

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 février 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2023-007

CESSION DE L'ÎLOT N°1 DE
L'OPERATION « LES PORTES DE
L'OCEAN »
PROROGATION DU DELAI DE
SIGNATURE DE L'ACTE DE
VENTE

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 23 janvier
2023.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le 8
février 2023.

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi
sept février, 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, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe,
M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, 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 Nagès,
Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte
Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme
Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Fayzal Ahmed Vali par Mme
Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Garicia Latra Abélard
par Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Paméla
Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par
Mme Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain
Maillot à 17h 27 (affaire n° 2023-005).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Affaire n° 2023-007

**CESSION DE L'ÎLOT N° 1 DE L'OPERATION « LES PORTES DE L'OCEAN »
PROROGATION DU DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE**

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 l'arrêté préfectoral n° 2722 du 13 décembre 2017 constatant le déclassement et la désaffectation des parcelles cadastrées AD 96-97 et AE 42-43-44-47-48-760-761-781-784-786-788-789 du domaine public portuaire de l'Etat ;

Vu la délibération n° 20219-021 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 délibération n° 2021-044 du 13 avril 2021 relative à la substitution du bénéficiaire de la promesse de vente par la SAS « Les Portes de l'Océan », ainsi que la prorogation de sa durée de validité jusqu'au 30 octobre 2022 au plus tard.

Vu la délibération n° 2022-145 du 4 octobre 2022 approuvant la substitution de l'acquéreur par la SCCV SEA VIEW, spécialement créée par le groupe OPALE-ALSEI à l'effet d'acquérir le foncier, construire et commercialiser le programme immobilier dénommé *L'AMIRAL* ;

Vu la délibération n° 2023-006 du 7 février 2023, constatant à nouveau la désaffectation et le déclassement des parcelles formant le terrain d'assiette de l'îlot 1 du projet urbain « Les Portes de l'Océan » ;

Vu le rapport présenté en séance le 7 février 2023 ;

Considérant qu'à la suite de l'appel à projets urbains lancé par la commune de Le Port, le groupement ICV-OPALE ALSEI-SEMADER a été désigné, le 4 octobre 2018, pour concevoir et mettre en œuvre le projet de valorisation de l'îlot n° 1 de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;

Aux termes d'un compromis de vente de l'îlot 1 signé entre la société « Immobilière Cœur de Ville Développement » et la ville de Le Port le 13 août 2019, la réitération de la vente par acte authentique devait intervenir le 31 mai 2021 au plus tard.

Par courrier du 27 octobre 2022, la SCCV SEA VIEW informait la commune de Le Port qu'aux termes d'une consultation juridique réalisée auprès du CRIDON le 10 octobre 2022 son notaire ne pouvait pas exécuter la vente sans procédure de désaffectation préalable et de déclassement du domaine public de ce tènement foncier ;

Après analyse juridique réalisée par le cabinet d'avocats-conseils CHARREL, le 22 novembre 2022, et soucieuse de sécuriser juridiquement la cession de l'îlot 1 de l'opération « Les Portes

de l'Océan, le conseil municipal de Le Port a approuvé, le 7 février 2023, la désaffectation et le déclassement du domaine public des terrains concernés ;

Considérant l'utilité publique de l'opération immobilière pour la commune de Le Port, en termes de création d'activités et d'emplois notamment ;

Considérant l'avis favorable de la Commission « Aménagement — Travaux — Environnement » réunie le 25 janvier 2023 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : de fixer le nouveau délai pour la réitération de l'acte authentique de vente portant sur les parcelles cadastrées AD 96-97 et AE 42-43-44-47-48-760-761-781-784-786-788-789, formant l'emprise de l'ilot n° 1 du programme « Les Portes de l'Océan », entre le 1^{er} mai et le 30 juin 2023 au plus tard ;

