

## **CESSION DE LA PARCELLE BÂTIE COMMUNALE CADASTREE AT N° 47 À LA SOCIETE LOGSYMAR**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du Conseil municipal sur la cession de la parcelle communale cadastrée section AT n° 47, sise à la Zone Industrielle n° 1, rue Armagnac, à son occupant en titre, la société Logsymar, filiale de la société Marbour Company.

La parcelle AT n° 47 dispose d'une contenance cadastrale de 13 722 m<sup>2</sup>. Elle se situe dans la Zone Industrielle n°1, en zone urbaine à vocation économique « Ue » du Plan Local d'Urbanisme. Ce bien n'était pas concerné par le transfert des biens communaux situés dans les zones d'activités économiques à l'intercommunalité. Aussi, il peut être librement administré voire cédé par la Ville.

En date du 1<sup>er</sup> septembre 2015, la Commune de Le Port (le Bailleur) et la société Logsymar (l'Emphytéote) ont établi sur cette parcelle un bail emphytéotique, en vue d'une occupation et exploitation du site à usage de stockage et entreposage, pour une durée de 20 années prévue pour se terminer le 31 août 2035.

Le loyer annuel de l'entreprise a été porté en 2020 à hauteur de 182 242,00 euros. Il est révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publiée par l'INSEE.

La société Logsymar souhaite développer son activité en investissant dans la rénovation et la mise aux normes des bâtiments existant ainsi que dans la construction d'un nouveau dépôt. A ce titre, elle a manifesté son souhait d'acquérir ce bien immobilier, sans nécessairement attendre le terme du bail.

Le service du Domaine a été régulièrement consulté. La valeur vénale de l'ensemble immobilier (foncier + bâti) a été fixée à la somme de 4 691 000,00 euros H.T. La société Logsymar a fait connaître son intention d'acquérir la parcelle à ce prix.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la cession du terrain bâti communal cadastré AT n° 47, objet du bail emphytéotique daté du 1<sup>er</sup> septembre 2015, à la société Logsymar, le preneur en titre, ou à toute autre personne morale affiliée à ladite société ;
- de fixer le montant de la vente immobilière à la somme de 4 691 000,00 euros H.T. établie conformément à l'avis du Domaine du 08 juin 2021 ci-après annexé ;
- de réitérer la vente par acte authentique dans un délai de 18 mois au plus tard à compter de la présente délibération rendue exécutoire ;
- d'approuver en conséquence la résiliation anticipée du bail emphytéotique susvisé, par voie amiable, sans indemnité ni autre condition préalable, concomitamment à la réalisation de l'acte de vente précité ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le 21/10/2021

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 974-219740073-20211005-DL\_2021\_129-DE

**Pièces jointes :**

- Plan de situation cadastrale
- Vue aérienne
- Avis du Domaine
- Courriers échangés

Annexe 1 : Plan de situation cadastrale.



Annexe 2 : Vue aérienne.



Annexe 3 : Avis financier du Domaine.



MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE: 09 JUIN 2021  
N° 21005456  
DAT → T  
DF → E  
SOR → E

7300-1-SD



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Le 08/06/2021

Pôle d'évaluation domaniale  
7 Avenue André Malraux CS 21015  
97744 Saint-Denis CEDEX 9  
téléphone : 02 62 94 05 88  
mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances  
publiques de la Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN  
téléphone : 06 92 26 00 37  
courriel : [patrice.fradin@dgifip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgifip.finances.gouv.fr)

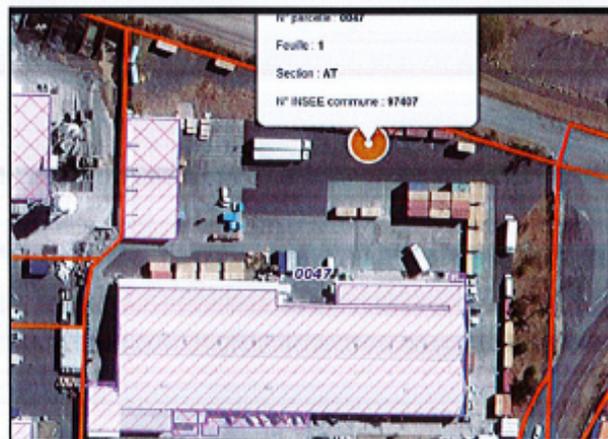
Commune du Port

TIMOL Salim

Réf. DS:4370215  
Réf OSE : 2021-97407-34240

**RAPPORT D'ÉVALUATION  
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Parcelle bâtie cadastrée AT 47 pour 13722 m <sup>2</sup>
Adresse du bien :	1 Rue Armagnac, ZI N°1 97420 LE PORT
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	4 691 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.



## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune : Le Port

affaire suivie par : TIMOL Salim

## 2 - DATE

de consultation : 05 mai 2021

de réception : 05 mai 2021

de visite : actualisation

de dossier en état : 05 mai 2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de vente à la société LOGYSMAR, locataire en place.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle plane, située dans la zone industrielle n°1, d'une contenance de 13 722 m<sup>2</sup>, supportant deux bâtiments, à usage de bureaux et hangars. La superficie du bâti est de 225 m<sup>2</sup> pour les bureaux et 4 200 m<sup>2</sup> pour les hangars. Les bâtiments sont en bon état.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune du Port

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU : approbation du 02/10/2018

Zone Ue, réseaux présents

PPR : prescription B2 (11 m<sup>2</sup>) et B3 (B 432 m<sup>2</sup>).

La zone Ue couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales et services liés à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.

Il existe un secteur Uem, le plus souvent implanté en continuité d'un quartier résidentiel (zone tampon), dans lequel les activités industrielles sont interdites.

### Article Ue 7 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

### Article Ue 8 - Hauteur des constructions

#### Règle générale :

En secteur Uem, la hauteur maximale des constructions est fixée 18 mètres.

#### Règle alternative :

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés,

## 7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

4 691 000 € assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %

## 8 -DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,  
Le Responsable de la division Missions Domaniales



Alban MARNIER  
Inspecteur principal des Finances Publiques

Annexe 4 : Echanges de courriers.



LOG/A/OB/Corr/F19K19JDEL.DOC  
N/REF. 002/19/MPJD/LOG

Monsieur le Maire  
De la COMMUNE DU PORT  
MAIRIE DU PORT

9 Rue Renaudière de Vaux  
BP 62004

PORT, le 2 décembre 2019

97821 LE PORT CEDEX

**OBJET** PROPOSITION DE RACHAT DE TERRAIN  
Ou PROROGATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE: 06 DEC 2019  
N° 19013277  
DPT → T  
Cab → I  
DGB → I

Monsieur Le Maire,

Notre société est actuellement Emphytéote, et ce depuis 2015, d'une parcelle de 13000 m<sup>2</sup>, sur laquelle est implanté un bâtiment vétuste de 3000 m<sup>2</sup>. Cette parcelle référencée AT 47 se trouve la rue Camille Desmoulins dans la Zone Industrielle N° 1 sur la commune du PORT.

La société LOGSYMAR SAS, société par actions simplifiées au capital de 200.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis sous le numéro 528 887 839, ayant son siège social à la Rue Armagnac - Zone Industrielle n°1 – 97420 Le Port, est une société dont les activités sont la logistique et le transport.

Depuis notre arrivée sur le site du Port, nous avons déjà réalisé de nombreux investissements tant sur le plan de la sécurité que sur des éléments structurels nous permettant de pouvoir gérer notre activité logistique. Ces investissements se portent déjà à plus de 300 K€.

Notre Société a créé 8 emplois depuis son arrivée sur le site et emploie aujourd'hui 33 salariés. Elle totalise un chiffre d'affaires de 2,9 millions d'euros, après seulement 8 ans d'existence.

Elle dispose de moyens matériels importants, tant en engins de transports qu'en engins de manutention.

Ses clients sont divers, à la fois des industriels dans l'agroalimentaire, des importateurs et acteurs dans la distribution réunionnaise, etc.

LOGSYMAR dispose actuellement, de par ce bail emphytéotique, d'un entrepôt de 3.000 m<sup>2</sup> qui est déjà saturé. C'est pourquoi, afin de pouvoir continuer le développement de notre activité, nous souhaiterions investir dans la construction d'un nouveau dépôt, d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup>.

.../...





