



Affaire 11-280922

Mutation foncière - Cession des parcelles communales cadastrées AM 412-149 et 740 / Vente au profit de la SARL NEO

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **22 septembre 2022** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **15**

Absents : 11

Procurations : 03

Total des votes : 18

Secrétaire de séance : JUSTINE Victorien

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer


COMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES
MAIRE,
Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT-HUIT
SEPTEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux le **vingt-huit septembre** à **dix-sept heure onze minutes** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Marie-Heliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal

ABSENT(S) : Frédéric AZOR conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Marie Émilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – BOYER Yannick conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint à GRONDIN Sandra – Erick BOYER conseiller municipal à DORO Joan – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à VÉLIA Marie-Lourdes

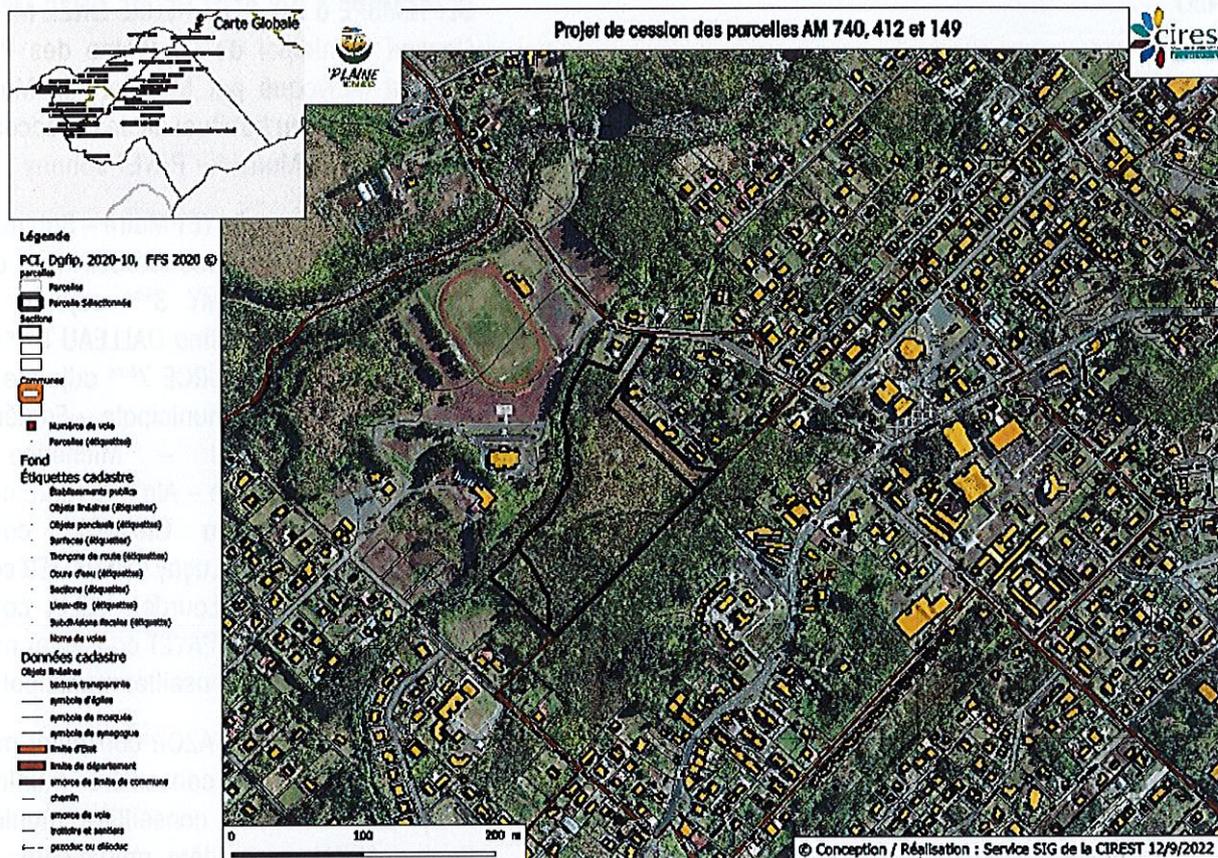
Publicité faite le : 04/10/2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

Affaire 11-280922

Mutation foncière - Cession des parcelles communales cadastrées AM 412-149 et 740 / Vente au profit de la SARL NEO

La SARL NEO a manifesté son intérêt d'acquérir les parcelles cadastrées AM 412-149 et 740 en vue de réaliser un hôtel restaurant de quatre étoiles à l'enseigne Dina Morgabine d'une soixantaine de chambres. Ces parcelles situées rue Arzal Adolphe et avenue du stade ont une superficie cadastrale totale de 43 485 m².



