

**ZONE D'ACTIVITES LES TAMARINS
CESSION DES PARCELLES BATIES 6
CADASTRES BL N°252-254-256 ET 257(P) À LA SAS ACTI'SEM**

Le présent rapport a pour objet la cession à la SAS ACTI'SEM des parcelles cadastrées section BL 252, BL 254, BL 256 et BL 257 (en partie), sises la zone d'activités « Les Tamarins », rue Auguste Lacaussade.

Les parcelles de terrain bâties cadastrées BL 252, BL 254 et BL 256 disposent d'une contenance totale de 6 667 m². Elles se situent dans la zone d'activités artisanales « Les Tamarins », en zone urbaine à vocation économique mixte « Uem » du plan local d'urbanisme. Ces biens n'étaient pas concernés par le transfert des biens communaux situés dans les zones d'activités économiques à l'intercommunalité. Aussi, ils peuvent être librement administrés voire cédés par la Ville.

En date du 28 novembre 1997, la Commune de Le Port (le Bailleur) et la SAS ACTI'SEM (le Preneur) ont établi sur ces parcelles un bail à construction, pour une durée de 30 années, en vue de la construction et de l'exploitation d'ateliers à usages artisanaux. Le présent bail a par ailleurs été consenti à titre gratuit.

Tous les locaux réalisés sont actuellement loués à des entreprises, conformément au plan d'état des lieux ci-annexé.

Suite à l'entrée de la CDC Habitat au capital de la SEMADER et de sa filiale, la SAS ACTI'SEM a élaboré une stratégie de développement de ses actifs immobiliers. A ce titre, en 2020, elle a notamment manifesté son souhait d'acquérir ce foncier, sans nécessairement attendre le terme du bail (dont l'échéance est fixée le 27 novembre 2027).

Le service du Domaine a été régulièrement consulté. La valeur actuelle des droits au bail de la Commune de Le Port et de la SAS ACTI'SEM a été établie comme suit :

- ⇒ Droits du Bailleur (la Ville) : 2 076 000 € Hors Taxes.
- ⇒ Droits du Preneur (la SAS ACTI'SEM) : 1 046 000 € Hors Taxes.

La SAS ACTI'SEM a fait connaître son intention d'acquérir les droits de la Ville, selon ce montant.

En outre, elle a manifesté le souhait d'acquérir en sus la portion de la parcelle BL 257 qui dessert uniquement le terrain d'assiette du bail ; ceci afin de résidentialiser et de sécuriser plus aisément son opération.

Cette cession de voirie, en fond d'impasse, est réalisable sans formalité de déclassement préalable compte-tenu de sa situation dans un lotissement artisanal. Elle ne satisfait donc pas aux critères de la domanialité publique et peut donc être librement cédée par la Collectivité.

Le prix de cession de ce foncier supplémentaire est fixé à 25 000 euros Hors Taxes, par référence à l'avis du Domaine du 1^{er} juillet 2021.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la cession des terrains bâtis communaux cadastrés BL 252, BL 254 et BL 256, objet du bail à construction daté du 28 novembre 1997, à la SAS ACTI'SEM, pour un montant fixé à la somme de 2 076 000 euros Hors Taxes conformément à l'avis du Domaine du 22 décembre 2020 ;
- De fixer la date de réalisation de la vente, par acte authentique, au 30 décembre 2021 au plus tard ;
- D'approuver en conséquence la rupture anticipée du bail à construction susvisé, sans indemnité ni autre condition préalable, concomitamment à la réalisation de la vente ;
- D'approuver la cession, en pleine propriété, à la SAS ACTI'SEM, d'une portion de terrain supplémentaire de 360 m² environ, à détacher de la parcelle BL 257, nécessaire au projet de résidentialisation et de mise en sécurité du site, pour un prix de 25 000 euros Hors Taxes conforme à l'avis du Domaine du 1^{er} juillet 2021 ;
- D'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Plan de situation cadastrale
- Plan d'état des lieux
- Avis du Domaine du 22/12/2020 sur parcelles BL 252-254-256
- Avis du Domaine du 01/07/2021 sur parcelle BL 257
- Courriers échangés