

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 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 réalisé 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.

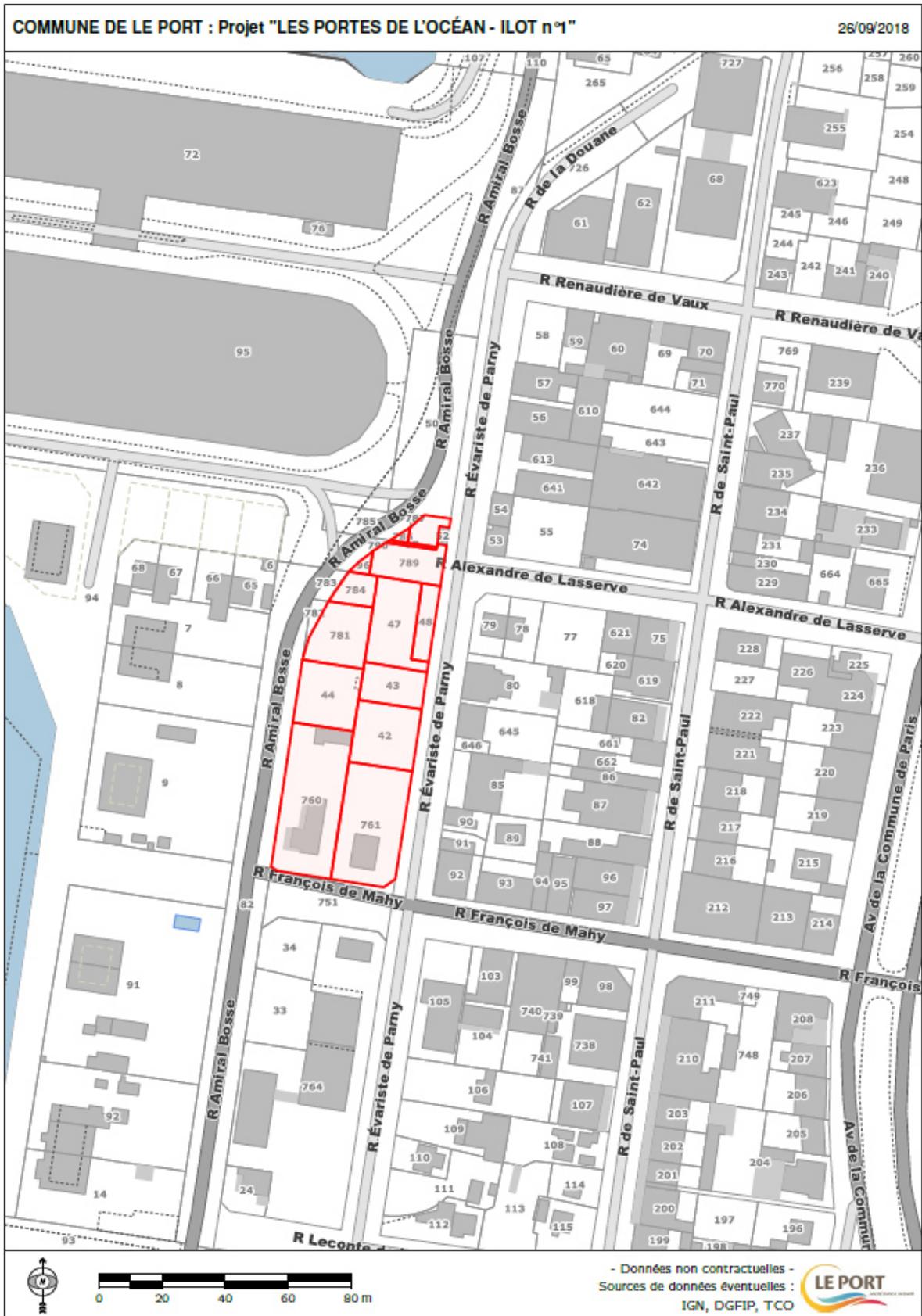
Compte-tenu du nouveau calendrier prévisionnel de l'opération, il est proposé au Conseil municipal :

- 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**



N° 7300-SD
(mars 2016)**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION REGIONALE 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 83

Le 10 / 01 / 2019

DRFIP de la REUNION

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : N° dossier : 2018-407V1127

MAIRIE DE LE PORT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES CADASTRÉES 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 portage pour le compte de la commune du Port) à la commune du Port.

4 – DESCRIPTION DU BIENRéférence 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).

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 VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

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



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**

ANNEXE 1

Convention 07 17 02 - acquisition des terrains de l'ETAT - Tranche 3
Parcelles AE 760-761; AD 96-97; 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**

COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT

- ▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** **810 000.00 €**
(établi au 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 €**

<u>810 000.00 €</u>	=	SOUS-TOTAL 1 =	810 000.00 €
5 échéances			162 000.00 € /an

A) Frais de portage à 1.00%

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>

<u>48 600.00 €</u>	=	SOUS-TOTAL 2 =	48 600.00 € HT						
5 échéances			<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Prix HT</td> <td style="text-align: center;">TVA</td> <td style="text-align: center;">Prix TTC</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9 720.00 €</td> <td style="text-align: center;">826.20 €</td> <td style="text-align: center;">10 546.20 € /an</td> </tr> </table>	Prix HT	TVA	Prix TTC	9 720.00 €	826.20 €	10 546.20 € /an
Prix HT	TVA	Prix TTC							
9 720.00 €	826.20 €	10 546.20 € /an							

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

Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	858 600.00 €	4 131.00 €	862 731.00 €
	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion

Prix HT TVA Prix TTC
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**

(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

858 600.00 €	4 131.00 €	862 731.00 €
Prix HT	TVA	Prix TTC

La Commune

Olivier HOARAU

L'E.P.F.Réunion
E.P.F.Réunion
7, Rue André Lardy
97438 Sainte-Marie
Tél: 0262 28 95 35
Fax: 0262 47 04 58
Le Directeur

Jean-Louis GILBERT
Date: 08/11/2017
Qualité: EPFR Sainte-Marie

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	Demeurant à : 7, rue André Lardy - Bâtiment A - Le Moulin 97438 Sainte-Marie	Destination : logements
Représenté(e) par : Monsieur Jean-Louis Grandvaux		
Pour : Démolition totale	Sur un terrain sis à : 15, rue Amiral Bosse et 2, rue Evariste de Parny 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



.../...

Greffes du Tribunal Mixte de Commerce de Saint Denis de La Réunion30 Rue de Paris
97400 SAINT-DENIS

N° de gestion 2020B02082

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
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'au 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, CONTROLE, ASSOCIES 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 du 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

