



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 05

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 05

Nombre de votants : 32

**OBJET**

Affaire n° 2025-100

APPEL À PROJETS URBAINS  
INNOVANTS « LES PORTES DE  
L'Océan – ILOT 3 »  
CESSION DES PARCELLES  
CADASTRÉES SECTION AE N° 12 À  
AE N° 21 À LA SNC IPIR OU À  
TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ  
SUBSTITUÉE DÉTENUÉ  
MAJORITAIREMENT ICADÉ  
PROMOTION

**NOTA :** le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal  
a été faite et affichée le 23 juin 2025.

- la liste des délibérations a été  
affichée à la porte de la mairie et  
publiée le 2 juillet 2025.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi  
1<sup>er</sup> juillet, 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<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint,  
Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, Mme Karine Mounien  
5<sup>ème</sup> adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, M.  
Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint,  
Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Paul  
Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte,  
M. Jean-Max Nagès, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila  
Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria  
Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme  
Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme  
Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe  
par Mme Aurélie Testan, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup>  
adjointe par M. Jean-Paul Babef, Mme Claudette Clain  
Maillot par Mme Sophie Tsiavia, Mme Garcia Latra  
Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Paméla  
Trécasse par M. Didier Amachalla.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Mme Honorine Lavielle  
et Mme Barbara Saminadin à 17h28 (affaire n° 2025-097),  
M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint à 18h05 (affaire n° 2025-  
107).

**Départ(s) en cours de séance** : M. Olivier Hoarau, maire  
de 17h44 à 17h46 (affaire n° 2025-101).

**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° 2025-100

**APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS « LES PORTES DE L’OCÉAN – ILOT 3 »  
CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AE N° 12 À AE N° 21  
À LA SNC IPIR OU À TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ SUBSTITUÉE DÉTENUE  
MAJORITAIREMENT PAR ICADE PROMOTION**

**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’appels à projets urbains innovants « 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’appels à projets urbains innovants « KREOLAB » ;

**Vu** la délibération n° 2024-007 du conseil municipal du 1<sup>er</sup> 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 3 constitué par les parcelles non bâties cadastrées section AE n° 12 à AE n° 21 ;

**Vu** l’avis financier du Domaine du 12 juillet 2024 fixant la valeur vénale du bien à céder à 208 euros par mètre-carré ;

**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 portant sur le périmètre de l’opération « Les Portes de l’Océan » ;

**Considérant** le projet d’aménagement urbain proposé par la société ICADE PROMOTION sur l’ilot 3 de l’opération « Les Portes de l’Océan », pour y réaliser un programme immobilier de logements et de commerces ;

**Considérant** la sélection par la Ville de ce projet urbain innovant ;

**Considérant** la synthèse annexée au rapport présentant les engagements du promoteur pris tant sur le programme et le calendrier des constructions, que sur les principales conditions suspensives et conditions résolutives de la vente qui seront à porter à la promesse synallagmatique de vente ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – réunie le 18 juin 2025 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

## DÉCIDE

**Article 1 :** d'approuver la cession en pleine propriété à la SNC IP1R ou au profit de toute autre société substituée détenue majoritairement par ICADE PROMOTION, des parcelles cadastrées section AE n° 12 à AE n° 21, d'une superficie indicative de 3 651 m<sup>2</sup>, pour la mise en œuvre d'un programme de logements et commerces sur l'îlot n° 3 de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;

**Article 2 :** de fixer à **208 €/m<sup>2</sup> ou 759 408 € hors taxe et hors charges**, selon superficie indicative à préciser par le géomètre expert, le prix de vente de l'assiette foncière décrite au rapport, soit pour un montant conforme au prix de l'Appel à Projets Urbains Innovants KREOLAB et à l'avis financier de France Domaine également 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 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 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 devrait intervenir dans le délai supplémentaire de 24 mois au maximum ;

**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 « LES PORTES DE L’OCÉAN - ILOT 3 »**  
**CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AE N° 12 À AE N° 21**  
**À LA SNC IP1R OU À TOUTE AUTRE SOCIÉTÉ SUBSTITUÉE DETENUE**  
**MAJORITAIREMENT PAR ICADE PROMOTION**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l’avis du conseil municipal sur le projet de cession de l’ensemble foncier formant l’ilot n° 3 de l’opération dénommée « Les Portes de l’Océan », à la SNC IP1R, lauréate via la société ICADE PROMOTION 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 AE n° 12 à AE n° 21. Il forme une unité foncière d’une superficie indicative de 3 651 m<sup>2</sup>, située au droit des rues Roland Garros au nord, Dupleix au sud, Evariste de Parny à l’est et de la rue Catilina à l’ouest.

