

LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire n°25-140618 : Mutation foncière / Vente parcelle communale cadastrée AD 185 en partie sis à l'impasse des Gerberas au 1er Village, à Mr SAINT-AGNAN, gérant de l'EUURL Concept Immobilier

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 **07 juin 2018** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **16**

Absent (s) : 08

Procuration (s) : 05

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Priscilla ALOUETTE

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



LE MAIRE

Marc Luc BOYER

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU QUATORZE JUIN

DEUX MILLE DIX-HUIT

L'an deux mille dix-sept le **QUATORZE JUIN** à seize heures trente 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 Marc Luc BOYER.

PRÉSENTS : Laurence FELICIDALI 2^{ème} adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3^{ème} adjoint - Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Yves PLANTE 6^{ème} adjoint - Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint - Victorin LEGER conseiller municipal - André GONTHIER conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Ghislaine DORO conseillère municipale - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale - Jacques GUERIN conseiller municipal - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

ABSENT(S) : René HOAREAU conseiller municipal - Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Alette ROLLAND conseillère municipale - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale.

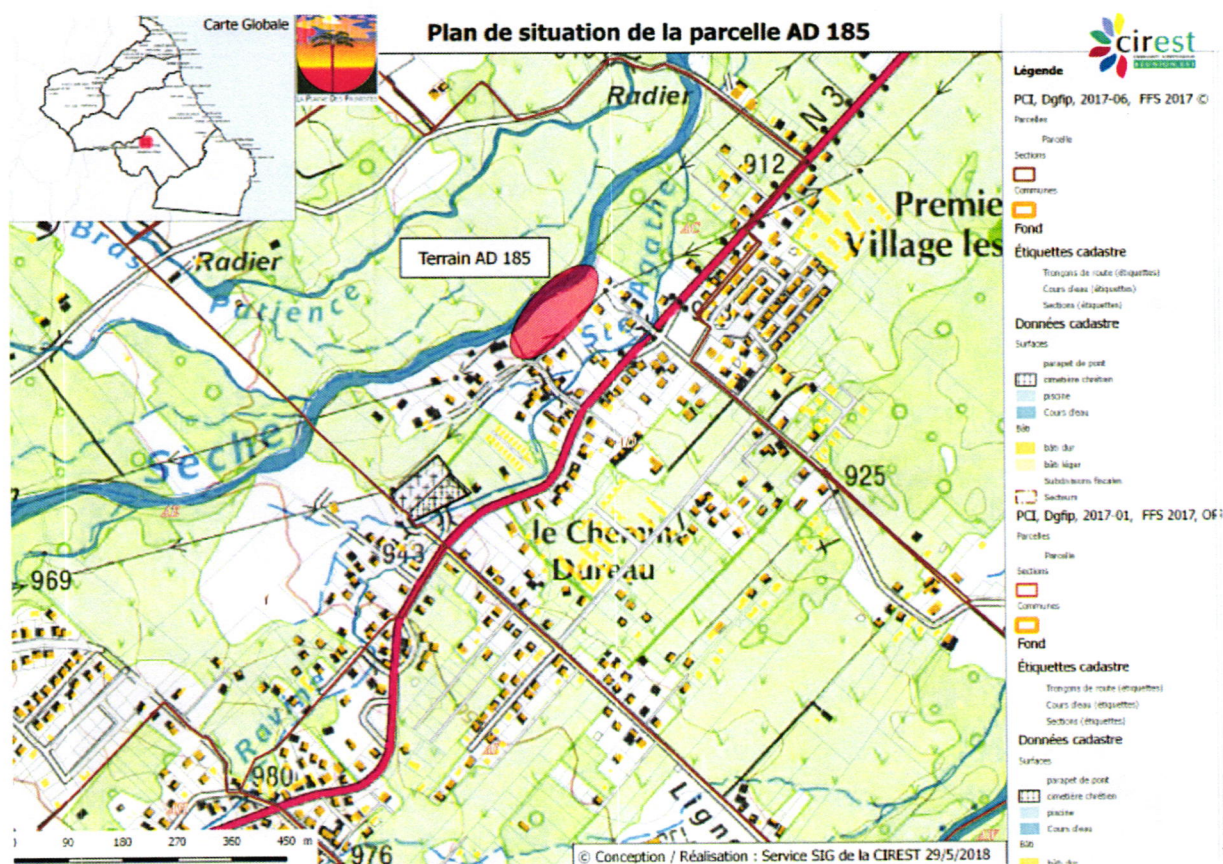
PROCURATION(S) : Marc Luc BOYER Maire à Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{ème} adjointe à Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe à Yves PLANTE 6^{ème} adjoint - René HOAREAU conseiller municipal à Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180621-DCM25-140318-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2018
Date de réception préfecture : 21/06/2018

Affaire n°25-140618 :