PORT, le 02/12/19  
N/REF. 002/19/MPJD/LOG  
Page 2

Ce nouveau projet nous permettrait, d'une part, de pouvoir proposer une offre de prestation de stockage de 1000 palettes supplémentaires mais, d'autre part, de proposer d'autres prestations logistiques nécessitant à terme des embauches.

Nous souhaiterions également pouvoir remettre le site en totale conformité avec les standards actuels.

Le montant de ces investissements serait proche du million d'euros.

Au vu de ces investissements assez conséquents, notre société devra les amortir sur plusieurs années. La durée de notre bail actuel n'étant plus que de 15 ans, nous aimerions pouvoir la rallonger.

C'est à ce titre que nous aimerions nous positionner sur un éventuel rachat de la parcelle AT 47 à la commune du PORT.

Toutefois, si cette option ne rentrait pas dans la politique de la Commune, nous sollicitons de votre haute bienveillance la possibilité d'étendre notre bail sur une durée totale de 40 ans, avec éventuellement une remise potentielle sur la partie loyer due aux investissements engagés.

Nous espérons que les termes du présent courrier sauront retenir votre attention et nous aimerions connaître votre position sur ce qui précède dans un délai de 90 jours à compter de la réception de la présente.

Nous vous en remercions vivement par avance et,

Dans cette attente,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Michel PIOCHAUD,  
Directeur de Filiale  
Groupe MARBOUR





**ENVOI EN RECOMMANDE**  
**N° 2C 130 603 9075 2**

**MAIRIE DU PORT**

ARRIVEE LE: 15 AVR 2020

N° 20163363 (14/05/2020)

DATAT

LOG/A/Loc/F02D20JDEL.DOC  
N/REF.002/20/MP/JD/LOG

**Monsieur le Maire**  
**De la Commune du PORT**

9, rue Renaudière de Vaux  
BP 62004

LE PORT, le 2 avril 2020

**97821 LE PORT CEDEX**

**OBJET** **PROPOSITION DE RACHAT DE TERRAIN**  
**Ou DE PROROGATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à notre courrier du 02 décembre 2019 (suivant copie ci-annexée) dans lequel nous vous faisons une proposition d'achat ou de prorogation de notre bail emphytéotique, concernant une parcelle de 13 000 m<sup>2</sup>, sur laquelle est implanté un bâtiment vétuste de 3000 m<sup>2</sup>. Cette parcelle, référencée AT 47, est sise à la rue Camille Desmoulins dans la Zone Industrielle N° 1 sur la commune du PORT.

A titre informatif, LOGSYMAR dispose actuellement, de par ce bail emphytéotique, d'un entrepôt de 3.000 m<sup>2</sup> qui est déjà saturé. C'est pourquoi, afin de pouvoir continuer le développement de notre activité, nous souhaiterions investir dans la construction d'un nouveau dépôt, d'une surface d'environ 900 à 1000 m<sup>2</sup>.

Ce nouveau projet nous permettrait, d'une part, de pouvoir proposer une offre de prestation de stockage de 1000 à 1500 palettes supplémentaires mais, d'autre part, de proposer d'autres prestations logistiques nécessitant à terme des embauches.

Nous souhaiterions également pouvoir remettre le site en totale conformité avec les standards actuels.

Le montant de ces investissements serait proche du million et demi d'euros.

.../...





N/REF. 002/20/MP/JD/LOG  
LE PORT, le 02/04/2020  
Page 2

-----

Au vu de ces investissements assez conséquents, notre société devra les amortir sur plusieurs années et comme nous vous l'avions indiqué, la durée de notre bail actuel n'est plus que de 15 ans. Nous aimerions donc pouvoir la rallonger.

C'est à ce titre que nous réitérons notre demande de nous positionner sur un éventuel rachat de la parcelle AT 47 à la commune du PORT.

Toutefois, si cette option ne rentrait pas dans la politique de la Commune, nous sollicitons de votre haute bienveillance la possibilité d'étendre notre bail sur une durée totale de 40 ans, avec éventuellement une remise potentielle sur la partie Loyer due aux investissements engagés.

