

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 4 octobre 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2022-145

CESSION DE L'ILOT N° 1 DE
L'OPERATION
« LES PORTES DE L'OCEAN »

MODIFICATION DE
L'IDENTITE JURIDIQUE DE
L'ACQUEREUR

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 26 septembre
2022.

- la liste des délibérations a été
affichée le 5 octobre 2022.

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi
quatre octobre, 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 1^{ère}
adjointe.

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, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid
Cerveaux 6^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme
Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M.
Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max
Nages, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue,
M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude
Adois, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique
Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle,
Mme Barbara Saminadin, Mme Gilda Bréda.

Absents représentés : Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe
par M. Henry Hippolyte, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme
Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Paméla Trécasse par
M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme
Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème}
adjointe à 17 h 10 (affaire n° 2022-137), MM. Mihidoiri Ali
8^{ème} adjoint, Zakaria Ali et Mme Sophie Tsiavia à 17 h 16
(affaire n° 2022-138).

Départ(s) en cours de séance : néant.

Absents : M. Patrice Payet M. Sergio Erapa, Mme Firose
Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Annie Mourgaye
(excusée), Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2022-145

**CESSION DE L'ILOT N° 1 DE L'OPERATION
« LES PORTES DE L'OCEAN »**

MODIFICATION DE L'IDENTITE JURIDIQUE DE L'ACQUEREUR

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu l'appel à projets urbains, lancé par la commune de Le Port désignant le groupement ICV OPALE ALSEI-SEMADER pour réaliser l'Ilot n° 1 de l'opération « Portes de l'Océan » ;

Vu la délibération n° 20219-021 du 13 mars 2019 relative à la cession du terrain d'assiette de l'Ilot n° 1 du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan » au profit du groupement ICV- OPALE ALSEI- SEMADER ;

Vu la promesse de vente, signée entre la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » et la Ville de Le Port le 13 août 2019, fixant au 31 mai 2021 au plus tard la réitération de la vente par acte authentique ;

Vu la délibération n° 2021-044 du 13 avril 2021 relative à la substitution du bénéficiaire de la promesse de vente : transfert des droits et obligations de la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » vers la société par actions simplifiées « Les Portes de l'Océan », ainsi qu'à la prorogation de sa durée au 30 octobre 2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement - Travaux - Environnement » réunie le 21 septembre 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance le 4 octobre 2022 ;

Considérant la demande de modification de l'identité juridique de l'acquéreur formulée par le groupe OPALE-ALSEI : Société Civile de Construction Vente (SCCV) Sea View, en remplacement de la SAS « Les Portes de l'Océan » ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : de prendre en compte la demande de modification de l'identité juridique de l'acquéreur formulée par le groupe OPALE-ALSEI, et d'accepter d'y donner suite ;

Article 2 : d'approuver en conséquence la cession, en pleine propriété, du terrain d'assiette du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan, Ilot n° 1 » (parcelles cadastrées AD 96-97 et AE 42-43-44-47-48-760-781-784-786-788-789) au profit de la Société Civile de Construction Vente (SCCV) Sea View, évoquée au rapport, et ceci en lieu et place de la SAS « Les Portes de l'Océan » ;

Article 3 : de maintenir la réitération authentique de la vente au prix de 862 731 € HT et au plus tard le 30 octobre 2022, conformément aux termes de la délibération n° 2021-044 du 13 avril 2021 ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIRE CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

CESSION DE L'ILOT N° 1 DE L'OPERATION « LES PORTES DE L'OCEAN »

MODIFICATION DE L'IDENTITE JURIDIQUE DE L'ACQUEREUR

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la modification de l'identité juridique de l'acquéreur du terrain d'assiette du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan, Ilot n° 1 » et, par conséquent, de modifier partiellement les termes de la délibération n° 2021-044 du 13 avril 2021.

Le 13 avril 2021, le conseil municipal a acté la cession du terrain d'assiette du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan, Ilot n°1 » au profit de la société par actions simplifiées « Les portes de l'Océan ».

Or, les représentants de ladite société ont récemment informé la Ville que la transaction ne se ferait pas directement au profit de la SAS « Les Portes de l'Océan » mais au profit d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV) spécialement créée. Cette SCCV a été constituée le 25 juillet 2019 et est dénommée SCCV Sea View sise à Le Port, 40 rue Louis Bréguet.

L'actionnaire de cette nouvelle société est la société GROUPE OPALE-ALSEI, lauréat en 2018 de l'appel à projets lancé par la Ville sur l'opération « Les Portes de l'Océan ».