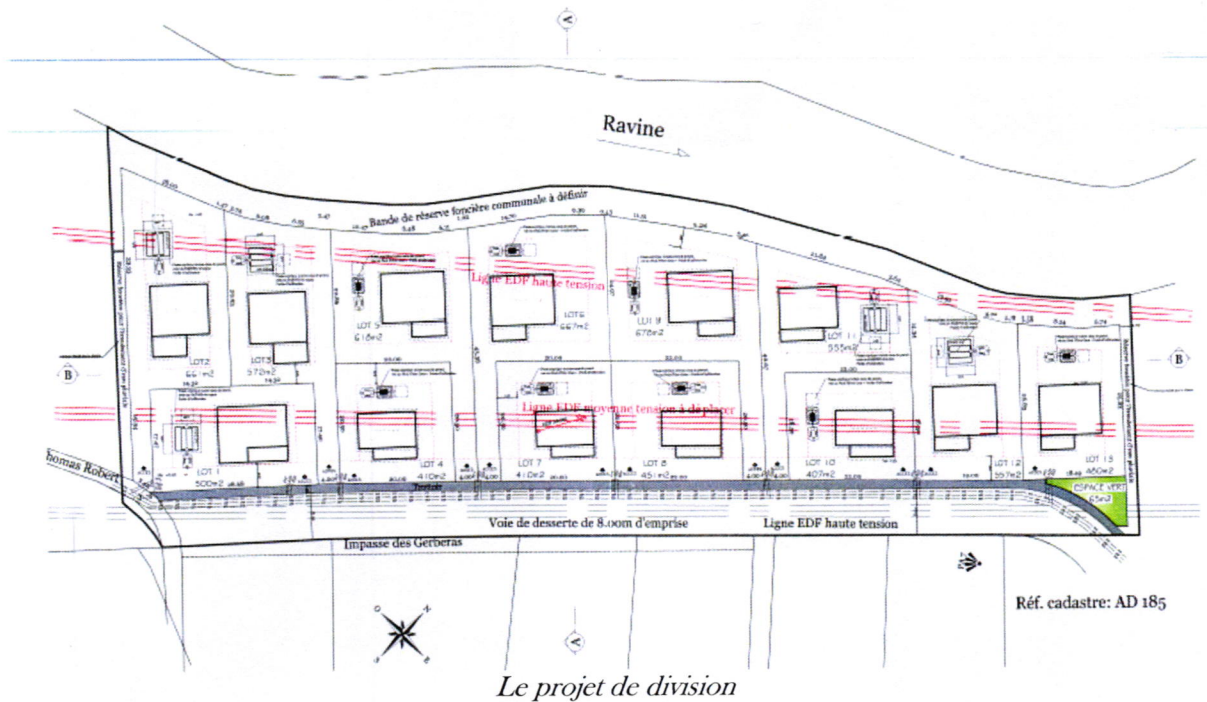
Mutation foncière / Vente parcelle communale cadastrée AD 185 en partie sis à l'impasse des Gerberas au 1^{er} Village, à Mr SAINT-AGNAN, gérant de l'EURL Concept Immobilier

Le Maire informe l'Assemblée que depuis plusieurs mois un promoteur s'intéresse à la réalisation d'un projet immobilier sur le terrain AD 185 sis à l'impasse des Gerberas au 1^{er} Village et accessible par le rue Thomas ROBERT en amont et l'impasse des Romarins en aval. Ainsi, par courrier en date du 04 mai 2018, Monsieur SAINT-AGNAN Yannick, gérant de l'EURL Concept Immobilier a sollicité la Commune pour l'acquisition en partie de la parcelle de terrain située à l'impasse des Gerberas, référencée AD 185 pour une surface d'environ 7 193 m² en vue de la construction de 13 logements semi-sociaux et intermédiaires. La Commune garde en propriété la voie sur une largeur de 8 mètres, les chemins d'eau et la zone naturelle se situant à l'arrière de la parcelle et longeant la ravine Sèche.



Il est rappelé au Conseil Municipal que ce terrain est issu d'une rétrocession foncière à titre onéreux faite dans le cadre de la RHI du 1^{er} Village avec la SEMAC en 2015 lors des opérations de clôture de la dite opération d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180621-DCM25-140318-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2018
Date de réception préfecture : 21/06/2018



Le projet de division

La Ville a sollicité l'avis des Domaines et ce dernier a estimé le bien à 381 229 euros, soit à 53 € du mètre carré. Après négociation avec le promoteur, vu le contexte opérationnel et enfin l'emplacement du bien, ce dernier souhaite une révision du prix à hauteur de 10 %, comme le permet l'estimation des Domaines.

Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal de procéder à la vente d'une partie de la parcelle AD 185 pour une surface d'environ 7 193 m² à 47.70 €/m², hors frais notariaux devant rester à la charge de l'acquéreur. La surface exacte du terrain à céder sera déterminée ultérieurement par un géomètre expert.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à **LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS** :

- **VALIDE** la cession d'une partie du terrain référencé AD 185 au prix de 47.70 € du m² à l'EURL Concept Immobilier,
- **AUTORISE** le Maire ou, en son absence, l'Adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

(Pièces-jointes : Courrier EURL CONCEPT IMMOBILIER : Acquisition de terrain AD 185, Avis du Domaine sur la Valeur Vénale)

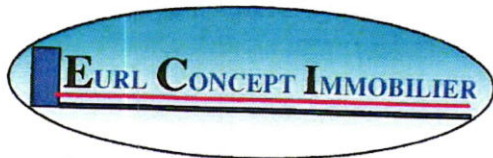
Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.



