

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2025-067

**APPEL À PROJETS URBAINS
INNOVANTS « PORTES DE
L'Océan - ILOT 4 »
CESSION DES PARCELLES
CADASTRÉES SECTION AM N° 102
À 109 ET AM N° 479 AU
GROUPEMENT SOREC/OCEINDE
OU À TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ
SUBSTITUÉE**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 28 avril 2025.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie et
publiée le 7 mai 2025.

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

Séance du mardi 6 mai 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 6
mai, 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,
M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème}
adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme
Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème}
adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, M. Jean-Paul Babef,
M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-
Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila Bègue,
Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude
Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville,
M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme
Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa
et Mme Annie Mourgay.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe
par M. Armand Mouniata, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe par M. Mihidoiri Ali, Mme Catherine Gossard
11^{ème} adjointe par M. Guy Pernic, Mme Claudette Clain
Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Alain Iafar par M.
Jean-Paul Babef, Mme Garicia Latra Abélard par Mme
Véronique Bassonville, Mme Paméla Trécasce par Mme
Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

.....
.....

LE MAIRE


OLIVIER HOARAU

Affaire n° 2025-067

**APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS « PORTES DE L'Océan - ILOT 4 »
CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AM N° 102 À 109 ET AM N°
479 AU GROUPEMENT SOREC/OCEINDE OU À TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ
SUBSTITUÉE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'acte notarié du 27 octobre 2022 portant acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de La Réunion des terrains à bâtir formant l'emprise des ilots du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan » ;

Vu la délibération n° 2022-007 du conseil municipal du 08 février 2022 approuvant l'engagement de la commune dans la démarche d'appel à projet urbain innovant « KREOLAB » ;

Vu la délibération n° 2022-109 du conseil municipal du 02 août 2022 modifiant les sites portés par la commune afin de mener à bien la démarche d'appel à projet urbain innovant « KREOLAB » ;

Vu la délibération n° 2024-007 du conseil municipal du 1^{er} février 2024 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la procédure de sélection des candidats approuvée par le jury du 29 novembre 2023 ;

Vu la situation au plan communal et au cadastre de l'ilot 4 constitué des parcelles non bâties cadastrées section AM n° 102 à 109 et AM n° 479 ;

Vu l'avis financier du Domaine du 12 juillet 2024 fixant la valeur vénale du bien à céder ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant les dispositions de l'appel à projets urbains innovants « KREOLAB » publié par le GIP ECOCITE le 08 juillet 2022 pour le périmètre de l'opération « les Portes de l'Océan » ;

Considérant le projet d'aménagement urbain prévu sur l'ilot 4 de l'opération « Les Portes de l'Océan » pour y réaliser un programme immobilier de logements et de commerces ;

Considérant la synthèse des principales conditions suspensives et conditions résolutoires de la vente qui seront à porter à la promesse synallagmatique de vente dont la signature devra intervenir le 30 novembre 2025 au plus tard, annexée aux présentes ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 23 avril 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la cession en pleine propriété, au groupement constitué par les sociétés SOREC et OCEINDE, ou à toute autre société substituée à elles, des parcelles cadastrées section AM n° 102 à 109 et AM n° 479, d'une superficie indicative de 3 064 m², pour la mise en œuvre d'un programme de logements et commerces sur l'îlot n° 4 de l'opération « Portes de l'Océan » ;

Article 2 : de fixer à **six cent quatre-vingt-neuf mille quatre cents euros hors taxe et hors droits (689 400 €)** le prix de vente de l'assiette foncière décrite au rapport conforme au prix de l'APUI KREOLAB et à l'avis financier de France Domaine annexé au rapport ;

Article 3 : de conditionner la réalisation définitive de la vente à la signature concomitante d'un contrat de Projet Urbain Partenarial (PUP), pour le financement de l'aménagement et des équipements publics de la zone ;