Article 2 : de dire que, dans l'attente de la purge des délais de recours contre les présentes délibérations, un compromis de vente (ou à défaut une promesse unilatérale d'achat), comportant notamment une clause pénale fixant les conséquences d'une éventuelle inexécution du contrat devra être signé entre les parties ;

Article 4 : de dire que le montant de cette clause pénale est fixée à 30 % du montant de la vente hors taxe, soit 258 819,30 € ;

Article 5 : d'exiger le versement concomitant à la signature du compromis de vente (ou à défaut de la promesse unilatérale d'achat), sur le compte séquestre du notaire rédacteur, d'un dépôt de garanti représentant 10 % du montant de la vente hors taxe (soit 86 273,10 €) ; lequel sera acquis à la commune de Le Port en cas de non-réalisation de la vente dans les délais requis, et ceci quel qu'en soit la (ou les) raison(s) ;

Article 6 : de fixer au 31 octobre 2023 au plus tard la date de démarrage des travaux de construction de l'opération immobilière dénommée « L'AMIRAL », sous peine de résiliation de la vente ;

Article 7 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants dans les délais requis.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**CESSION DE L'ILOT N° 1 DE L'OPERATION « LES PORTES DE L'OCEAN »
PROROGATION DU DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE**

Envoyé en préfecture le 15/02/2023

Reçu en préfecture le 15/02/2023

Publié le 15/02/2023

ID : 974-219740073-20230207-DL_2023_007-DE



Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le report, au 30 juin 2023 au plus tard, de la date de signature de l'acte authentique de vente portant sur le terrain d'assiette de l'ilôt n° 1 de l'opération les « Portes de l'océan ».

Par délibération du 13 mars 2019 (affaire n° 2019-021), le conseil municipal a autorisé la cession de l'ilôt n° 1 en vue de la réalisation du programme immobilier dénommé *L'AMIRAL*.

Le délai de signature de l'acte de vente était initialement fixé, aux termes du compromis de vente signé le 13 août 2019, au 31 mai 2021 au plus tard.

Par délibération du 13 avril 2021 (affaire n° 2021-044), le conseil municipal a approuvé la substitution de l'acquéreur initial par la SAS « *Les Portes de l'Océan* » et a prorogé le délai de signature de l'acte de vente au 30 octobre 2022 au plus tard.

En outre, par décision du 4 octobre 2022, le conseil municipal a autorisé la substitution de l'acquéreur, par la SCCV SEA VIEW, spécialement créée par le promoteur afin de porter le foncier, construire et commercialiser le programme immobilier.

A titre de rappel, ce dernier consiste en la création d'un ensemble immobilier complexe comprenant : local d'activité, bureaux, restaurant, hôtel, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière et parking en ouvrage, pour un total autorisé de 9 764 m² de surface de plancher (selon permis de construire n° PC 974407 20 A0148 M02 ci-après annexé).

Par courrier du 27 octobre 2022, l'acquéreur a fait valoir, sur conseil de son notaire, le nécessaire déclassement du terrain d'assiette de l'opération, du domaine public communal préalablement à la vente afin de sécuriser l'acte à venir sur le plan juridique.

Aussi, la nouvelle décision de désaffectation préalable et de déclassement de cet espace du domaine public a été prise par le conseil municipal réuni le 7 février 2023.

Cette formalité juridique a cependant contraint le calendrier de réitération de la vente par acte authentique.

Aussi et pour tenir compte des délais de purge à observer sur les délibérations de ce jour, il y a lieu de reporter, entre le 1^{er} mai 2023 et le 30 juin 2023 au plus tard, la date de signature de l'acte de vente.

Par ailleurs et afin de consolider le partenariat, un compromis de vente, ou à défaut une promesse unilatérale d'achat, devra être signé(e) dans les meilleurs délais avec le représentant de la SCCV SEA VIEW, monsieur Jacques Tanguy. En outre, une clause pénale fixant les conséquences d'une éventuelle inexécution du contrat est insérée pour garantir le respect des obligations fixées de part et d'autre. Le montant de la clause pénale est fixé à 30 % du montant de la vente hors taxe, soit à 258 819,30 €.