Il est à noter qu'à la demande du promoteur, le permis de construire a déjà été transféré à cette SCCV par décision du 7 juillet 2022 ; cela afin de faciliter la commercialisation des surfaces de l'opération qui sera opérée par SCCV Sea View.

L'objet de la transaction reste la construction d'un ensemble immobilier destiné à accueillir des commerces, un hôtel et des surfaces de bureaux.

Le prix de cession est maintenu à la somme de **862 731 € HT**, conformément à l'avis du Domaine du 10 janvier 2019 et à la délibération n° 2019-021 du 13 mars 2019. Les autres conditions principales de la vente sont également inchangées.

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

- de prendre en compte la demande de modification de l'identité juridique de l'acquéreur formulée par le groupe OPALE-ALSEI, et d'accepter d'y donner suite ;
- d'approuver en conséquence la cession, en pleine propriété, du terrain d'assiette du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan, Ilot n° 1 » (parcelles cadastrées AD 96-97 et AE 42-43-44-47-48-760-781-784-786-788-789) au profit de la Société Civile de Construction Vente (SCCV) Sea View, évoquée au rapport, et ceci en lieu et place de la SAS « Les Portes de l'Océan » ;
- de maintenir la réitération authentique de la vente au prix de 862 731 € HT et au plus tard le 30 octobre 2022, conformément aux termes de la délibération n° 2021-044 du 13 avril 2021 ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in blue, stylized capital letters.

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Délibération n°2021-044 du 13 avril 2021
- Annexe 2 : Courrier
- Annexe 3 : Extrait K-BIS
- Annexe 4 : Arrêté de transfert du Permis de Construire N° PC 974407 20 A0148/T01 du 7 juillet 2022

ANNEXE 1 : - Délibération n° 2021-044 du 13 avril 2021

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 32
Nombre de représentés : 06
Nombre de votants : 38

OBJET

Affaire n° 2021-044

**CESSION DE L'ÎLOT N°1 DE
L'OPERATION « LES PORTES
DE L'OCEAN »
SUBSTITUTION DU
BENEFICIAIRE ET
PROROGATION DE LA DUREE
DE LA PROMESSE DE VENTE**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil
Municipal a été faite le 6 avril 2021
et affichée le 7 avril 2021.

- le compte rendu de cette
délibération a été affiché à la porte de
la mairie le : 21 AVR 2021

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 13 avril 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le mardi treize
avril le Conseil Municipal de Le Port s'est réuni au
Complexe Sportif Municipal, après convocation légale
sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère}
adjointe.

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, Mme Bibi-Fatima
Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme
Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M.
Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-
Max Nages, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila
Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude
Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Patrice Payet, Mme
Garcia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M.
Didier Amachalla, Mme Barbara Saminadin, Mme Pamela
Trécasse, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Breda, M.
Sergio Erapa, Mme Firose Gador, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème}
adjointe, (par M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjointe), M. Fayzal
Ahmed Vali (par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe),
Mme Brigitte Laurestant (par M. Alain Iafar), Mme
Honorine Lavielle (par Mme Véronique Bassonville), M.
Patrice Casimir (par Mme Firose Gador), Mme Valérie
Auber (par Mme Annie Mourgaye).

Arrivée(s) en cours de séance : M. Mihidoiri Ali 8^{ème}
adjoint à 17h10.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Bertrand Fruteau.

.....
.....

Affaire n°2021-044

**CESSION DE L'ÎLOT N°1 DE L'OPERATION « LES PORTES DE L'OCEAN »
SUBSTITUTION DU BENEFICIAIRE ET PROROGATION DE LA DUREE DE LA
PROMESSE DE VENTE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n°82-213 du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'appel à projets urbains, lancé par la commune de Le Port désignant le groupement ICV-OPALE ALSEI-SEMADER pour réaliser l'îlot n°1 de l'opération « Portes de l'Océan » ;

Vu la délibération municipale n°2019-021 du 13 mars 2019 relative à la cession du terrain d'assiette de l'îlot n°1 du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan » au profit du groupement ICV – OPALE ALSEI-SEMADER ;

Vu la promesse de vente, signée entre la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » et la ville de Le Port le 13 août 2019, fixant au 31 mai 2021 au plus tard la réitération de la vente par acte authentique ;

Vu la refonte du groupement lauréat de l'appel à projets ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 31 mars 2021 ;

Vu le rapport présenté en séance du 13 avril 2021 ;