Article 4 : de dire que la réalisation de la vente est également conditionnée à la levée des conditions suspensives et résolutoires portées à la promesse synallagmatique de vente en cours de rédaction, dont la synthèse, non exhaustive, est d'ores-et-déjà jointe au présent rapport ;

Article 5 : de dire qu'en cas de non-respect par l'acquéreur des charges et conditions qui lui sont imposées par le compromis, le cahier des charges et l'acte authentique, la vente serait résolue de plein droit aux frais et charges de l'acquéreur ;

Article 6 : de fixer la date de signature du compromis de vente portant sur cette unité foncière au 30 novembre 2025 au plus tard, étant précisé que – sauf contrainte majeure – la vente définitive par acte authentique devra intervenir dans le délai de 24 mois supplémentaire ;

Article 7 : de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente et toute autre taxe susceptible d'être due au titre de la transaction seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente susmentionné ;

Article 8 : d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**


Olivier HOARAU

APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS « PORTES DE L'Océan - ILOT 4 »
CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AM N° 102 À 109 ET AM N° 479
AU GROUPEMENT SOREC/OCEINDE OU À TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ
SUBSTITUÉE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession de l'ensemble foncier formant l'îlot n° 4 de l'opération dénommée « Les Portes de l'Océan », au groupement constitué par les sociétés SOREC et OCEINDE, lauréat de l'Appel à Projets Urbains Innovants (APUI) KREOLAB, ou à toute autre société substituée, pour y réaliser un programme de logements et de commerces en pieds d'immeubles.

Ce foncier est cadastré section AM n° 102 à 109 et AM n° 479. Il forme une unité foncière d'une superficie indicative de 3 064 m² située au droit des rues Duplex au nord, de Marseille au sud, Evariste de Parny à l'est et de la rue Catilina à l'ouest.

La Ville en a fait l'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de La Réunion le 27 octobre 2022, en vue d'engager l'opération « Les Portes de l'Océan », qui lui-même en avait fait l'acquisition auprès de l'Etat le 16 octobre 2018 dans le cadre d'une convention opérationnelle d'acquisition foncière et de portage financier n° 07.17.02 signée avec la ville du Port le 03 novembre 2017.

Le projet d'aménagement et de valorisation de cet espace de 1,8 hectares, classé en zone urbaine « Uoap » au plan local d'urbanisme, porte sur la réalisation au total de 10 000 m² de surfaces d'activités tertiaires, 8 000 m² de surfaces dédiées aux commerces et aux services, et sur la construction de 200 à 250 logements répartis sur cinq îlots (îlots 1 à 5).

Au terme de la procédure de sélection approuvée par jury le 30 novembre 2023, la Ville et le groupement ont poursuivi leurs échanges concernant la cession de l'îlot 4 selon les modalités suivantes :

- l'emprise foncière cédée par la Ville, d'une superficie indicative de 3 064 m², est constituée des parcelles cadastrées section AM n° 102 à 109 et AM 479 ;
- l'unité foncière est cédée libre de toute occupation et de toute construction ;
- l'acquéreur est informé de l'état de pollution du bien pour lequel des études approfondies ont été fournies ;
- le projet urbain s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et d'innovation architecturale ;
- il porte sur la mise en œuvre d'un ensemble immobilier portant sur une surface de plancher totale d'environ 3 316 m² constitué de 39 logements en accession libre, 17 logements en locatif intermédiaire et 459 m² environ de locaux commerciaux, répartis sur deux bâtiments allant du R+3 sur la rue Evariste de Parny au R+6+combles sur la façade maritime. Des adaptations à la marge restent possibles préalablement au dépôt du permis de construire sous réserve d'agrément de la Ville ;
- le prix de cession retenu à l'issue de l'APUI KREOLAB est de 225 €/m².

Les caractéristiques du projet (programme, calendrier) et les principales modalités et conditions de la vente sont synthétisées dans la note jointe aux présentes.

Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

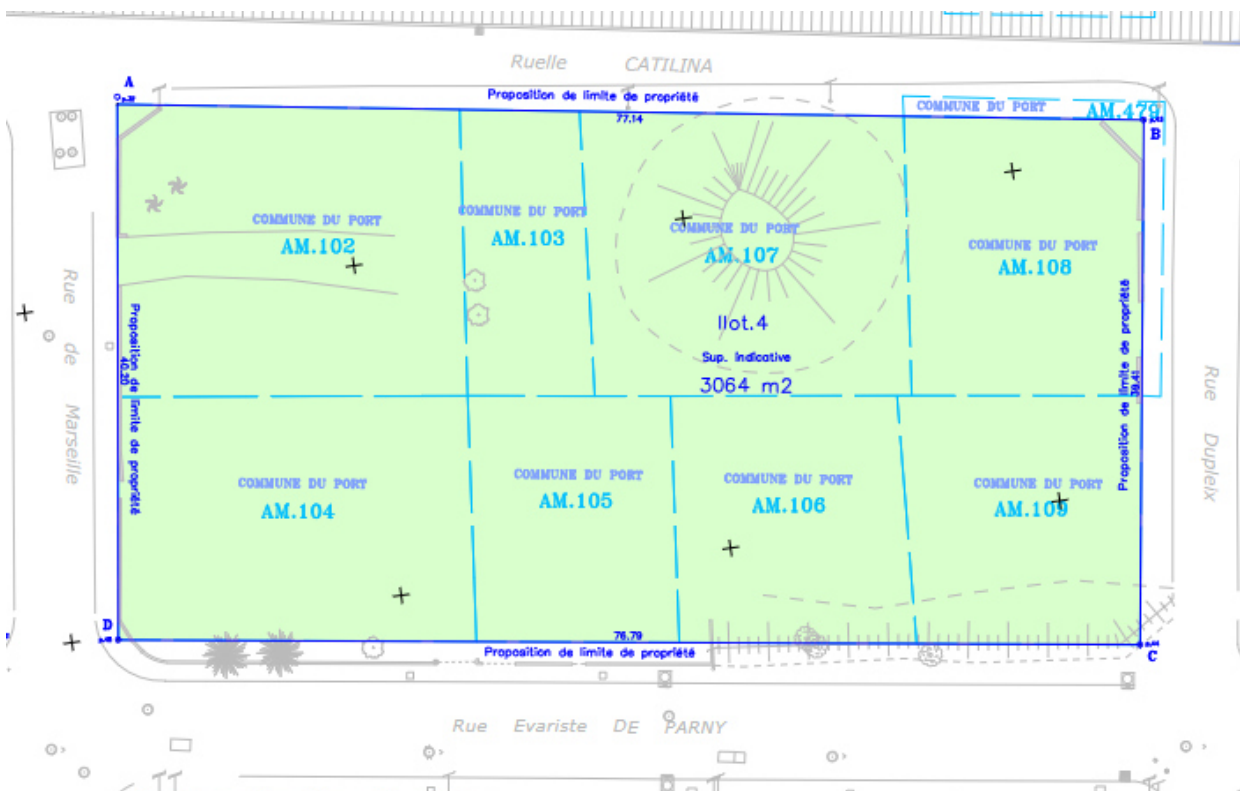
- d'approuver la cession en pleine propriété, au groupement constitué par les sociétés SOREC et OCEINDE, ou au profit de toute autre société substituée du groupement, des parcelles cadastrées section AM n° 102 à 109 et AM n° 479, pour une superficie indicative de 3 064 m², dans le but de mettre en œuvre le programme de construction de l'îlot n° 4 de l'opération « Portes de l'Océan » ;
- de fixer à **six cent quatre-vingt-neuf mille quatre cents euros** hors taxe et hors droits **(689 400 €)** le prix de l'assiette foncière à céder, conforme au prix APUI KREOLAB et à l'avis financier de France Domaine ci-annexé ;
- de conditionner la réalisation définitive de la vente à la signature concomitante d'un contrat de Projet Urbain Partenarial (PUP), pour le financement de l'aménagement des équipements publics de la zone ;
- de dire que la réalisation de la vente est également conditionnée à la levée des conditions suspensives et résolutoires portées à la promesse synallagmatique de vente en cours de rédaction, dont la synthèse, non exhaustive, est d'ores-et-déjà jointe au présent rapport ;
- de dire qu'en cas de non-respect par l'acquéreur des charges et conditions qui lui sont imposées par le compromis, le cahier des charges et l'acte authentique, la vente serait résolue de plein droit aux frais et charges de l'acquéreur ;
- de fixer la date de signature du compromis de vente portant sur cette unité foncière au 30 novembre 2025 au plus tard, étant précisé que – sauf contrainte majeure – la vente définitive par acte authentique devrait intervenir dans le délai de 24 mois supplémentaire ;
- de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente et toute autre taxe susceptible d'être due au titre de la transaction seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente susmentionné ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Vues et plan parcellaire indicatif
- Avis du Domaine
- Synthèse des conditions suspensives et résolutoires de la vente et autres pénalités financières à porter à la promesse synallagmatique de vente.