La date du 31 octobre 2023 au plus tard, est arrêtée pour le démarrage des travaux de construction de cet ensemble immobilier, sous peine de résiliation de la vente.

Enfin, le prix de cession est maintenu à la somme de 862 731 € HT, conformément aux termes financiers de la délibération n° 2019-021 du 13 mars 2019 et de l'avis du Domaine actualisé le 14 décembre 2022.

Les autres conditions principales de la vente sont inchangées ; notamment le dépôt de garantie sur le compte du notaire de la ville le jour de la vente ou de la promesse d'achat.

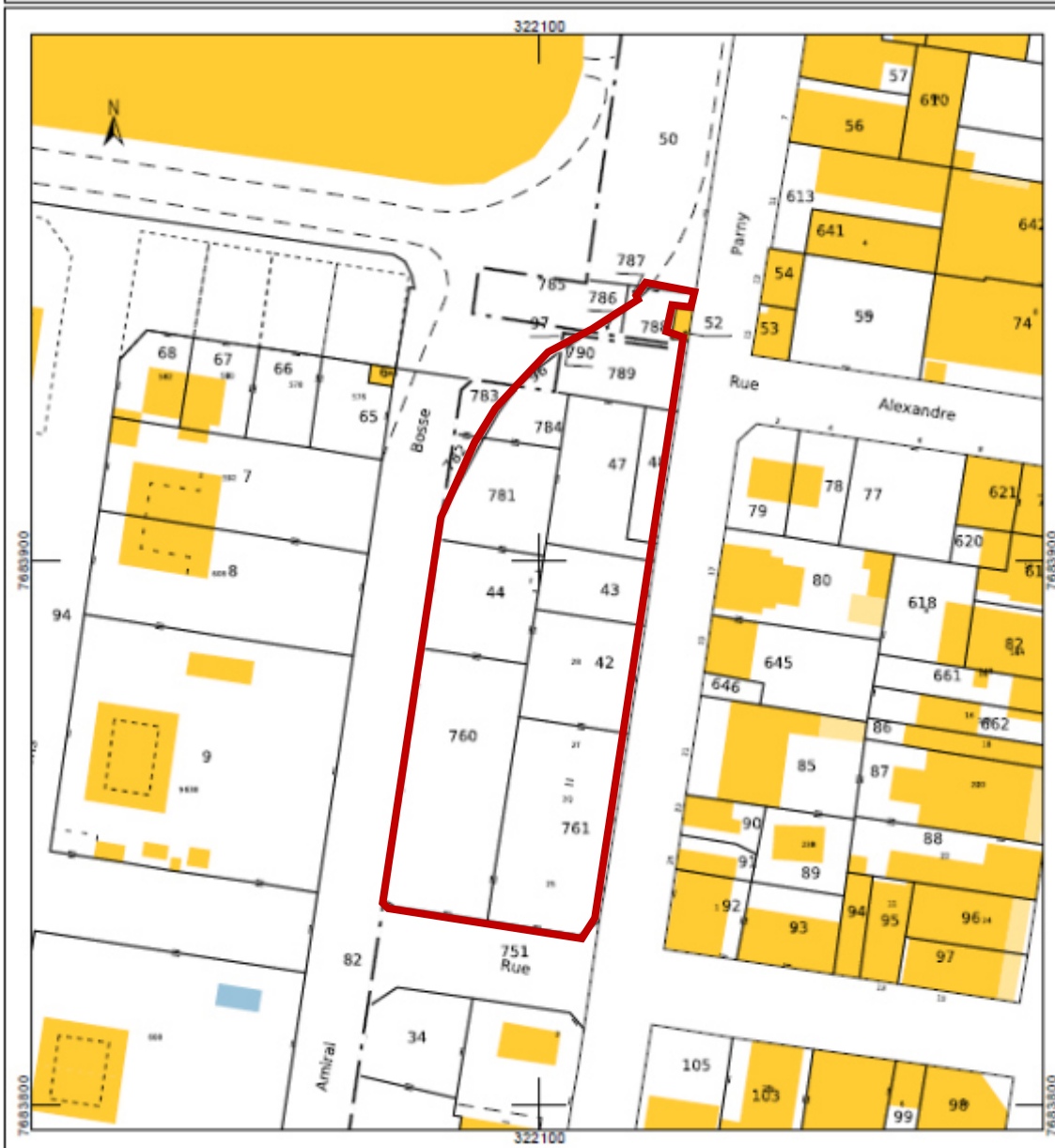
Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- de prendre en compte la demande de la SCCV SEA VIEW de proroger le délai de signature de l'acte authentique de vente portant sur les parcelles cadastrées AD 96-97 et AE 42-43-44-47-48-760-761-781-784-786-788-789 formant l'emprise de l'ilôt n° 1 du programme « Les Portes de l'Océan » ;
- de fixer en conséquence la date de réitération de la vente, par acte authentique, entre le 1^{er} mai 2023 et le 30 juin 2023 au plus tard ;
- de dire que dans l'attente de la purge des délais de recours contre les présentes délibérations, un compromis de vente (ou à défaut une promesse unilatérale d'achat) comportant notamment une clause pénale fixant les conséquences d'une éventuelle inexécution du contrat devra être signé par les parties ;
- de dire que le montant de cette clause pénale est fixée à 30 % du montant de la vente hors taxe, soit à 258 819,30 €.
- d'exiger le versement concomitant à la signature du compromis de vente (ou de la promesse unilatérale d'achat), sur le compte séquestre du notaire rédacteur, d'un dépôt de garantie représentant 10 % du montant de la vente hors taxe (soit 86 273,10 €) ; lequel sera acquis à la commune de Le Port en cas de non-réalisation de la vente dans les délais requis, et ceci quel qu'en soit la (ou les) raison(s) ;
- de fixer au 31 octobre 2023 au plus tard la date de démarrage des travaux de construction de l'opération immobilière dénommée « L'AMIRAL », sous peine de résiliation de la vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants dans les délais requis.