Considérant les retards pris par les parties dans la conception, le financement et la commercialisation du projet urbain partenarial en raison du contexte sanitaire Covid-19, il y a lieu de modifier par avenant les termes de la promesse de vente précitée ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la conclusion d'un avenant à la promesse de vente signée le 13 août 2019 autorisant les modifications suivantes :

- La société par actions simplifiées « Les Portes de l'Océan », sise à Le Port, 40 rue Louis Bréguet, propriété de la société GROUPE OPALE-ALSEI, membre majoritaire du groupement lauréat sera substituée dans les droits et obligations

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

de la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » dans le cadre du projet urbain défini ci-avant ;

- Les délais de signature de l'acte authentique de vente seront prorogés jusqu'au 30 octobre 2022 au plus tard, pour permettre aux parties de finaliser le montage opérationnel, financier et commercial du programme des constructions fixé sur l'îlot n°1 de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;
- Les autres conditions suspensives de la vente demeurent inchangées ;

Article 2 : de dire que l'avenant à la promesse de vente interviendra le 31 mai 2021 au plus tard ;

Article 3 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer le présent avenant à la promesse de vente et tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

**CESSION DE L'ILOT N°1 DE L'OPERATION
« LES PORTES DE L'OCEAN »**

**SUBSTITUTION DU BENEFICIAIRE ET PROROGATION DE LA DUREE DE LA
PROMESSE DE VENTE**

Le présent rapport a pour objet d'approuver la modification de la clause « bénéficiaire » de la promesse de vente relative au terrain d'assiette du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan, Ilot n°1 » et de proroger jusqu'au 30 octobre 2022 au plus tard, le délai de réitération de la vente par acte authentique.

Le 02 octobre 2018 (affaire n°2018-148), le Conseil municipal a été informé que le groupement d'entreprises constitué par les sociétés « Immobilière Cœur de Ville Développement », OPALE-ALSEI et SEMADER avait présenté l'offre technique et financière la plus satisfaisante pour réaliser la conception, la construction et la commercialisation de l'opération dénommée « Les Portes de l'Océan, Ilot n°1 ».

Au terme de cette sélection, la Ville et le groupement ont poursuivi leurs échanges portant sur le détail du programme de construction, les aménagements des espaces publics et les modalités de cession du terrain d'assiette de l'Ilot n°1.

Pour mémoire, ce projet urbain porte sur l'aménagement et la valorisation d'un espace constitué de 5 ilots, d'une superficie totale de 1,7 hectare situé en centre-ville de Le Port, tourné vers le port Ouest, classé en zone urbaine « Uoap » au plan local d'urbanisme.

Le programme porte sur les parcelles cadastrées section AD n°96-97 et section AE n°42-43-44-47-48-760-761-781-784-786-788-789, formant une unité foncière constructible de 4 145 m². Il vise la réalisation de constructions principalement dédiées à des activités de bureaux, services, commerces et hôtellerie, pour une surface de plancher totale d'environ 9 750 m².

Le Conseil municipal a approuvé, par délibération du 13 mars 2019 (affaire n°2019-021), la cession de l'ilot n°1 au groupement susnommé aux conditions principales suivantes :

- **Le prix de cession : 862 731 € HT**, établi au vu de l'avis du Domaine du 10 janvier 2019 et incluant le coût du foncier et l'ensemble des autres frais de portage réalisés par l'Etablissement Public Foncier de La Réunion (EPFR) au profit de la Commune ;
- **L'unité foncière est cédée libre de toute occupation et de toute construction.** Ainsi l'EPFR a fait procéder en 2018, à la demande de la Ville, à la démolition des maisons d'habitations édifiées sur les parcelles AE 760 et AE 761. Seuls demeurent aujourd'hui les murs d'enceinte de ces constructions ;
- La réitération de la vente par acte authentique est conditionnée à la **signature préalable ou concomitante d'un contrat de Projet Urbain Partenarial (PUP)** en cours de rédaction ;
- Enfin, le délai de la **signature de l'acte de vente par les parties a été fixé au 30 juin 2021** au plus tard.

C'est dans ces conditions, qu'une promesse de vente a été signée entre la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » et la Ville de le Port le 13 août 2019. La cession définitive est

prévue pour intervenir de manière concomitante à la restitution de la Ville.

Le projet a pris du retard dans la phase de pré-commercialisation du programme global (commerces/hôtel/bureaux) imputable notamment au contexte de la crise sanitaire qui a ralenti significativement les engagements des investisseurs. Dès lors, les délais de mise en œuvre du projet urbain et de signature de l'acte authentique de vente doivent être révisés.