Ce projet s’inscrit dans le cadre du programme global dénommé « Les Portes de l’Océan », soit sur un ensemble foncier de 1,8 hectares réparti en 5 ilots. Il comprend la réalisation de plusieurs programmes immobiliers indépendants les uns des autres mais dont la cohérence globale et le calendrier de réalisation sont coordonnés et contrôlés par la Ville. Le projet représente ainsi près de 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces d’activités tertiaires dont des surfaces dédiées aux commerces et aux services, et la construction de 200 à 250 logements.

Plus précisément sur l’ilot n° 3, la Ville et le groupement lauréat ont trouvé se sont entendus pour poursuivre la transaction selon les modalités suivantes :

- l’emprise foncière cédée par la Ville, d’une superficie indicative de 3 651 m<sup>2</sup>, à préciser par le géomètre-expert de la Ville, est constituée des parcelles cadastrées section AE n° 12 à AE n° 21 ;
- 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 5 040 m<sup>2</sup> constitué de :
  - 19 logements libres,
  - 38 logements en locatif intermédiaire,
  - 21 logements en Prêt social location-accession (PSLA),
  - 530 m<sup>2</sup> environ de locaux commerciaux et 30 m<sup>2</sup> environ de locaux associatifs.

Le programme est réparti sur trois bâtiments allant du R+5 sur les rues Evariste de Parny et Roland Garros, au R+6 sur la façade maritime rue Dupleix. 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 **208 €/m<sup>2</sup>** (ou **759 408 € HT/HC** selon superficie indicative à préciser par le géomètre expert), conforme à l’avis du Domaine ci-après annexé.

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 :

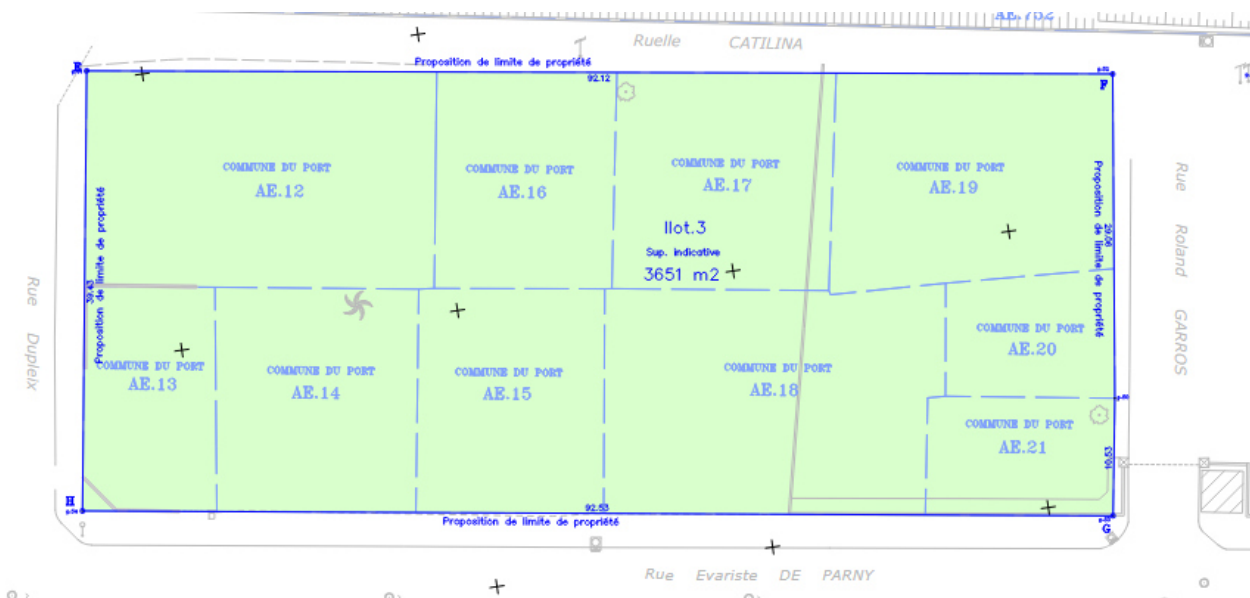
- d'approuver la cession en pleine propriété à la SNC IP1R, ou au profit de toute autre société substituée détenue majoritairement par ICADE PROMOTION, des parcelles cadastrées section AE n° 12 à AE n° 21, pour une superficie indicative de 3 651 m<sup>2</sup>, à préciser par le géomètre-expert de la Ville, dans le but de mettre en œuvre le programme de construction de l'îlot n° 3 de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;
- de fixer à **208 €/m<sup>2</sup>** ou **759 408 € hors taxe et hors charges**, selon superficie indicative à préciser par le géomètre expert, 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 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 susmentionnée ;
- 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.