Pièces jointes :

- Plan de situation cadastrale
- Courriers échangés avec le promoteur
- Décision de permis de construire n° 974407-20A0148/M02
- Avis du Domaine actualisé
- Calendrier prévisionnel des opérations de construction

Département : LA REUNION	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Saint Denis de la Reunion 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 tél. 02.62.48.69.1 - fax 02.62.48.69.02 odf.saint-denis-de-la-reunion@dgfp.finances.gouv.fr
Commune : LE PORT		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000 AE 01		
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 31/10/2022 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGRS2UTM ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		





MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 31 OCT 2022
N° 22013164

DA J
OG

Le Port, le 27 octobre 2022

RAR n° 2C 136 067 8870 8

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

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

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

Nos Réf. : SB/JT/BZ/1163-102022

Objet : Le déclassement et la désaffectation du foncier du projet AMIRAL

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la réalisation du projet AMIRAL situé au PORT, une promesse de vente du terrain d'assiette de l'opération a été signée entre la Ville du Port et la société de promotion Immobilière en date du 13 Août 2019.

L'avenant 1 à cette promesse de vente signé le 25 mai 2021 prévoit l'acquisition du foncier au plus tard le 31 octobre 2022.

Pour répondre à cette échéance nous avons œuvré ces dernières semaines avec l'aide de nos conseils respectifs (Maitre Nancy LEUNG YEN FOND - GIRAUD représentant la Ville du Port et Maitre Nathalie CHAN-KHU-HINE représentant la SCCV SEA VIEW) à la préparation des actes de ventes authentiques permettant à la Ville d'acquérir ce foncier auprès de l'Établissement Public Foncier et de céder le même jour le dit foncier à la SCCV SEA VIEW.