Le groupement a néanmoins déposé un dossier complet de demande de permis de construire, en mairie, le 04 février 2021. Celui-ci est actuellement porté à l'instruction des services et des autorités compétentes.

Par ailleurs, la refonte du groupement lauréat de l'appel à projets nécessite de redéfinir l'identité du bénéficiaire de la vente du terrain d'assiette de l'opération. En effet, la société « Les Portes de l'Océan » sera substituée à la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » dans l'acquisition et le portage du foncier correspondant à l'ilot n°1, dans l'attente de la livraison du programme et de sa commercialisation.

Compte-tenu du nouveau calendrier prévisionnel de l'opération, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la conclusion d'un avenant à la promesse de vente signée le 13 août 2019 actant que :
 - o La société par actions simplifiées « Les Portes de l'Océan », sise à Le Port, 40 rue Louis Bréguet, propriété de la société GROUPE OPALE-ALSEI, membre majoritaire du groupement lauréat sera substituée dans les droits et obligations de la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » dans le cadre du projet urbain défini ci-avant ;
 - o Les délais de signature de l'acte authentique de vente seront prorogés jusqu'au 30 octobre 2022 au plus tard, pour permettre aux parties de finaliser le montage opérationnel, financier et commercial du programme des constructions fixé sur l'ilot n°1 de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;
 - o Les autres conditions suspensives de la vente demeurent inchangées ;
- dire que l'avenant à la promesse de vente interviendra le 31 mai 2021 au plus tard ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer le présent avenant à la promesse de vente et tous les actes correspondants.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire - Service Foncier et Gestion du Patrimoine

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Avis du Domaine établi le 10/01/2019
- Annexe financière à la convention n°07 17 02 établie entre l'EPF Réunion et la Commune de Le Port sur l'emprise du projet
- Permis de démolir n°2018-90/PD accordé le 24/07/2018
- K-BIS de la société SAS LES PORTES DE L'OCEAN
- Esquisse globale du projet urbain « Les Portes de l'Océan »
- Nouveau calendrier opérationnel

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022



ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

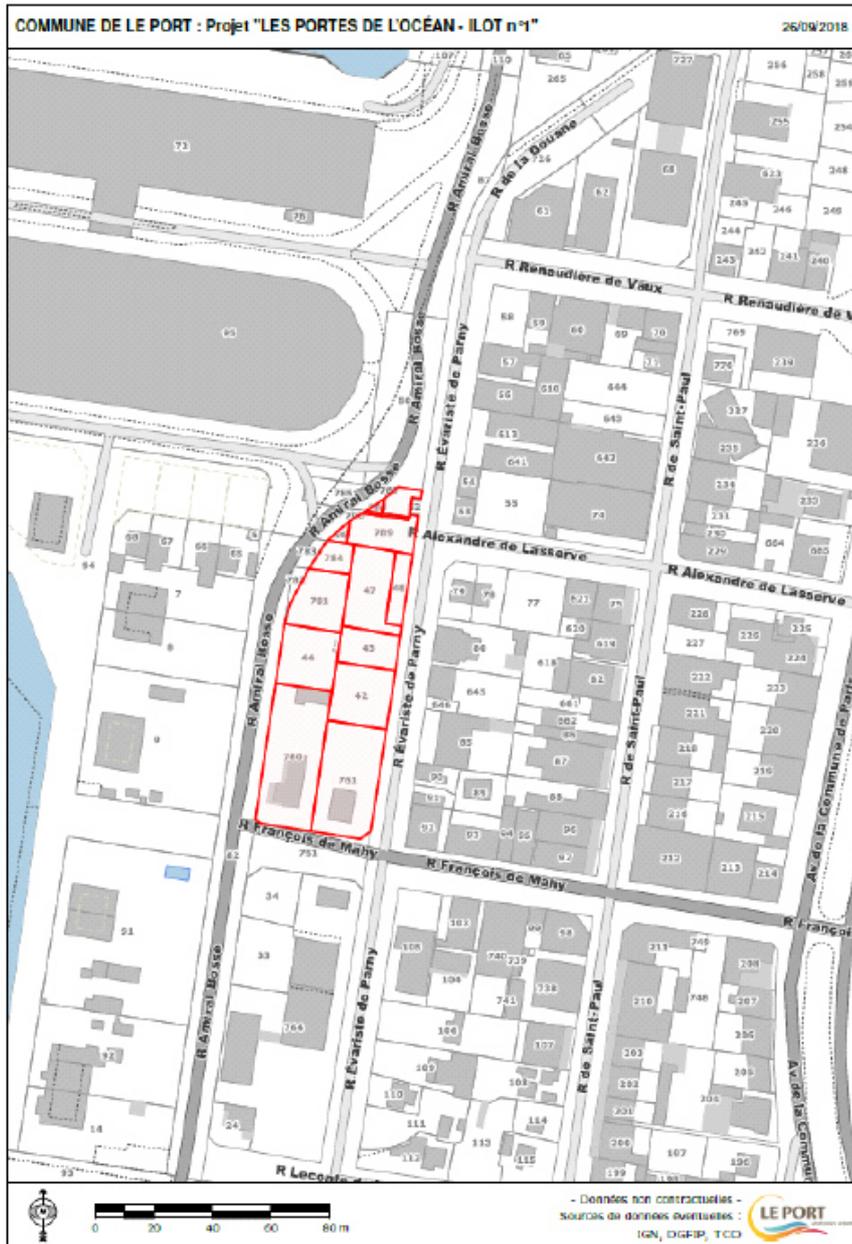
Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021



ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

ANNEXE 1 : Plan de situation du projet ILOT n°1 – LES PORTES DE L



Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

SLO

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

SLO

ANNEXE 2 : Avis du Domaine



N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION Pôle Gestion publique Service : Division du Domaine Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9 Fax : 0262 94 05 85
POUR NOUS JOINDRE :
Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10 Courriel : drfi074.ppp.domaine@dgfpa.finances.gouv.fr Réf : N° dossier : 2018-407V1127

Le 10 / 01 / 2019

DRFIP de la REUNION

à

MAIRIE DE LE PORT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES CADASTRALES AE 42-43-44-47-48-781-784-786-788-789-760-761 / AD 96-97 ADRESSE DU BIEN : RUE AMIRAL BOSSE – LE PORT VALEUR VÉNALE : 829 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

1 – SERVICE CONSULTANT	Mairie de Le Port
Affaire suivie par :	M. David DE REUSE
2 – Date de consultation	: 21/12/2018
Date de réception	: 28/12/2018
Date de visite	: 03/01/2019
Date de constitution du dossier « en état »	: 09/01/2019

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

Projet de cession des parcelles par la Mairie du Port au groupement ICV+SEMADER le jour de la rétrocession de ces parcelles par l'EPFR (actuellement propriétaire des parcelles suite à opération de partage pour le compte de la commune du Port) à la commune du Port.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AE 42-43-44-47-48-781-784-786-788-789-760-761 / AD 96-97

Description du bien : Ensemble de parcelles formant une unité foncière d'une superficie totale de 4 145 m². Elles sont nues, sauf les parcelles AE 760 et 761 qui sont actuellement bâties mais qui seront cédées nues au groupement ICV+SEMADER (les constructions seront démolies avant la vente par l'EPFR).

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

SLO

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

SLO

Superficie totale de l'unité foncière : 4 145 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : EPFR (via portage pour le compte de la commune du Port)
- situation d'occupation : Libres. Les parcelles font partie d'un périmètre de protection des centres de réceptions radioélectriques.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone OAP, réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à **829 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)**

8 – DURÉE DE VALÉITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surenchères 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

La Responsable du Pôle Gestion Publique


Nathalie JOUHANIN

L'enregistrement de votre demande a été l'objet d'un traitement automatique. 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.

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

SLO

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

SLO

ANNEXE 3 : Annexe financière à la convention EPFR n°07.18.02

Envoyé en préfecture le 09/11/2017

Reçu en préfecture le 09/11/2017

Affiché le

ID : 974-444704977-20171109-DL_18_07-CC

SLO



CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACQUISITION FONCIERE
ET DE PORTAGE

N° 07 17 02

CONCLUE ENTRE :

- **LA COMMUNE DU PORT**
- **L'EPF Réunion**

**Objet : acquisition et portage des terrains cadastrés AE 760-761;
AD 96-97; AE 42-43-44-47-48-781-784-786-788-789**

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE



Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE



Reçu en préfecture le 08/11/2017

Affiché le

ID : 974-444704977-20171108-2017_48_07-CC



- 14 -

ANNEXE 1

Convention 07 17 D2 - acquisition des terrains de l'ETAT - Tranche 3
Parcelles AE 760-761; AD 90-97; AE 42-43-44-47-48-781-784-786-788-789.