Pour copie conforme
LE MAIRE

Marc Luc BOYER

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180621-DCM25-140318-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2018
Date de réception préfecture : 21/06/2018



12 Ruelle du Moulin à Maïs
 97438 SAINTE-MARIE
 Tél : 0692 87 25 93
 e-mail : yan.com.old@orange.fr

EURL CONCEPT IMMOBILIER
 Gérant : Mr Yannick SAINT-AGNAN
 12 Ruelle du Moulin à Maïs 97438
 SAINTE-MARIE
 Tel : 0692 87 25 93
 Mail : yan.com.old@orange.fr

SAINTE-MARIE le : 04.05.2018

Monsieur le MAIRE
Mairie de La Plaine Des Palmistes
Rue de la République, 97431 REUNION

Objet : ACQUISITION DE TERRAIN

Référence : AD 185
Adresse : Impasse de Gerberas 1^{er} Village, 97431 Plaine Des Palmistes
N° CU : 974 406 17 B0167

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à : la demande de certificat d'urbanisme opérationnel déposée en date du 25 octobre 2017 et accordé en date du 21 Novembre 2017, pour le projet décrit et concerné suivant : division de l'assiette foncière en 13 lots, en vue de construire des logements d'habitations semi-social et intermédiaire (financement PTZ). Ainsi que l'estimation des domaines en date du 09 Avril 2018. Dont la valeur vénale estimé pour ce terrain est de 53€/m2 avec une marge d'appréciation de 10%.

Je vous confirme par la présente, mon accord et sollicite votre bien vaillance pour l'acquisition de cette parcelle, afin de mener à bien ce projet en concertation étroite auprès de vos services (urbanisme, technique ect ...).

En ce qui concerne la demande de permis d'aménager, merci de me donner votre accord pour une intervention sur le terrain pour l'étude de sol d'assainissement, réclamé par le service du SPANC.

Dans l'attente de votre réponse

Veillez, agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur Yannick SAINT-AGNAN

Concept Immobilier Promo

432 Im. les salades - 97431 Sainte-Marie - Réunion
 97440 97431 97431 97431
 97440 97431 97431 97431

Tél : 0692 87 25 93
 Siret : 499 491 025 00031

Accès à la préfecture
 20180621-DCM25-140318-
 21/06/2018
 21/06/2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Missions Domaniales

Adresse : 7 Avenue André Malraux

97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

Le 09/04/2018

*Le Directeur Régional des Finances Publiques de
LA REUNION*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

Téléphone : 0262 94 05 85

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

Réf. : N° dossier : 2018-406V0090

à

Mairie de La Plaine des Palmistes

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : AD0185 PARTIE

ADRESSE DU BIEN : COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

VALEUR VÉNALE : 381 229 € (soit 53 €/m²)

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie de La Plaine des Palmistes

AFFAIRE SUIVIE PAR :

MME Delphine DIJOUX

2 – Date de consultation

: 28/12/2017

Date de réception

: 01/02/2018

Date de visite

: 31/01/2018 (avant la réception de la demande)

Date de constitution du dossier « en état »

: 23/03/2018 (date de complétude)

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

Vente pour la création d'un lotissement.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AD0185 partie

Description du bien : Emprise plate de 7 193 m² à détacher de la parcelle AD0185 d'une contenance de 9 810 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de La Plaine des Palmistes

- situation d'occupation : Libre de toute occupation et location

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20180621-DCM25-140318-
DE
Date de télétransmission : 21/06/2018
Date de réception préfecture : 21/06/2018

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

P.O.S. / P.L.U. : Emprise en UC

P.P.R. : Emprise en B3

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 381 229 € (soit 53 €/m²)

Marge d'appréciation de 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Pour mémoire, la parcelle AD0195 avait été évaluée avec la parcelle AD0736, pour le compte de la S.E.M.A.C en 2015, dans le cadre de la rétrocession à la Commune de La Plaine des Palmistes. La S.E.M.A.C. faisait état à l'époque de l'existence d'une pandanaie et d'une ZNIEFF de type 2 ainsi que des trois lignes électriques moyenne et haute tension.

Dans le cadre de la présente évaluation, la Mairie a été consultée pour connaître l'impact de ces contraintes sur la constructibilité du bien. Il ressort de la réponse du 23/03/2018 que la parcelle est constructible sous réserve des contraintes de hauteur compte tenu de la présence des lignes électriques moyenne et haute tension.

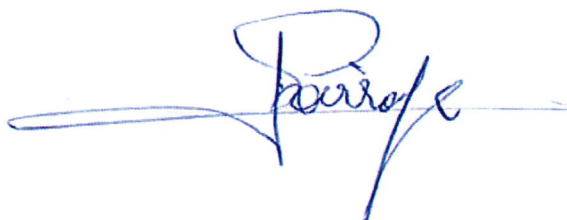
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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,

L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE

Inspecteur des Finances Publiques