires nécessaires au financement du projet.
- Autoriser le Président à signer l'ensemble des documents y afférant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président
Maurice GIRONCEL

**DELIBERATION N°2023/5-25
du Conseil de la Communauté
en séance du 2 novembre 2023**

OBJET

PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – AUTORISATION DE CESSIION DE LA PARCELLE BN 371 PAR LE CONCESSIONNAIRE SODIAC A LA SOCIETE AMBULANCE SERY

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE L'INNOVATION, DE L'EMPLOI

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R. ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2023/5-25 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1

Autorise le concessionnaire de la ZAC du parc technologique de La Réunion, la SODIAC, à procéder à la vente sous conditions suspensives de la parcelle cadastrée BN 371 dans les conditions suivantes :

- Acquéreur : société Ambulance SERY ou toute autre entité substituée (pour le même projet)
- Surface cédée : 1 392 m² (contenance cadastrale)
- Cession du terrain pour un montant de 418 000 € TTC, établi sur la base de l'avis des Domaines en date du 30 juillet 2015, ci-joint
- Vente faite en l'état sur la base de l'étude géotechnique et de l'étude pollution, réalisées par le cabinet SEGC et qui seront communiquées à la société Ambulance SERY
- Vente sous conditions suspensives :
 - o De la présentation de l'esquisse architecturale du projet avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - o Du versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 10% du prix de vente TTC avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - o D'obtention des autorisations de construire purgées des délais de recours concernant le projet conforme au PLU,
 - o D'obtention des crédits bancaires nécessaires au financement du projet.

ARTICLE 2

Autorise le Président à signer l'ensemble des documents y afférents.

Nombre de votants : 46 (dont 8 procurations)

Suffrages exprimés : 46

Vote pour : 46

Vote contre : 00

Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**