Lors de ces échanges, le déclassement et la désaffectation de la parcelle actuellement occupée par un parking public c'est posé alors.

Ce point est précisé à la Page 5 de la promesse de vente signé le 13 Août 2019 et a été évoqué lors de notre dernière rencontre du 13 septembre 2022 en mairie.

Après analyse des risques encourus, nos conseils respectifs ont souhaité interroger le CRIDON sur le statut du terrain en domaine public et sur les modalités de désaffectation et de déclassement de celle-ci.

La réponse du CRIDON est sans appel et désigne ce terrain comme étant du domaine public nécessitant un déclassement et une désaffectation en domaine privé avant la vente au promoteur. (CF. réponse du CRIDON du 10 Octobre 2022)

Dans ce contexte, et à la vue de l'échéance du 31 octobre 2022 nous ne pouvons que constater l'incapacité à acquérir ce foncier avant cette date.

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

Ces circonstances indépendantes de notre volonté ne remettent aucunement en cause notre détermination à acquérir dans les meilleurs délais ce foncier et à mener à bien notre projet immobilier.

Aussi, pour consolider nos engagements nous sollicitons la prorogation de la promesse de vente du foncier au 31 décembre 2022,

Nous vous demandons également de bien vouloir nous confirmer le calendrier des démarches envisagées pour le déclassement et la désaffectation du foncier permettant une signature de l'acte authentique avant le 31 décembre 2022,

Compte tenu du report de la vente, nous vous demandons la possibilité d'accéder au site pour réaliser des études de sol (G2 PRO) en vue du démarrage des travaux.

Dans la certitude d'obtenir des éléments de réponse à nos requêtes nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, notre respectueuse considération.

Pour la SCCV SEA VIEW
Jacques TANGUY

SCCV SEA VIEW

40 Rue Louis BREGUET

ZAC 2000 - 97420 LE PORT

Tél. 0262 25 30 23

SIREN : 852 737 675 - APE : 4110 D

PJ : Réponse du CRIDON du 10 Octobre 2022

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



Le Port, le 26 DEC 2022

Direction du Patrimoine Privé Communal
Contact : foncier@ville-port.re

N/réf : 2022 - 444 / DPPC-SF / DDR
V/réf : SB/JT/BZ/1163-102022
(Courrier n°22013164)

SCCV SEA VIEW
Monsieur Jacques Tanguy
40 rue Louis Breguet
Immeuble Le Kerveguen
97420 Le Port

LR-AR

Objet : Opération Les Portes de L'Océan. Cession de l'ilot n°1.

Monsieur,

Par courrier en date du 27 octobre 2022, réceptionné et enregistré en mairie le 31 octobre suivant, vous nous avez fait part de vos doutes quant à la possibilité de réaliser l'acquisition du terrain d'assiette de l'opération *Les Portes de l'Océan – Ilot n°1* à la date du 31 octobre 2022, pour des raisons de domanialité. Plus précisément, vous nous demandez de procéder au déclassement et à la désaffectation préalable du terrain. En outre, vous sollicitez le report de cette acquisition et la prorogation de la promesse de vente au 31 décembre 2022.

Nous concernant, après consultation de notre conseil juridique, il s'avère que deux options sont envisageables :

- La vente du terrain en l'état et conformément à ses caractéristiques physiques et juridiques constatées lors de son acquisition par la Ville, auprès de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, le 27 octobre 2022, soit sur la base du déclassement opéré par l'Etat en 2017.
- Ou, la cession du foncier après avoir mis en œuvre une nouvelle procédure de désaffectation préalable et déclassement du tènement foncier, quand bien même il est considéré que le bien est entré dans le domaine privé communal, par application du principe de précaution.

Ceci étant, il importe de relever qu'aux jour et heure de signature convenus, soit le 29 octobre 2022, 16h00, notre notaire, maître Grondin – Narayanin-Ramaye, nous informait de l'impossibilité de réitérer l'acte faute pour elle d'avoir constaté le versement du prix de la vente auprès de sa comptabilité d'une part et, d'autre part, pour avoir réceptionné de votre notaire un acte toujours à l'état de projet.