ANNEXE 1 : vues et plan parcellaire indicatif





ANNEXE 2 : Lettre-Avis financier du Domaine îlot 3 et 4



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

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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

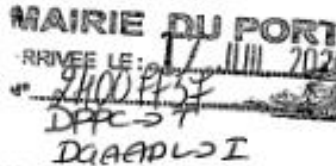
Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06.93.02.0718

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 18231101

Réf OSE : 2024-97407-44429



Le 12 juillet 2024

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

à

Commune du Port

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Terrain à Bâtir
Adresse du bien :	Rue Évariste de Parry 97420 LE PORT
Valeur vénale:	1 433 000 € valeur assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Charles-André RIGAUD

2 - DATES

de consultation :	12/05/2024
de réception :	13/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession	
---------	--

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cette demande vise la valeur vénale des terrains nus constructibles appartenant à la commune de Le Port, cadastrés sections AE n° 12 à 21, AM n° 102 à 109 et AM n° 479, dans le cadre d'un projet de cessions au profit des candidats (cités ci-dessous) retenus par KRÉOLAB pour la réalisation de constructions des îlots 3 et 4 du projet dénommé « Opération Les Portes de l'Océan » sur la commune du Port:

- ICADE, candidat retenu sur l'îlot 3, parcelles cadastrées AE n° 12 à 21
- SOREC, candidat retenu sur l'îlot 4, parcelles cadastrées AM 102 à 109 et AM 479

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone portuaire

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE PORT	Cf tableau	Rue Évariste de Parny	6 890 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir rectangulaires.

îlot 4	
Parcelle	Superficie m ²
AM102	560
AM103	200
AM104	507
AM105	300
AM106	342
AM107	523
AM108	364
AM109	360
AM479	68
	3224

îlot 3	
Parcelle	Superficie m ²
AE12	663
AE13	216
AE14	359
AE15	332
AE16	318
AE17	390
AE18	595
AE19	495
AE20	195
AE21	172
	3866

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire présumé : Commune du Port

6 - URBANISME

PLU modifié et adopté en octobre 2018 et modifié en février 2024.

Zonage Uoap

PPR : Nul

OAP7 Portes de l'Océan

L'opération Les Portes de l'Océan se situe entre le centre-ville et le Port Ouest et représente une superficie de 7 ha.

La Ville de Le Port entend renforcer le développement de son centre-ville avec Les Portes de l'Océan, projet urbain qui deviendra le 1er véritable Waterfront réunionnais. Le projet dispose d'un site unique, au cœur de la seule ville portuaire de l'île de La Réunion.

Situé en façade de la nouvelle darse de plaisance et en liaison directe avec le cœur de ville, le site présente un potentiel de développement majeur. Le projet s'inscrit dans le plan guide de l'Ecocité et en constitue un pôle structurant de l'animation du littoral.

Composé de plusieurs périmètres opérationnels, le site est réparti le long de la rue Évariste de Parny. Au nord il est délimité par la rue Amiral Bosse dans le prolongement du silo à sucre, au sud il est délimité par la rue Ambroise Croizat.

Le projet contribuera à la mise en valeur de la ville depuis l'Océan et inversement donnera le maximum de points de vue et d'ouvertures sur l'Océan depuis la ville. Le projet favorisera également le lien entre le belvédère en façade océanique et le centre-ville et s'appuiera sur la proximité des « Maisons des Ingénieurs » et leur reconversion éventuelle en équipements publics à vocation culturelle ou en projets privés, à dominante : loisirs, restauration, animation et services.

Hauteur des constructions

A l'échelle du quartier, les hauteurs et les densités du bâti seront modulables afin d'éviter les ruptures d'échelle pour offrir une forme urbaine cohérente.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais il convient de tenir compte de l'environnement immédiat du site.

Le projet doit ainsi avoir le moins d'impact possible sur la façade urbaine de la rue Évariste de Parny et Ambroise Croizat, à savoir proposer un épannelage en cohérence avec :

- pour l'extrémité nord du périmètre, les bâtiments remarquables notamment le silo à sucre,
- pour l'extrémité sud du périmètre, le tissu urbain existant et notamment la limite avec la RHI « Épuisement ».

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Etudes de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison -DVF

Références cadastrales	Mutation	Nature	M² terrain	Zonage	Montant €	Elm° Non Bâti
407000AD0005 - 407000AD0092 - 407000AD0007 - 407000AD0067 - 407000AD0014 - 407000AD0066 - 407000AD0008 - 407000AD0009 - 407000AD0065 - 407000AD0091 - 407000AD0068	04/09/20	NON BATI	10274	Uoap	2357000	192
407000AE0048 - 407000AD0097 - 407000AD0096 - 407000AE0047 - 407000AE0760 - 407000AE0761 - 407000AE0042 - 407000AE0784 - 407000AE0785 - 407000AE0788 - 407000AE0783 - 407000AE0043 - 407000AE0789 - 407000AE0044	30/06/23	NON BATI	4145	Uoap	862731	208

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Concernant le terme n°1, les parcelles AD 6, 65 et 66 ne supportent aucun bâti. Elles ont été cédées moyennant un prix de 192 €/m².

Il s'agit d'une vente par l'État au Grand Port Maritime.

Le terme n°2 concerne une cession par la commune du Port à une société dans le cadre de l'opération « les Portes de l'Océan ».

La valeur de ce terme sera reprise, compte tenu de ses caractéristiques similaires au bien sous expertise.

Soit une valeur vénale totale de 6 890 m² x 208 € = 1 433 120 €, arrondie à **1 433 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrairement fixée à **1 433 000 €**.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de ± 10%.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRÉT PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,
Le Responsable de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

ANNEXE 3 : Synthèse des principales conditions suspensives et conditions résolutoires de la vente et autres pénalités financières à porter à la promesse synallagmatique de vente (PSV).

- 1- Terrain à céder : parcelles cadastrées section AE n° 102-103-104-105-106-107-108-109-479 parties, sises Rue Evariste de Parny, Le Port, formant l'ilot 4 du projet « Les Portes de l'Océan »
- 2- Superficie : 3 064 m², selon plan parcellaire dressé par le cabinet de géomètre-expert Océan Indien Topographie (OIT).
- 3- Acquéreur : groupement SOREC / OCEINDE, lauréate de l'appel à projets innovant *Kréolab*, ou toute autre société commerciale assimilée.
- 4- Prix de vente : 689 400 € HT (ou 225 €/m²), conforme à l'APUI KREOLAB et à l'avis du Domaine.
- 5- Conditions suspensives de la vente :
 Outre les conditions suspensives de droit commun (origine de propriété, urbanisme, situation hypothécaire et servitudes), l'acquéreur entend soumettre la réalisation de la vente aux conditions et délais suivants :
 - **Etudes géotechniques** favorables (PSV + 6 mois) ;
 - **Etudes de dépollutions** conforme au rapport d'expertise du cabinet d'études ANTEA fourni par la Ville, soit pour un coût de dépollution des sols inférieur ou égal à 230 680 € HT (PSV + 8 mois) ;
 - **Dépôt d'un permis de construire (PSV + 8 mois)** pour la réalisation d'un programme mixte (susceptible d'adaptation à la marge avec agrément de la Ville dans les 6 mois de la PSV) portant une surface de plancher totale de 3 316 m² répartie en :
 - o 17 logements locatif intermédiaires,
 - o 39 logements en accession libre,
 - o 459 m² environ de commerces, de bureaux ou services en pied d'immeuble
 - **Obtention expresse du permis de construire, purgé de tous recours : PSV + 16 mois**
 - **Commercialisation : PSV + 24 mois**, comprenant :
 - o Un contrat de réservation des logements locatifs intermédiaires, signé au profit d'un bailleur social, pour la totalité en un bloc
 - o Signature concomitante de l'acte authentique de vente et de l'acte de VEFA par l'ACQUEREUR au profit du bailleur social.
 - o 60% au moins de réservation sur les logements libres, au prix moyen de **4 300 € HT/m²**
 - **Equilibre économique de l'opération** : la marge de l'acquéreur ne doit pas être inférieure à 14 % HT du prix de vente HT **à l'issue de la phase DCE** (consultation des entreprises)
- 6- Conditions résolutoires de la vente :
 La réalisation du programme immobilier retenu au terme de l'appel à projets est une condition essentielle et déterminante de la vente, sans laquelle les parties n'auraient pas consenti à la transaction. A cet égard, les parties ont convenu ce qui suit :
 - **Maintien de la programmation** (destination et/ou affectation), conforme au permis de construire qui sera accordé, pendant une durée d'au moins 15 ans ;
 - **Engagements environnementaux et d'innovation** : un cahier de charges environnemental et d'innovation sera annexé aux compromis et acte authentique de

vente, et dont le respect sera contrôlé avant la livraison de l'opération par les conclusions d'un bureau d'études mandaté par l'acquéreur et d'un expert désigné par la Ville.

- **Respect du calendrier de réalisation du projet, avec :**
 - Point de départ : Une signature de la promesse de vente le 30 novembre 2025 au plus tard,
 - Une signature de l'acte authentique de vente, dans le délai de 24 mois suivant la signature dudit compromis ;
 - Un démarrage des travaux de construction (déclaration réglementaire d'ouverture de chantier – DROC) dans les QUATRE (4) mois de la signature de l'Acte de Vente.
 - La fin des travaux / livraison de l'opération : à la date d'achèvement des fondations+ 36 mois ;

En cas de non-respect de l'une ou l'autre de ces 3 conditions principales, la vente serait résolue de plein droit aux frais et charges de l'acquéreur.

Enfin, en cas de défection de l'une ou l'autre des parties, indépendamment des conditions suspensives et résolutoires établies ci-avant, la promesse de vente prévoit les **pénalités financières** cumulables suivantes :

7- Stipulation de pénalité : 5 % du prix de la vente

Dans la mesure où les conditions relatives à l'exécution des conditions précitées seraient remplies, mais que l'une ou l'autre des parties ne régulariserait pas l'acte authentique.

8- Séquestre : 5 % du prix de la vente

Le montant de la pénalité susvisée sera versé par l'acquéreur, dans un délai maximum de 10 jours suivant la signature du compromis de vente par les parties, sur le compte du notaire de la Ville au titre du dépôt de garantie.

- Ladite somme sera déduite du prix d'acquisition en cas de réalisation de la vente, et versée à la Ville ;
- Elle sera restituée à l'acquéreur dans la mesure où il justifierait de sa sortie du projet en raison de contraintes techniques et/ou financières qui viendraient profondément remettre en cause l'équilibre financier du projet ;
- Elle sera acquise à la Ville dans tout autre cas, non justifié par l'acquéreur.