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ **Durée de portage souhaitée** **8 ans**
- ▶ **Différé de règlement souhaité** **4 ans**
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** **5**

COÛT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

- ▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** **810 000.00 €**
(Établi ou vu de l'estimation des Domaines)

▶ **Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)**

▶ **Décomposition du capital à amortir**

• Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **810 000.00 €**

810 000.00 €	-	SOUS-TOTAL 1 =	152 000.00 € /an
5 échéances			

A) Frais de portage à 1.00%

• Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>	48 600.00 € HT			
48 600.00 €	=	SOUS-TOTAL 2 =	9 720.00 €	826.20 €
5 échéances				10 546.20 € /an

ECHEANCE ANNUELLE =>	171 720.00 €	826.20 €	172 546.20 € /an
(5 échéances)			

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	858 600.00 €	4 131.00 €	862 731.00 €
--	---------------------	-------------------	---------------------

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

- Coût d'intervention de l'EPFR Réunion **Néant (cf. délib CA du 26/02/2015)**
- Frais d'acquisition (notaire, impôts,...) et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)

- ▶ **Coût de revient final cumulé** **858 600.00 €**
(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

La Commune



Olivier HOARAU

E.P.F.R Réunion
E.P.F.R Réunion
 7, Rue André Lardy
 97437 Sainte-Marie
 Tél: 0262 28 95 35
 Fax: 0362 47 04 58
 Le Directeur
 Jean-Louis GILLET

Envoyé en préfecture le 17/10/2022
Reçu en préfecture le 17/10/2022
Publié le 17/10/2022
ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

ANNEXE 4 : Permis de démolir accordé sur les biens bâtis cadastrés AE

**MAIRIE
LE PORT**

PERMIS DE DEMOLIR
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 17/04/2018 et complétée le 17/05/2018		N° PD 97407 18 D0001
ARRETE n° 2018 - 90 PD		Surface de plancher démolie
Par : EPFR		Destination : logements
Demeurant à : 7, rue André Lardy - Bâtiment A - Le Moulin 97438 Sainte-Marie		
Représenté(e) par : Monsieur Jean-Louis Grandvaux		
Pour : Démolition totale		
Sur un terrain sis à : 15, rue Amiral Bosse et 2, rue Evariste de Parry 97420 Le Port		
Références cadastrales : AE760 et AE761		

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

- VU la demande de permis de démolir susvisée ;
VU les articles L 451-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;
VU la loi n° 92-646 du 13/07/92 relative à l'élimination des déchets ;
VU le règlement de la zone Uru3 du PLU ;
VU les pièces complémentaires en date du 17/05/2018 ;
VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29/06/2018.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de démolir est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : - Le pétitionnaire est tenu d'assurer l'élimination des déchets engendrés lors de la démolition. Cette opération devra être traitée obligatoirement par des filières spécialisées et comporter les opérations de collecte, de transport, de stockage, de tri et des traitements nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables.

ARTICLE 3 : - Le maître d'ouvrage est tenu au respect des prescriptions générales dont la liste est annexée au présent arrêté.

Le Port, le 24 JUL 2018
Le Maire



Pour le Maire
l'Adjoint délégué
Bernard ROBERT

...

Envoyé en préfecture le 17/10/2022

Reçu en préfecture le 17/10/2022

Publié le 17/10/2022

ID : 974-219740073-20221004-DL_2022_145-DE

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_044-DE

ANNEXE 5 : K-BIS de la nouvelle société bénéficiaire, la SAS LES PORTES DE L'OCEAN

Greffé du Tribunal Mixte de Commerce de Saint Denis de La Réunion

33 Esplanade de Paris
97400 SAINT-DENIS

N° de gestion 2020B02082

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 18 novembre 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	891 134 587 R.C.S. Saint Denis de La Réunion
<i>Date d'immatriculation</i>	18/11/2020
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	LES PORTES DE L'OCEAN
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	5 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	40 Rue Breguet ZAC 2000 97420 Le Port
<i>Activités principales</i>	Acquisition de tous droits ou biens immobiliers, réalisation de toutes opérations immobilières, études et toutes prestations non réglementées se rapportant à ces activités ; plus particulièrement : promotion immobilière, construction de tous immeubles, maîtrise d'ouvrage, aménagement, lotissement, vente en totalité ou par lots des immeubles construits, gestion, entretien des immeubles et toutes activités concourant à la valorisation du patrimoine immobilier, l'activité de marchand de biens.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'en 18/11/2119
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2021

