

CESSION DE LA PARCELLE BÂTIE COMMUNALE CADASTREE AT N° 20 À LA COOPERATIVE OUVRIERE REUNIONNAISE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du Conseil municipal sur la cession à la SCOP la COR (Coopérative Ouvrière Réunionnaise) de la parcelle communale cadastrée section AT n° 20, sise à la Zone Industrielle n° 1 de Le Port.

La parcelle bâtie communale AT n° 20 dispose d'une contenance cadastrale de 15 552 m². Elle se situe dans la Zone Industrielle n°1, en zone urbaine à vocation économique « Ue » du Plan Local d'Urbanisme. Ce bien n'était pas concerné par le transfert des biens communaux situés dans les zones d'activités économiques à l'intercommunalité. Aussi, il peut être librement administré voire cédé par la Ville.

En date des 26 et 27 avril 2001, la Commune de Le Port (le Bailleur) et la COR (le Preneur) ont établi sur cette parcelle un bail à construction, pour une durée de 35 années, en vue de la construction et de l'exploitation d'un hangar et d'un bâtiment industriel. Ledit bail a pris effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2001. Le loyer annuel actualisé en 2020 est de 23 708,87 euros H.T. Il est révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publiée par l'INSEE.

La COR souhaite aujourd'hui développer son activité sur le marché de la logistique et du stockage de marchandises, créateur de nombreux emplois locaux, en investissant dans la construction de nouveaux bâtiments. A ce titre, courant d'année 2021, elle a manifesté son souhait d'acquérir le foncier occupé, sans nécessairement attendre le terme du bail (dont l'échéance est fixée le 31 décembre 2035).

Le service du Domaine a été consulté. La valeur actuelle des droits au bail de la Commune de Le Port et de la COR a été établie comme suit :

- ⇒ Droits du bailleur (la Ville) : 2 202 000,00 euros H.T.
- ⇒ Droits du preneur (la COR) : 1 387 000,00 euros H.T.

La COR a fait connaître son intention d'acquérir le montant des droits immobiliers de la Commune, selon ce montant.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le projet de cession du terrain bâti communal cadastré AT n° 20, objet du bail à construction daté des 26 et 27 avril 2001, à la COR ou à toute autre personne morale affiliée à la SCOP ;
- de fixer le montant de la transaction à la somme de 2 202 000 euros H.T. conformément à l'avis du Domaine du 26 janvier 2021 ;
- de réitérer la vente par acte authentique dans un délai de 18 mois au plus tard à compter de la présente délibération rendue exécutoire ;

- d'approuver en conséquence la résiliation anticipée du bail ~~à construction susvisé, par~~ voie amiable, sans indemnité ni autre condition préalable, concomitamment à la réalisation de l'acte de vente précité ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Plan de situation cadastrale
- Vue aérienne
- Avis du Domaine du 26 janvier 2021
- Courriers échangés

Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

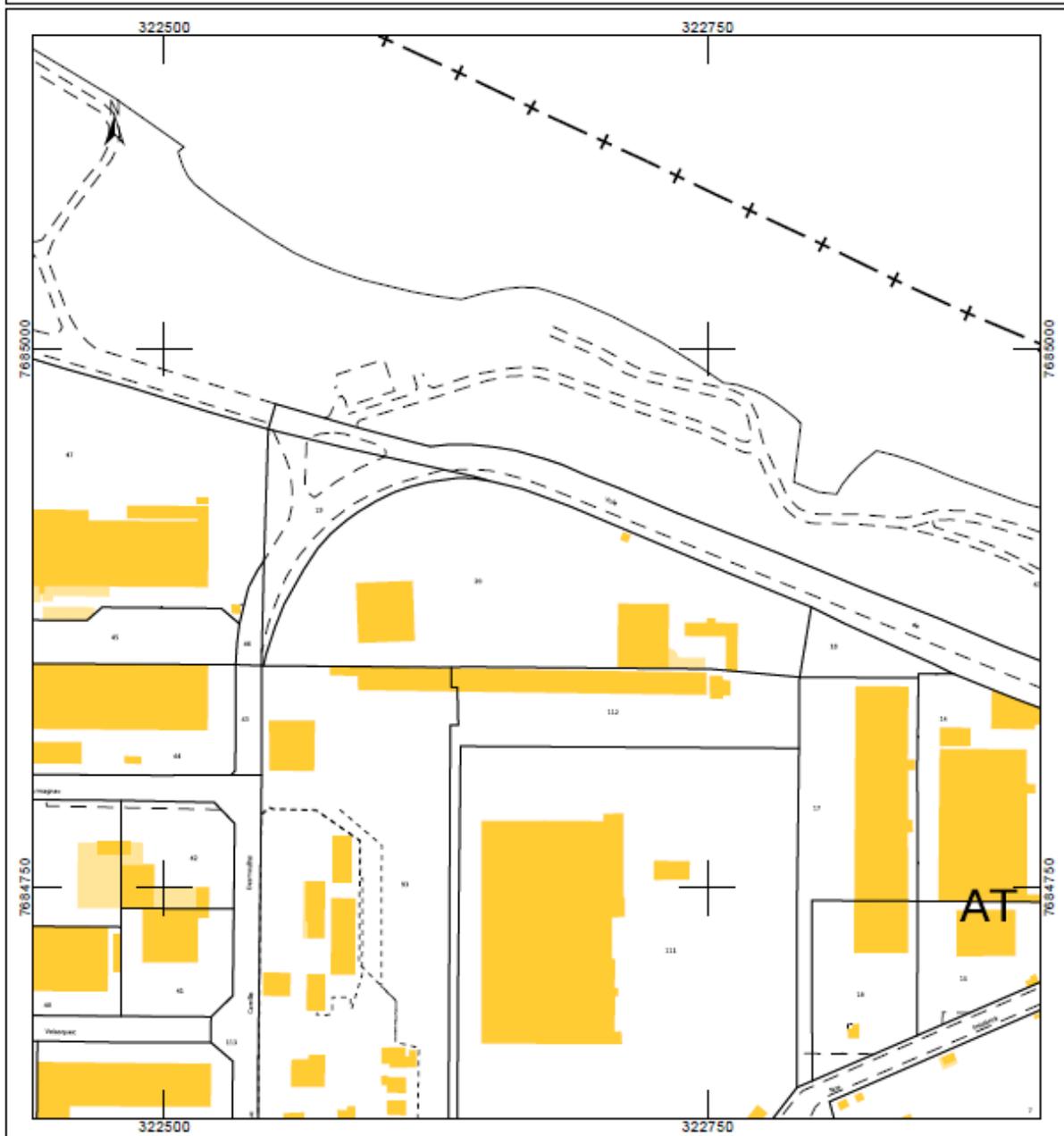
Affiché le 21/10/2021

SLO

ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_128-DE

Annexe 1 : Plan de situation cadastrale.

<p>Département : LA REUNION</p> <p>Commune : LE PORT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : Saint Denis de la Réunion 1 rue Champ Fleuri CS 91013 97744 97744 SAINT-DENIS CEDEX 9 tél. 02.62.48.69.1 - fax 02.62.48.69.02 odif.saint-denis-de-la-reunion@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AT Feuille : 000 AT 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2500</p> <p>Date d'édition : 31/08/2021 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGR92UTM ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



Annexe 2 : Vue aérienne.



Annexe 3 : Avis financier du Domaine.