Nous espérons que les termes du présent courrier sauront retenir votre attention et,

Dans l'attente de votre lire à ce sujet,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Michel PIOCHAUD,  
Directeur de Filiale



P.J. : 1





Le Port, le 03 MAI 2021

LOGSYMAR  
Monsieur Michel PIOCHAUD  
Rue Armagnac  
Z.I. N°1 – BP 60077  
97822 LE PORT CEDEX

N/Réf. : 2021 - 123/DAT-SF/DDR-ST  
Dossier suivi par Salim TIMOL  
Service Foncier (Tél : 02 62 42.86.88)

V/REF : Courriers n°002/19/MP/JD/LOG & 002/20/MP/JD/LOG

**Objet :** Demande d'acquisition ou de prorogation de bail emphytéotique du terrain cadastré AT 47, sise sur la Z.I. N°1 à Le Port.

Monsieur le Directeur,

Par courrier réceptionné en mairie le 15 avril 2020, vous nous avez sollicités afin d'acquérir ou de proroger votre bail emphytéotique concernant la parcelle cadastrée AT 47 d'une superficie de 13 722 m<sup>2</sup>, sise à Le Port, rue Armagnac sur la Z.I. N°1, sur laquelle est implantée deux bâtiments à usage de bureaux et hangars.

En réponse, nous vous confirmons être favorables à la transaction selon un prix fixé par le service du Domaine à 4 691 000 euros (Quatre millions six cent quatre vingt onze mille euros).

Nous vous serions reconnaissants de nous confirmer votre souhait d'acquérir selon ce montant avant le 31 décembre prochain. En cas d'accord, l'affaire sera présentée à l'ordre du jour du Conseil Municipal.

Nous vous souhaitons une bonne réception de cette offre et vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU



Commune du Port  
Service Foncier  
Boîte Postale 62004  
97821 LE PORT CEDEX

Le Port, le 29 juin 2021

Lettre recommandée avec accusé de réception

V/Réf. :  
2021-123/DAT-SF/DDR-ST  
Dossier suivi par Salim TIMOL  
Service Foncier

MAIRIE DU PORT  
ARRIVEE LE: 02 JUIN 2021  
N° 21006705  
DAT -> T

Monsieur le Maire,  
Cher Monsieur,

Suite à votre courrier du 3 mai 2021, et par la présente, nous vous confirmons notre souhait d'acquérir la parcelle AT 47 d'une superficie de 13.722 m<sup>2</sup> sise à Le Port rue Armagnac sur la Z.I. n°1 sur laquelle est implantée deux bâtiments à usage de bureaux et hangars.

Cette vente interviendrait aux conditions suivantes :

- Prix de cession : QUATRE MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE euros (4.691.000,00 €) selon le prix fixé par le service du Domaine ; payable en intégralité au jour de la signature de l'acte authentique de cession ;
- L'acquisition sera faite sous les conditions de droit commun ; et notamment :
  - Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non révélés pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR entend donner.
  - Le VENDEUR devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.
  - L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Siège social : Rue Armagnac – Zone Industrielle N°1- CS 91216 - 97829 LE PORT CEDEX/ ILE de la REUNION. Tél : 02.62.96.23.80 – Fax : 02.62.42.06.12  
Société par Action Simplifiée au capital de 200 000 Euros – RCS ST DENIS : 2011 B53  
SIRET: 528 887 839 00017 – APE : 4941 B



- Faculté de substitution : La réalisation par acte authentique de la vente pourra intervenir soit au profit de la société LOGSYMAR, soit au profit de toute autre personne morale, contrôlée par LOGSYMAR ou qui contrôle LOGSYMAR au sens de l'Article L233-3 du Code de commerce, que LOGSYMAR se réserve de désigner.

La présente offre est strictement limitée à son objet, à savoir la détermination des conditions et modalités auxquelles nous pourrions procéder à l'acquisition de l'immeuble objet des présentes.

Nous vous remercions de bien vouloir soumettre cette proposition au Conseil Municipal.

Dans l'hypothèse où vous nous confirmeriez votre accord sur la présente lettre, vendeur et acquéreur seront tenus par les termes de celle-ci, étant précisé que l'acceptation de la présente lettre n'est pas susceptible d'entraîner le transfert de la propriété de l'immeuble, lequel transfert ne résultera que de l'exécution, selon leurs termes, d'un acte authentique d'acquisition et de la documentation contractuelle usuelle dans ce type d'opération et sous réserves de la réalisation des conditions suspensives.

Restant à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Pour LOGSYMAR  
Monsieur Michel NOCHAUD