Toutefois, afin de préserver les bénéfices de notre partenariat, et à toutes fins utiles, nous sommes disposés à procéder à une nouvelle désaffectation préalable et déclassement du terrain.

... / ...

... / ...

Nous attirons néanmoins votre attention sur l'allongement des délais nécessaires par la mise en œuvre de cette procédure avant d'envisager à nouveau la vente à votre profit.

En tout état de cause, la responsabilité de la Ville ne saurait aucunement être recherchée au cas où la cession de ce tènement foncier ne pourrait pas être réalisée en 2023.

En conséquence, dès réception de votre engagement écrit à poursuivre le projet *L'AMIRAL* et l'acquisition du terrain concerné, nous inscrivons à l'ordre du jour du prochain conseil municipal :

- La décision de désaffectation / déclassement du terrain ;
- La signature d'un nouveau compromis de vente, jusqu'à la date de réitération de la transaction par acte authentique le 30 juin 2023 au plus tard ;

Pour garantir le respect des obligations de part et d'autre, nous proposons d'insérer dans le compromis une clause pénale fixant les conséquences d'une éventuelle inexécution du contrat.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

LE MAIRE



Olivier HOARAU



Le Port, le 10 janvier 2023

RAR n° 2C 136 067 8926 2 + mail Direction
du Patrimoine Communal foncier@ville-port.re

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

Affaire suivie par :
Sébastien BOULGAULT – 0692 91 12 49
sbougault@opale-alsei.re
Alexis BOURREAU – 0693 03 86 36
abourreau@opale-alsei.re

Vos Réf : 2022-444/DPPC-SF/DDR
Nos Réf : AB/SB/JT/BZ/10-0120223

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

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 17 JAN 2023
NF 23000320
DPPC -> T

Objet : Confirmation de poursuite du projet L'AMIRAL et
de notre intérêt quant à L'acquisition du Terrain.

Monsieur,

Faisant suite à votre courrier du 26 décembre 2022, nous vous confirmons notre intérêt quant à l'acquisition du terrain concernant le projet L'AMIRAL, d'autant plus que nous avons reçu l'arrêté favorable au permis modificatif n° PC 974 407 20A 0148 M02 le 6 janvier 2023.

Effectivement dès lors que vous aurez procédé à une nouvelle désaffectation préalable et au déclassement du terrain, qui seront présentés au prochain conseil municipal, nous serons disposés à l'acquisition du terrain au plus tard dans le mois qui suit la purge de la décision.

Concernant la clause pénale fixant les conséquences d'une éventuelle inexécution du contrat, nous restons favorables à l'insertion de cette clause dans la promesse de vente afin de vous confirmer notre ferme volonté d'acquiescer le foncier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, notre respectueuse considération.

Pour la SCCV SEA VIEW
Jacques TANGUY

SCCV SEA VIEW
40 Rue Louis BREGUET
ZAC 2000 - 97420 LE PORT
Tél. 0262 25 30 23
SIREN : 882 737 676 - APE : 4110 D

ANNEXE 3 : Permis de construire n°974407-20A0148/M02

**MAIRIE
LE PORT**

**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE			Référence dossier
Déposée le : 21/07/2022	Affichée le : 25/07/2022	Complétée le : 12/09/2022 et le 29/09/2022	N° PC 974407 20 A0148 M02
ARRETE N°2022-116 PC			
Par : SCCV Sea View	Demeurant à : 40, rue Louis Breguet – 3 ème étage de l'immeuble Le Kerveguen - 97420 Le Port		Surface de plancher autorisée
Représenté(e) par : Monsieur Jacques Tanguy	Pour : Modifications mineures		Antérieure : 9734 m ²
Sur un terrain sis à : Rue Evariste de Pamy – 97420 Le Port	Références cadastrales : AE43, AE42, AE44, AE47, AE48, AD96, AD97, AE760, AE761, AE781, AE784, AE786, AE788, et AE789		Nouvelle : 9764 m ²
			Destination : Local d'activité, bureaux, restaurant, hôtel, espace de coworking, terrasse sportive, ombrière et parking en ouvrage