Plan de situation des terrains AM 412-149 et 740

La voirie desservant le lotissement sis à la rue des Jardies sera conservée dans le domaine communal et pour les besoins d'exploitation de l'hôtel une servitude de passage sera établie sur la parcelle AK 59. Cette servitude pourra être utilisée afin d'accéder directement à l'hôtel depuis la RN3, sous réserve d'accord du Département qui est propriétaire de la voie menant aux Tourelles. Le preneur fera son affaire de cette négociation avec le Département. Par ailleurs, une servitude sera établie sur la parcelle AM 951 (voie donnant sur la rue Arzal) afin de pouvoir accéder à l'arrière des parcelles.

Suite à l'avis des Domaines en date du 22 août 2022, la Collectivité en date du 05 septembre 2022 a fait une offre à 90 €/m². La Société SARL NEO, par le biais de son agent immobilier (VICTOIRE IMMOBILIER), a confirmé son accord par mail sur la base de 87 €/m². La cession portera sur une surface d'environ 42 485 m², après détachement de la voie existante.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de valider la vente des parcelles AM 412-149 et 740 à 87 €/m², hors frais notariaux devant rester à la charge des acquéreurs. Cette offre est assortie d'un délai de 6 mois à réception de la décision du conseil municipal, pour que l'acheteur lève l'option. Au-delà du délai de réalisation de la vente précitée, l'offre deviendra caduque et la Commune se réserve le droit d'annuler la présente décision, sans autre formalité.

La vente sera conclue à terme avec des modalités de paiement arrêtées comme suit

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-280922-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception en préfecture : 29/09/2022

- 2022 : 500 000,00 euros HT
- 2023 : 500 000,00 euros HT
- 2024 : 1 200 000,00 euros HT
- 2025 : 1 696 690,85 euros HT

L'acquéreur peut se faire subroger dans l'acquisition définitive par un tiers, personne physique ou des sociétés civiles immobilières (SCI).

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la cession des parcelles référencées AM 412-149 et 740 à la Société SARL NEO au prix de 87 €/m² pour environ 43 485 m², aux conditions susnommées,
- **AUTORISE** le Maire ou, en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,
Le Maire,



Johnny PAYET

HOTEL DE VILLE
230 rue de la République
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

A Saint-Gilles, le 21 février 2022

Objet : Projet hôtel-restaurant Dina Morgabine à la Plaine des Palmistes

Monsieur le Maire,

Je fais suite à notre réunion de travail du 28 janvier dernier.

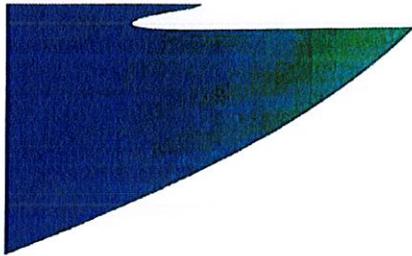
Nous vous confirmons notre souhait de faire l'acquisition d'une parcelle de 12 000 m² à détacher suivant vos indications de la parcelle cadastrée AM 412.

Notre intention est de réaliser un hôtel restaurant à l'enseigne Dina Morgabine d'une cinquantaine de chambres.

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre offre et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus respectueuses.

Jean-Claude BOYER





Le 12 AVR. 2022

Le Maire

A

Monsieur Jean-Claude BOYER
SARL NEO

32 rue du Général de Gaulle

97 434 SAINT-GILLES LES BAINS

Dossier suivi par : Jean-Marie ARMAND
Tél : 0262 51 49 10 / Fax : 0262 51 37 65
foncier@plaine-des-palmistes.fr- poste 401
N/Réf : D.22. 3550 /JP/SB/IF/JMA/
V/Réf :

OBJET : Projet hôtel-restaurant Dina Morgabine à la Plaine des Palmistes

Monsieur,

Pour faire suite à nos différents échanges, je vous confirme l'intérêt de la collectivité de voir se développer sur le territoire communal un hôtel 4 étoiles.

En effet, la Commune est aujourd'hui classée commune touristique et aspire à un classement supérieur, en station de tourisme. Dans ce cadre, la diversité de l'offre est un paramètre important. Aussi, votre projet est de nature à nous permettre d'atteindre cet objectif.

Pour ce faire, il vous a été proposé les terrains se situant à l'arrière du domaine des Tourelles et du Parc National (AM 412, 149 et 740). Afin que vous puissiez étudier la faisabilité d'une telle opération, je vous propose de réfléchir sur toutes les surfaces disponibles et sur les possibilités de coupler votre projet d'hôtel à d'autres équipements de standing (salon de bien-être/SPA, restaurant gastronomique, ...).