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	GRUPE OPALE ALSEI
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	40 Rue Breguet ZAC 2000 97420 Le Port
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	520 658 691 RCS Saint Denis de La Réunion

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	40 Rue Breguet ZAC 2000 97420 Le Port
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition de tous droits ou biens immobiliers, réalisation de toutes opérations immobilières, études et toutes prestations non réglementées se rapportant à ces activités ; plus particulièrement : promotion immobilière, construction de tous immeubles, maîtrise d'ouvrage, aménagement, lotissement, vente en totalité ou par lots des immeubles construits, gestion, entretien des immeubles et toutes activités concourant à la valorisation du patrimoine immobilier, l'activité de marchand de biens.
<i>Date de commencement d'activité</i>	16/11/2020
<i>Origine des fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier

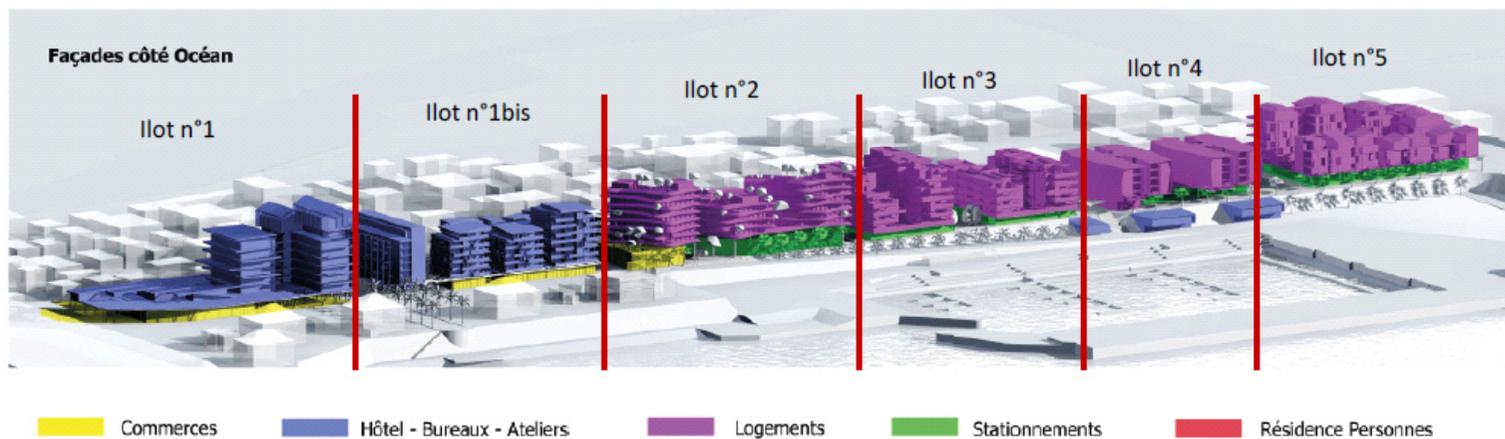


FIN DE L'EXTRAIT

ANNEXE 6 : Esquisse globale du programme de constructions lauréat de l'appel à projets « Les Portes de l'Océan »

4 | Note technique et architecturale

RÉPARTITIONS DES PROGRAMMES



ANNEXE 2 : Courriers



Le Port, le 12 septembre 2022

RAR n° 2C 136 067 8821 0

Opération : LES PORTES DE L'OCEAN Ilot 1
Commune de Le Port

Affaire suivie par : Sébastien BOULGAULT
0692 91 12 49 / sbougaault@opale-alsei.re

Nos Réf. : SB/JT/BZ/1098-092022

Objet : Changement d'identité de l'Acquéreur

Mairie de LE PORT
A l'attention de M. Le MAIRE
BP 62004
97821 LE PORT CEDEX

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'avenant 1 à la promesse de vente du terrain d'assiette du projet l'Amiral signé le 25 mai 2021, nous sollicitons le changement d'identité de l'acquéreur au profit de la SCCV SEA VIEW. (Cf. Kbis SCCV Sea View).

En effet, dans le cadre du montage de cette opération la Société SEA VIEW représente la société de promotion :

- Détentrice des autorisations administratives et du permis de construire PC 974407 20 A0148/T01 délivrés le 07/07/2022,
- Commercialisateur de l'ensemble immobilier commerciale et tertiaire,
- Titulaire de la Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signé le 29 juin 2021.
- A terme le futur acquéreur du terrain d'assiette de l'opération.