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

- VU la demande de permis de construire modificatif susvisée ;
- VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants L332-6 ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de la commune du Port ;
- VU le règlement de la zone Uoap du PLU ;
- VU l'arrêté municipal n° 2021-101 PC en date du 02/07/2021 accordant le permis de construire initial ;
- VU l'arrêté municipal n° 2022-68 PC en date du 07/07/2022 accordant le transfert du permis de construire initial ;
- VU les pièces complémentaires en date du 12/09/2022 et du 29/09/2022 ;
- VU l'accord avec recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/09/2022 ;
- VU l'avis favorable de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement Ouest en date du 29/09/2022 ;
- VU l'avis favorable de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement Ouest en date du 03/10/2022 ;

...

Envoyé en préfecture le 15/02/2023

Reçu en préfecture le 15/02/2023

Publié le 15/02/2023

ID : 974-219740073-20230207-DL_2023_007-DE



PC 974407 20 A0148 M02

Envoyé en préfecture le 06/01/2023

Reçu en préfecture le 06/01/2023

Publié le

SLO / 4

ID : 974-219740073-20230106-2022_116PC-AJ

VU l'avis réputé favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique saisie en date du 16/08/2022.

VU les plans modificatifs concernant l'augmentation de la surface de plancher, la transformation d'un local d'activité en moyenne surface commerciale ainsi que l'aspect extérieur de la construction.

ARRETE MODIFICATIF N° 1

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

ARTICLE 2 : Le projet devra être conforme aux prescriptions du règlement du PLU approuvé.

ARTICLE 3 : Les réserves et les prescriptions émises dans l'arrêté initial sont maintenues.

ARTICLE 4 : Le maître d'ouvrage est tenu au respect des prescriptions générales dont la liste est annexée au présent arrêté.

**Le Port, le
Le Maire**

Signé électroniquement par : Olivier Hoarau

Date de signature : 06/01/2023

Qualité : Maire de la ville de Le Port

ANNEXE 4 : Avis financier du Domaine

7302 - SD



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

Le 14/12/2022

Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drfp974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

à

Commune du Port
Charles RIGAUD

Réf. DS : 10523323

Réf OSE : 2022-97407-83035

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :	Terrains nus
Adresse du bien :	Rue Amiral Bosse 97420 Le Port
Valeur :	829 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$ (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Charles RIGAUD

2 - DATES

de consultation :	08/11/2022
de réception :	09/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	actualisation
du dossier complet :	09/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession des parcelles par la Mairie du Port.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles situées sur le littoral.

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

Tous réseaux et voiries

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AE n°42 (404 m ²) - n°43 (242 m ²) - n°44 (387 m ²) - n°47 (421 m ²) - n°48 (142 m ²) - n°781 (338 m ²) - n°784 (120 m ²) - n°786 (13 m ²) - n°788 (91 m ²) - n°789 (253 m ²) - n°760 (922 m ²) - n°761 (771 m ²) AD n°96 (28 m ²) - n°97 (14 m ²).	Rue Amiral Bosse	4 145 m ²	Terrain nu

4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles nues formant une unité foncière d'une superficie totale de 4 145 m².

Les parcelles font actuellement office de parking.

Les parcelles sont situées sur le littoral de la ville du Port et constituent l'îlot 1 du projet de rénovation urbaine dénommé « Les Portes de l'Océan », projet visant à ouvrir la ville du Port sur la mer.