N° 7300-SD



Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 62 94 05 88
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
REUNION
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015
97744 SAINT DENIS CEDEX 9

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
Téléphone : 06 92 26 00 37
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 3070199
Réf Lido : 2020-407V1152

À
Commune du PORT
M. RIGAUD

Le 26 janvier 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle bâtie AT 20 pour 15 552 m² .
Adresse du bien : 1, voie liaison portuaire - ZI n°1 - 97420 LE PORT
VALEUR VÉNALE : Droits du bailleur : 2 202 000 € - Droits du preneur : 1 387 000 €

1 - Service consultant : Mairie du PORT
Affaire suivie par : M. RIGAUD

2 - Date de consultation : 30/11/2020
Date de réception : 30/11/2020
Date de visite : 14/12/2020
Date de constitution du dossier « en état » : 30/11/2020

3 - Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

L'entreprise occupante souhaite engager de nouveaux investissements pour compléter et moderniser son site industriel spécialisé dans le fret portuaire et le transit des vrac.
Par courrier du 19/10/2020, le preneur a sollicité la ville (Bailleur) afin d'apporter des avenants au bail en cours. Après entretien, il souhaiterait pouvoir étudier la possibilité d'acquérir la pleine propriété du site.

4 - Description du bien

Immeubles à usage de hangars, bureaux et restaurant d'environ 2 800 m² construits sur un terrain de 15 552 m².
Les bâtiments sont loués à 3 entreprises sauf les bureaux occupés par la COR.

5 - Situation Juridique

Bail à construction entre la commune du Port (bailleur) et la Coopérative Ouvrière Réunionnaise (COR) pour une durée de 35 années à compter du 1er janvier 2001 jusqu'au 31 décembre 2035.

Le présent bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT de 23 708,87 €.

6 - Urbanisme et réseaux

PLU adopté le 18/02/2018.
Zonage Ue

7-Détermination de la valeur vénale

Droits du bailleur : 2 202 000 € - Droits du preneur : 1 387 000 €

8 - Durée de validité

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

9 - Observations particulières

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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,
Le Responsable de la division Missions Domaniales



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques

Annexe 4 : Echanges de courriers.



SCOP La COR - Coopérative Ouvrière Réunionnaise
1 voie de liaison portuaire BP 119 – 97823 Le Port - Ile de la Réunion

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 21 AVR. 2021
N° 21003973
DAT-ST

Mairie du Port
9 rue Renaudière de Vaux, 97420 Le Port

A l'attention de Monsieur Olivier HOARAU,
Maire de la Ville du Port,

Lundi 19 avril 2021, Le Port.

Affaire suivie par :
Ludovic TECHER
0692 28 68 19
ludovic.techer@la-cor.fr

Objet : Demande d'acquisition de la parcelle cadastrée AT20

Monsieur Le Maire,

Nous faisons suite à notre premier courrier du 22 octobre 2020, par lequel nous vous sollicitons pour une demande de renouvellement et de modification des clauses inscrites à notre bail à construction, établie en date du 26 avril 2001 pour une durée initiale de 35 ans, sur la parcelle cadastrée AT20, d'une superficie de 15 552 m², sise 1 voie de Liaison Portuaire.

Notre coopérative, qui souhaite développer son activité sur le marché de la logistique et du stockage de marchandises en investissant dans la construction de nouveaux bâtiments, se heurte aux termes de ce bail qui ne lui permet pas d'engager de nouvelles constructions.

A ce jour, une évaluation de la parcelle et de son bâti, réalisée par les services du Domaine, ainsi que de nombreux échanges et réunions avec votre service foncier – que nous tenons ici à remercier pour leur professionnalisme et leur disponibilité - ont permis à ce dernier de proposer deux solutions :

1. La Ville décide de mettre en place un nouveau bail. Selon le service foncier, il est nécessaire de se rapprocher d'un notaire, pour étudier les possibilités de "déconstruire" le bail à construction actuel, vérifier sa faisabilité juridique et opérationnelle et mettre en place un bail emphytéotique.
2. La Ville décide de céder les droits au bail de la Commune selon le prix fixé par les services du Domaine le 26 janvier 2021, à 2 202 000,00 € H.T.



SCOP La COR - Coopérative Ouvrière Réunionnaise
1 voie de liaison portuaire BP 119 – 97823 Le Port - Ile de la Réunion

Au regard de ces éléments, nous avons réuni notre conseil d'administration, lequel au nom de l'ensemble des dockers membres de notre coopérative, a émis le souhait de pouvoir s'installer durablement sur cette parcelle que nous exploitons depuis 20 ans déjà.

Aussi, nous avons donc l'honneur, Monsieur le Maire, de vous demander l'acquisition du terrain situé 01 voie de liaison portuaire, d'une superficie de 15 552 m² et ayant la référence cadastrale AT20.

Nous vous indiquons d'ores et déjà notre accord de principe quant à la prise en charge des frais liés à cette acquisition.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour fournir tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Dans l'attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos respectueuses salutations.

Pour la SCOP La COR,
Son Président Directeur Général
Jean Daniel CLOTAGATIDE



N/Réf. : 2021 - 269 / DAT-SF/DDR-ST
Dossier suivi par Salim TIMOL
Service Foncier (Tél : 02.62 42.86.88)

Le Port, le 11 AOÛT 2021

COR
Monsieur Jean Daniel CLOTAGATIDE
1 voie de Liaison Portuaire
Z.I. n°1
97420 LE PORT

Objet : Demande d'acquisition du terrain communal cadastré AT n°20, sise sur la Z.I. n°1 à Le Port.

Monsieur le Président Directeur Général,

Par courriers réceptionnés en mairie les 22 octobre 2020 et 21 avril 2021, vous nous avez sollicités afin d'acquérir la parcelle cadastrée AT n°20, d'une superficie de 15 552 m², sise la Z.I. n°1 de Le Port, sur laquelle sont implantés vos bâtiments à usage de bureaux et de hangars.

En réponse, nous vous confirmons être favorables à la transaction selon un prix fixé par le service du Domaine à 2 202 000 euros H.T. (Deux millions deux cent deux mille euros).

Nous attirons votre attention quant à ce montant susceptible d'être réévalué chaque année par l'autorité compétente de l'Etat jusqu'à la restitution de la pleine propriété des biens à la Commune en fin de bail, soit le 31 décembre 2035.

Nous vous remercions de nous confirmer votre accord, par retour de courrier, sur les termes de la vente ci-dessus exposés. Dès réception, l'affaire sera présentée à l'ordre du jour du Conseil Municipal.

Nous vous souhaitons une bonne réception de cette offre et vous prions d'agréer, Monsieur le Président Directeur Général, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU



MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE: 17 AOÛT 2021

N° 21008347

DAT → T
Coh → J

DOS → T
DF → J

SCOP La COR - Coopérative Ouvrière Réunionnaise

1 voie de liaison portuaire BP 119 – 97823 Le Port - Ile de la Réunion

Salim

Mairie du Port

9 rue Renaudière de Vaux, 97420 Le Port

A l'attention de Monsieur Olivier HOARAU,
Maire de la Ville du Port,

Judi 17 août 2021, Le Port.

Affaire suivie par :
Ludovic TECHER
0692 28 68 19
ludovic.techer@la-cor.fr

Objet : Demande d'acquisition de la parcelle AT 20, Z.I n°1 sur la commune du Port

Monsieur Le Maire,

Nous faisons suite à notre demande d'acquisition de la parcelle AT20 et à votre courrier du 11 août 2021, par lequel vous nous confirmez être favorable à la transaction selon un prix fixé par le service du Domaine à 2 202 000 euros HT (deux millions deux cent deux mille euros).

Nous vous confirmons notre accord sur les termes de vente ci-dessus exposés.

Nous vous remercions chaleureusement d'avoir répondu favorablement à notre demande et nous restons bien entendu à votre entière disposition pour fournir tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos respectueuses salutations.

Pour la SCOP La COR,
Son Président Directeur Général
Jean Daniel CLOTAGATIDE