Dans ce contexte nous vous demandons de bien vouloir agréer à notre requête et à autoriser nos conseils juridiques respectifs à rédiger le projet d'acte authentique de vente au bénéfice de la société SEA VIEW dans les conditions dictées à l'avenant 1 à la promesse de vente du terrain.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Pour la SAS LES PORTES DE L'OCEAN
Jacques TANGUY

SAS LES PORTES DE L'OCEAN
40, rue Louis BREGUET - ZAC 2000
3ème Etage Imm. LE KERVEGUEN
97420 LE PORT
Tel: 0262 25 30 23
SIREN: 891 134 587

PJ : - Extrait Kbis SCCV SEA VIEUW
- Arrêté n°2022-68 PC - Transfert PC 9744072 0A148

SEA VIEW
SIRET : 852 737 675 00029 – CODE APE : 41.10D
T. 0262 253 023
40 Rue Louis Bréguet – 3^{ème} Etage Immeuble Le Kerveguen
97420 LE PORT
île de La Réunion

ANNEXE 3 : Extraits K-Bis**Greffé du Tribunal Mixte de Commerce de Saint Denis de La Réunion**30 RUE DE PARIS
97400 SAINT DENIS DE LA REUNIONCode de vérification : ZyswNk6pGZ
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>

N° de gestion 2021D00241

**Extrait Kbis****EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 2 juin 2022**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	852 737 675 R.C.S. Saint Denis de La Réunion
<i>Date d'immatriculation</i>	14/04/2021
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Paris en date du 10/01/2020
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	25/07/2019
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SEA VIEW
<i>Forme juridique</i>	Société civile de construction vente
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	40 Rue Louis Breguet 97420 Le Port
<i>Activités principales</i>	Acquisition d'un foncier 4 rue Auguste Babet 97410 Saint-Pierre, construction et aménagement sur ce terrain de tous immeubles, la vente en totalité ou par lot des immeubles construits avant ou après achèvement.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 24/07/2118

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Gérant**

<i>Dénomination</i>	GRUPE OPALE ALSEI
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	40 Rue Louis Breguet - Zac 2000 97420 Le Port
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	520 658 691 RCS Saint Denis de La Réunion

Associé

<i>Dénomination</i>	LES PORTES DE L'OCEAN
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	40 Rue Breguet Zac 2000 97420 Le Port
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	891 134 587 RCS Saint Denis de La Réunion

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	40 Rue Louis Breguet 97420 Le Port
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition d'un foncier 4 rue Auguste Babet 97410 Saint-Pierre, construction et aménagement sur ce terrain de tous immeubles, la vente en totalité ou par lot des immeubles construits avant ou après achèvement.
<i>Date de commencement d'activité</i>	10/01/2020
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

ANNEXE 4 : - Arrêté de transfert du Permis de Construire N° PC 974407 20 A0148/T01 du 7 juillet 2022

**MAIRIE
LE PORT**

ARRETE DE TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Déposée le : 05/07/2022	Affichée le : 11/07/2022	N° PC 974407 20 A0148/T01
ARRETE n° 2022 - 68 PC		
Par : SCCV Sea View Demeurant à : 40, rue Louis Breguet – 3 ème étage de l'immeuble Le Kerveguen - 97420 Le Port Représenté(e) par : Monsieur Jacques Tanguy		Surface de plancher autorisée 9734 m ²
Pour : Nouvelle construction Sur un terrain sis à : Rue Evariste de Parry - 97420 Le Port Références cadastrales : AE42, AE43, AE44, AE47, AE48, AD96, AD97, AE760, AE761, AE781, AE784, AE786, AE788 et AE789		Destinations : Local d'activité, bureaux, restaurant, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière et parking en ouvrage

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 332-6 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;

VU l'arrêté municipal n° 2021-101 PC en date du 02/07/2021 accordant le permis de construire à la SAS Les Portes de l'Océan ;

VU la demande de transfert du permis de construire formulée par la SCCV Sea View en date du 05/07/2022.

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le transfert du permis de construire de la SAS Les Portes de l'Océan au nom de la SCCV Sea View est **AUTORISE** sous réserve du respect des conditions déjà énumérées dans l'arrêté municipal n° 2021-101 PC en date du 02/07/2021.

**Le Port, le
Le Maire**

Signé électroniquement par : Bernard Robert
Date de signature : 07/07/2022
Qualité : 4eme Adjoint au Maire