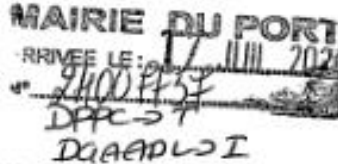
**ANNEXE 1 : vues et plan parcellaire indicatif**







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



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

Le 12 juillet 2024

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](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06.93.02.0718

courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 18231101

Réf OSE : 2024-97407-44429

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :	Terrain à Bâtir
Adresse du bien :	Rue Évariste de Parry 97420 LE PORT
Valeur vénale:	<b>1 433 000 €</b> valeur assortie d'une marge d'appréciation de ± 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 :	12/06/2024
de réception :	13/06/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/06/2024

**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 <sup>2</sup>	Terrain à Bâtir

**4.4. Descriptif**

Parcelles de terrain à bâtir rectangulaires.

îlot 4	
Parcelle	Superficie m <sup>2</sup>
AM102	580
AM103	200
AM104	507
AM105	300
AM106	342
AM107	523
AM108	364
AM109	360
AM479	68
	3224

îlot 3	
Parcelle	Superficie m <sup>2</sup>
AE12	683
AE13	216
AE14	359
AE15	332
AE16	318
AE17	390
AE18	595
AE19	495
AE20	195
AE21	172
	3966

## 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	M <sup>2</sup> terrain	Zonage	Montant €	Elm <sup>2</sup> Non Bâti
407000AD0006 - 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 €/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 A 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 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° 12 à 21, sises rue Evariste de Parny, Le Port, formant l'îlot 3 du projet « Les Portes de l'Océan »
- 2- Superficie indicative : 3 651 m<sup>2</sup>, selon plan parcellaire dressé par le cabinet de géomètre-expert Océan Indien Topographie (OIT)
- 3- Acquéreur : société ICADE PROMOTION (via la SNC IP1R), lauréate de l'appel à projets innovant *Kréolab*, ou toute autre société commerciale assimilée.
- 4- Prix de vente : 759 408 € HT (ou **208 €/m<sup>2</sup>**), 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 146 000 € HT (PSV + **6 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 5 mois de la PSV) de 78 logements portant une surface de plancher totale de 5 040 m<sup>2</sup> répartie en :
    - 19 logements en lots libres,
    - 38 logements intermédiaires,
    - 21 logements en PSLA,
    - 530 m<sup>2</sup> environ de commerces, de bureaux ou services et 30 m<sup>2</sup> environ de locaux associatifs en pied d'immeuble.
 Le nombre de logements indiqué ci-dessus pourra varier de plus ou moins 10% par typologie (intermédiaires / PSLA / libres) sans pouvoir dépasser le nombre maximum de 78 logements au total toutes typologies confondues.
  - **Obtention expresse du permis de construire, purgé de tous recours : PSV + 17 mois**
  - **Commercialisation** :
    - Lots libres :  
PSV + **23 mois** : 40% au moins de réservations
    - Logements PSLA/intermédiaires :  
PSV + **10 mois** : signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social pour 3.800m<sup>2</sup> de SHAB VAR minimale, représentant 59 logements et 65 places de stationnement moyennant un prix de vente de 3.200 € HT minimum (valeur mars 2024) par m<sup>2</sup> SHAB +VAR ;  
PSV + **12 mois** : obtention des financements et agréments nécessaires par le bailleur social ;

#### 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 :
  - o Point de départ : Une signature de la promesse de vente le 30 novembre 2025 au plus tard,
  - o Une signature de l'acte authentique de vente, dans le délai de 24 mois suivant la signature dudit compromis ;
  - o 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.
  - o 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 : 10 % 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- Caution : 10 % du prix de la vente

- le montant de la pénalité susvisée sera versé par l'acquéreur, dans le mois du dépôt de la demande de permis de construire, sur le compte du notaire de la Ville. A défaut de versement dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au vendeur ;
- ladite somme s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise ;
- elle sera restituée purement et simplement à l'acquéreur dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles l'acquéreur n'aurait pas renoncé ;
- elle sera versée à la Ville, et lui restera acquise à titre de la pénalité ci-dessus stipulée faute par l'acquéreur ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.