Compte tenu du caractère du site, la Collectivité attend un projet de qualité et en rapport avec le milieu et l'environnement, notamment par la mise en valeur des points de vues, des berges des ravines et de la prise en compte de la biodiversité.

Souhaitant grandement la réussite du projet, mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la réalisation de ce projet, dont j'espère voir la réalisation prochainement. En retour, je souhaiterais que vous me transmettiez un projet de planning (faisabilité, études, travaux, ...).

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,

Johnny PAYET

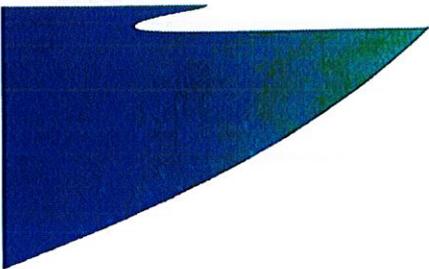
230, rue de la République
97431 La Plaine des
Palmistes

Tél : 02 62 51 49 10 Fax

Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr

Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30
Vendredi de : 8h00 à 12h30

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de l'émission : 29/09/2022
Date de réception en préfecture : 29/09/2022



Le 05 SEP. 2022

Le Maire

A

Monsieur Jean-Claude BOYER

SARL NEO
32 rue du Général de Gaulle

97 434 SAINT-GILLES LES BAINS

Le service Foncier

*Dossier suivi par : HUZIO Marie-Noëlle
Tél : 0262 51 49 10 / Fax : 0262 51 37 65
foncier@plaine-des-palmistes.fr- poste 402
N/Réf : D22-3438 /JP/SB/IF/JMA/MNH
V/Réf : Courrier en date du 21 février 2022*

OBJET : Proposition offre d'achat – Cession des parcelles AM 412-149 – 951 et 740

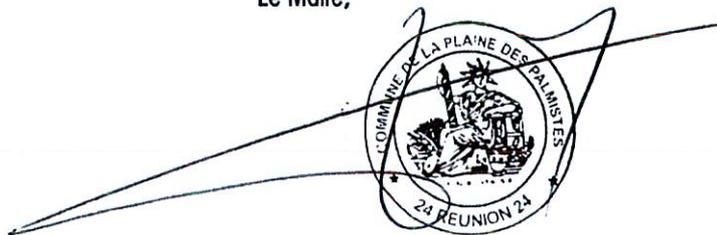
Monsieur,

Pour faire suite à nos différents échanges relatifs à l'acquisition foncière des parcelles AM 412-149-951 et 740, situées rue Arzal Adolphe et avenue du Stade, je vous propose une offre à 90 €/m² sous réserve de la validation du Conseil Municipal et d'une faisabilité sur l'ensemble du site.

Je vous demanderais de bien vouloir m'informer de votre décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,



Johnny PAYET

230, rue de la République

97431 La Plaine des Palmistes

Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65

Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr

Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30

Vendredi de : 8h00 à 12h30

Accusé de réception en préfecture
Réf : 20220928-DCM11-28092022-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques
de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
téléphone : 02 62 90 88 00
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alban MARNIER
téléphone : 02 62 94 05 80
courriel : alban.marnier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 8383229
Réf. OSE : 2022-97406-26600

Le 22 août 2022

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

Mairie de la Plaine des Palmistes

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	AM 149
Adresse du bien :	Rue Arzal Adolphe – 97431 La Plaine des Palmistes
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	67 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de réception en préfecture : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de la Plaine des Palmistes

affaire suivie par : Mme HUZIO Marie Noëlle

2 - DATE

de consultation : 06/04/2022

de réception : 06/04/2022

de visite : Néant

de dossier en état : 16/08/2022

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

Cession dans le cadre du projet de la SARL Néo d'implantation d'un hôtel 4* sur le territoire de la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Le projet d'installation d'un hôtel 4* par la SARL Néo concerne les parcelles AM 149, AM 412 et AM 740.

L'évaluation de ces parcelles a fait l'objet de 3 demandes distinctes. Cependant, la détermination de la valeur vénale sera opérée en prenant en compte l'unité foncière formée par ces 3 parcelles.

Il s'agit d'un terrain relativement plat en dehors de ses bordures située à l'ouest, en nature de friche.