Les parcelles sont situées dans un périmètre de protection des centres de réception radioélectriques.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU du 02/10/2018

Zonage Uoap

PPR : Nul

OAP7 Portes de l'Océan

L'objet du projet repose sur trois principes fondateurs :

- La reconquête de la façade maritime de la ville, qui en est son identité,
- La création d'un lieu attractif, lien entre l'océan et la ville, présentant une diversité de fonction et proposant ainsi une extension de la ville vers la mer,
- L'ouverture de la ville sur son port et son patrimoine industrialo-portuaire (Terminal sucrier, Hangars, Grandes Maisons.....).

L'opération « Portes de l'Océan » pourra développer entre 40 000 et 60 000 m² de surface de plancher afin de valoriser le site.

La stratégie programmatique devra permettre de répondre au souhait premier de la commune de renouveler l'image de la ville du Port à travers notamment une opération d'amorçage très volontaire et symbolique, qui constituera l'ancrage et l'image de l'opération.

Cette opération devra favoriser une certaine mixité fonctionnelle, entre activités tertiaires, habitat, commerces 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

Méthode comparative et prise en compte des données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Source DVF – Cessions en zonage Uoap.

Année	Date	Mutation	Nature	IDU CAD	INFO PLU	M2 terrain	M2 Bâti	€/m² Bâti	€/m² Non Bâti	Montant
2020	20200908	Vente	NON BATI	407000AD0094	Uoap (100 %)	7722	0	0	58	445000
2020	20200904	Vente	BIEN BATI	407000AD0006 - 407000AD0092 - 407000AD0007 - 407000AD0067 - 407000AD0014 - 407000AD0066 - 407000AD0008 - 407000AD0009 - 407000AD0065 - 407000AD0091 - 407000AD0068	Uoap (100 %)	10274	1128	229	0	2357000
2018	20181227	Vente	BIEN BATI	407000AM0102 - 407000AE0016 - 407000AE0014 - 407000AE0013 - 407000AE0017 - 407000AE0018 - 407000AM0107 - 407000AM0108 - 407000AM0109 - 407000AE0023 - 407000AM0479 - 407000AE0022 - 407000AE0021 - 407000AM0391 - 407000AE0015 - 407000AE0020 - 407000AM0390 -	Uoap (100 %)	13643	145	118	0	1613223

Source DVF – Cessions de terrains en section AE

Année	Date	Mutation	Nature	IDU CAD	INFO PLU	M2 terrain	€/m² Non Bâti	Montant
2020	20200410	Vente	NON BATI	407000AE0794	Ud (96 %) - U	2	300	600
2019	20190131	Vente	NON BATI	407000AE0771 - 407000AE0763	Ub (100 %)	290	332	93000
2018	20181205	Vente	NON BATI	407000AE0136 - 407000AE0134	Ub (100 %)	454	374	170000

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

Un seul terme concernant une cession de terrain non bâti en zonage Uoap a été restitué.

Il s'agit du terme n°2. En effet, les parcelles AD 6, 65 et 66 ne supporte aucun bâti. Elles ont été cédées moyennant un prix de 192 €/m².

La parcelle AM 102 et suivantes correspond à une cession à l'issue d'une opération de portage. Elle comportait initialement une construction et a été acquise en 2010.

La parcelle AD 94 supporte un bâti mais dont la faible valeur permet de classer le bien en terrain non bâti.

Cette parcelle a été vendue par l'État au Grand Port Maritime de La Réunion pour 445 000 € soit une valeur au m² de 58 €.

Un avis domanial a été rendu concernant cette parcelle le 8/08/2017. La valeur retenue avant abattements pour PPR rouge (inconstructibilité) était de 200 €/m².

Cette valeur a été reprise lors de l'évaluation 2018-407V1127 du 10/01/2019 .

En l'absence de nouveaux termes, la valeur définie lors de la précédente évaluation sera reconduite.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

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 arbitrée à **829 000 €**.
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **746 000 €** (arrondie).

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 SECRET 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 et par délégation,
Le Responsable adjoint 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.