L'unité foncière dispose d'une superficie de 43 485 m² selon les données fournies par le consultant. Une partie est actuellement à usage de voirie.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien libre de toute occupation.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Auc pour 1 378 m², Nco pour 2 082 m²

P.P.R. : R1 sur la partie en zonage Nco

Réseaux et voiries : Emprise non desservie

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Valeur vénale : 67 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 août 2022

Direction régionale des Finances Publiques
de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

téléphone : 02 62 90 88 00

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alban MARNIER

téléphone : 02 62 94 05 80

courriel : alban.marnier@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8383527

Réf. OSE : 2022-97406-26607

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

Mairie de la Plaine des Palmistes

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	AM 412
Adresse du bien :	Rue Arzal Adolphe – 97431 La Plaine des Palmistes
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	1 560 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de réception en préfecture : 29/09/2022

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de la Plaine des Palmistes

affaire suivie par : Mme HUZIO Marie Noëlle

2 - DATE

de consultation : 06/04/2022

de réception : 06/04/2022

de visite : Néant

de dossier en état : 16/08/2022

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

Cession dans le cadre du projet de la SARL Néo d'implantation d'un hôtel 4* sur le territoire de la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Le projet d'installation d'un hôtel 4* par la SARL Néo concerne les parcelles AM 149, AM 412 et AM 740.

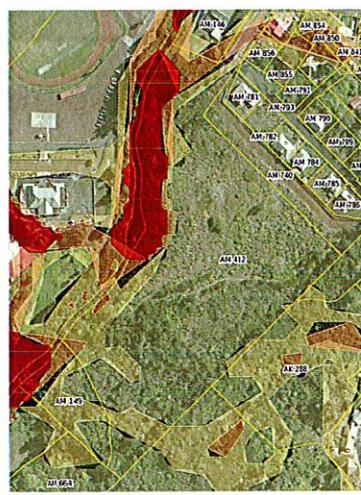
L'évaluation de ces parcelles a fait l'objet de 3 demandes distinctes. Cependant, la détermination de la valeur vénale sera opérée en prenant en compte l'unité foncière formée par ces 3 parcelles.

Il s'agit d'un terrain relativement plat en dehors de ses bordures située à l'ouest, en nature de friche.

L'unité foncière dispose d'une superficie de 43 485 m² selon les données fournies par le consultant. Une partie est actuellement à usage de voirie.

Une partie de la parcelle AM 412 (environ 850 m²) est occupée par de la voirie (rue des Jardies).

Cette emprise, à la demande du consultant, ne sera pas évaluée ; la commune souhaitant en conserver la propriété.



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Auc pour 31 409 m², Uc pour 650 m², N pour 579 m², Nco pour 2 819 m²

P.P.R. : R1 pour 3 437 m², R2 pour 32 870 m²

Réseaux et voiries : Emprise desservie

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Valeur vénale : 1 560 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques



*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 août 2022

**Direction régionale des Finances Publiques
de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

téléphone : 02 62 90 88 00
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alban MARNIER

téléphone : 02 62 94 05 80
courriel : alban.marnier@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8383075

Réf. OSE : 2022-97406-26606

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

Mairie de la Plaine des Palmistes

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	AM 740
Adresse du bien :	Avenue du Stade – 97431 La Plaine des Palmistes
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	183 500 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur réclamation motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Partenariat Préfecture : 28/08/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de la Plaine des Palmistes

affaire suivie par : Mme HUZIO Marie Noëlle

2 - DATE

de consultation : 06/04/2022

de réception : 06/04/2022

de visite : Néant

de dossier en état : 16/08/2022

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

Cession dans le cadre du projet de la SARL Néo d'implantation d'un hôtel 4* sur le territoire de la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Le projet d'installation d'un hôtel 4* par la SARL Néo concerne les parcelles AM 149, AM 412 et AM 740.

L'évaluation de ces parcelles a fait l'objet de 3 demandes distinctes. Cependant, la détermination de la valeur vénale de chaque zonage sera opérée en prenant en compte l'unité foncière formée par ces 3 parcelles.

Il s'agit d'un terrain relativement plat en dehors de ses bordures située à l'ouest, en nature de friche.

L'unité foncière dispose d'une superficie de 43 485 m² selon les données fournies par le consultant. Une partie est actuellement à usage de voirie (parcelle AM 412). Par message du 17 août 2022, le consultant a indiqué que la commune souhaitait conserver cette voirie. L'emprise concernée est évaluée à 850 m² en zonage Uc.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien libre de toute occupation.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20220928-DCM11-28092022-DE
Date de télétransmission : 29/09/2022
Date de réception préfecture : 29/09/2022

6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Uc pour 151,18 m², Auc pour 3 566,82 m²

P.P.R. : néant

Réseaux et voiries : Emprise desservie

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Valeur vénale : 183 500 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques