



LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 18-231220

Mutation foncière de la parcelle communale cadastrée AT 125 - Vente au profit d'investisseurs privés constitués en SCI en vue de construire des logements individuels locatifs sur des petites parcelles

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 **16 décembre 2020** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **24**

Absents : 2

Procurations : 3

Total des votes : 27

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

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



LE 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 TROIS DECEMBRE DEUX MILLE VINGT

L'an deux mille vingt le **vingt trois DECEMBRE** à **dix sept heures** 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 **IGOUBE** 1^{ère} adjointe - **FAUSTIN** Jean-Yves 2^{ème} adjoint - **Mylène MAHALATCHIMY** 3^{ème} adjointe - **Joan DORO** 4^{ème} adjoint - **Gina DALLEAU** 5^{ème} adjointe - **Jean Claude DAMOUR** 6^{ème} adjoint - **Marie Héliette THIBURCE** 7^{ème} adjointe - **François FRUTEAU DE LACLOS** 8^{ème} adjoint - **Sonia ALBUFFY** conseillère municipale - **Micheline CLAIN** conseillère municipale - **Erick BOYER** conseiller municipal - **HOARAU** Sabrina conseillère municipale - **Alain RIVIERE** conseiller municipal - **Sandra GRONDIN** conseillère - **Marie-Lourdes VÉLIA** conseillère municipale - **Elisabeth BAGNY** conseillère municipale - **Victorien JUSTINE** conseiller municipal - **Sophie ARZAL** conseillère municipale - **Daniel JEAN-BAPTISTE** dit **PARNY** conseiller municipal - **Sylvie LEGER** conseillère municipale - **Jean-Luc SAINT-LAMBERT** conseiller municipal - **Joëlle DELATRE** conseillère municipale - **Jean-Yves VACHER** conseiller municipal

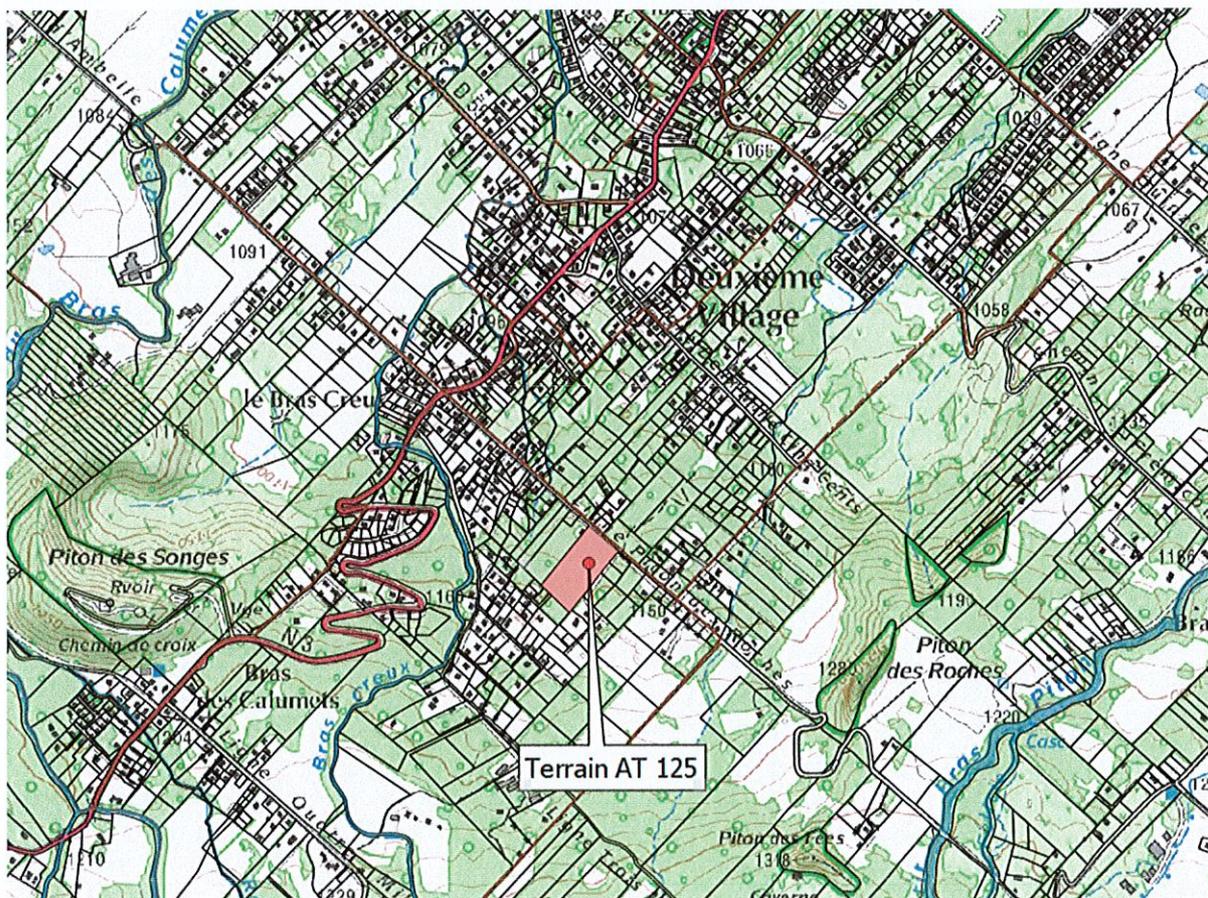
ABSENT(S) : Frédéric **AZOR** conseiller municipal - **Luçay CHEVALIER** conseiller municipal

PROCURATION(S) : Mickaël **PAYET** à **THIBURCE** Marie Héliette - **Yannick BOYER** à **ARZAL** Sophie - **Mélissa MOGALIA** à **LEGER** Sylvie

Affaire 18-231220

Mutation foncière de la parcelle communale cadastrée AT 125 - Vente au profit d'investisseurs privés constitués en SCI en vue de construire des logements individuels locatifs sur des petites parcelles

Le cabinet TAMADOUM a sollicité la commune en vue de la réalisation d'une opération de logements. La Ville qui est propriétaire d'un terrain sur la rue Robert Bertin, la parcelle AT 125 d'une superficie de 18 380 m², lui a fait une proposition que ce dernier a accepté moyennant une négociation sur le prix.



Plan de situation du terrain AT 125

M. TAMADOUM nous a informé de son intention de faire cette acquisition par le biais de 12 SCI : KT PALM, KT PALMARÈS, KT PANORAMA, KT PARADISE, KT PARURE, KT PENTAGONE, KT PLAISANCE, KT PLATINIUM, KT PLAZA, KT POLYGONE, KT PROPULSION et KT PROUESSE.

Le preneur a été informé que le réseau d'eau potable traverse la parcelle et qu'à ce titre une servitude de passage sera établie afin de préserver la canalisation et permettre au concessionnaire son entretien. Par ailleurs, il s'engage à boucler l'impasse des Jades avec la rue des Citronniers (en se raccordant à la parcelle AT 592) et de faire une cession à la Commune à l'euro symbolique de ladite voie, après avoir réalisé à sa charge les travaux de voirie.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201223-DCM18-231220-DE
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020

Ainsi, la Ville a sollicité l'avis des Domaines qui a estimé le bien à 1 250 000 € pour 18 380 m². La société souhaitant pouvoir bénéficier d'une remise, il est proposé de lui accorder 10% de moins, soit un prix de cession à 1 125 000.00 €, pour environ 61.21 €/m². Le terrain n'étant pas borné actuellement, le prix de cession définitif sera fonction de la surface réelle à céder et comprendra les emprises relatives à la voirie qu'il devra céder par la suite à l'euro symbolique à la Commune.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de valider la vente de la parcelle AT 125 à 1 125 000.00 €, les frais notariaux restant 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 les acquéreurs lèvent l'option. Au-delà de ce délai de réalisation de la vente, l'offre deviendra caduque et la Commune se réserve le droit d'annuler la présente décision, sans autre formalité. Les acquéreurs peuvent 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 la MAJORITÉ des membres présents et représentés, et 7 CONTRE (Jean-Luc SAINT-LAMBERT - Joëlle DELATRE - Jean-Yves VACHER - Sophie ARZAL - Sylvie LEGER - Yannick BOYER - Mélissa MOGALIA),

VALIDE la cession du terrain référencé AT 125 aux douze SCI dénommées ci-dessus au prix de 61.21 € /m² soit 1 125 000.00 € pour environ 18 380 m², aux conditions susnommées, et les frais notariaux restant à la charge de l'acquéreur

AUTORISE le Maire ou, en son absence, l' élu 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 FAYET



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jaffer FAROOK
Téléphone : 02 62 94 05 82
courriel : jaffer.farook@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 2641206
Réf Lido : 2020-406V0870



FINANCES PUBLIQUES

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

**MONSIEUR LE MAIRE DE LA PLAINE DES
PALMISTES**

Saint Denis, le 19/10/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : AT0125

Adresse du bien : rue Bertin Robert – 97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Valeur vénale : 1 250 000 € 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.

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES
affaire suivie par : Mme ROBERT Bernadette – M. ROLLAND Julien

2 – DATE

de consultation : 06/10/2020
de réception : 06/10/2020
de visite : 13/10/2020
de dossier en état : 13/10/2020

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

Cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle AT0125, terrain à bâtir de 18 380 m² de surface cadastrale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : libre.
Propriétaire : Commune de la Plaine Des Palmistes.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Ub.
P.P.R. : B3.
Voiries et réseaux : tous réseaux ; assainissement individuel.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201223-DCM18-231220-DE
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 1 250 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

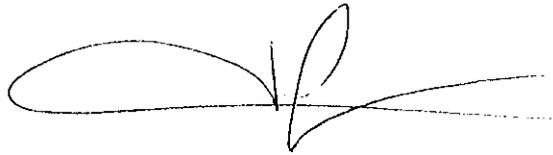
Dix-huit mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

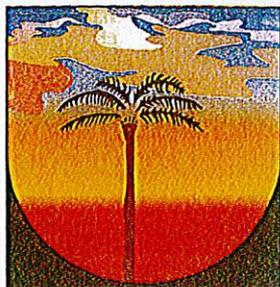
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques par intérim et par délégation,
Le Responsable de la division Missions Domaniales



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques



LA PLAINE DES PALMISTES

DIVISION
Aménagement du Territoire et Equipements publics
(D.A.T.E.P.)

Service Aménagement et Développement Economique
(SADE)

Dossier suivi par : Bernadette ROBERT
Tél. : 0262 51 49 10 / Fax : 0262 51 37 65
Mail : bernadette.welmant@plaine-des-palmistes.fr

N/Réf : D.20.11590 -D.A.T.E.P./SADE/JMA/BR
V/Réf :

Objet : Demande d'achat de la parcelle AT 125

Monsieur,

Suite à votre demande citée en objet, vous me faites part de votre souhait d'acquérir la parcelle de terrain référencée AT 125 d'une surface de 18 380 m² appartenant à la Commune située à l'angle de la rue Robert Bertin/ impasse des Jades.

J'ai l'honneur de vous informer que la collectivité émet un avis favorable à votre demande, sous réserve de la validation par le Conseil Municipal.

Le service des Domaines a évalué ce bien à 1 250 000 €. Pour faire suite à votre demande de négociation de prix, la collectivité consent à vous faire une offre à 1 125 000 €.

Par ailleurs, dans le cadre de cette opération vous serez astreint à réaliser le bouclage des voiries Citronniers et Jades suivant le gabarit approprié et validé par la ville qui seront après aménagement rétrocédées à l'euro symbolique à la Commune.

Aussi, je vous demande de bien vouloir me faire part de votre décision.

Souhaitant avoir répondu à votre attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint délégué

François FRUTEAU de LACLOS



TAMADOUM Kemnda

Commissaire aux comptes

Inscrit près la Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion

Expert Comptable

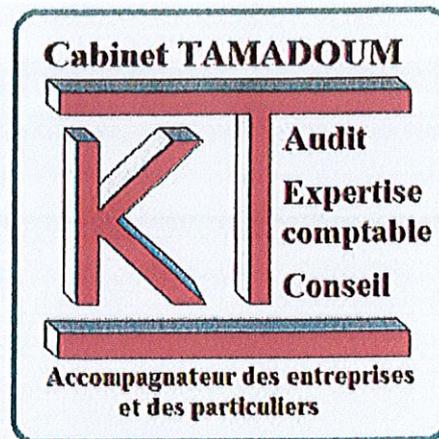
Inscrit au tableau de l'Ordre du CROEC de La Réunion

Déclaration d'activité de formation enregistrée
sous le n° 98 97 04306 97 auprès du Préfet de La Réunion

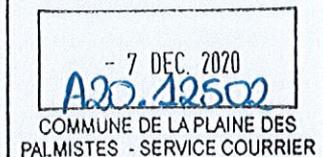
E.I. SIRET : 529 557 332 00036 – APE 6920Z

250 Rue Bois Rouge – 97440 Saint-André

Tél. : 0692 649 300 - 0262 307 321
kemnda@kt-expert.com



COURRIER ARRIVÉ LE :



HÔTEL DE VILLE

D.A.T.E.P/ SADE

230 rue de la République

97431 La Plaine des Palmistes

Saint-André, le 20 novembre 2020.

OBJET : Confirmation de mon accord

Réf. D.20.11590-D.A.T.E.P/SADE/JMA/BR

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous confirmer mon accord pour :

- L'acquisition de la parcelle AT 125, d'une surface 18 380 m² appartenant à la Commune et située à l'angle de la rue Robert Bertin/impasse de Jade, au prix de 1 125 000 euros ;
- Le bouclage des voiries - rue des Citronniers et impasse de Jade – suivant le gabarit approprié et validé par la ville qui seront, après aménagement, rétrocédées à l'euro symbolique à la Commune ;
- La création d'une servitude de passage au profit de la CIREST afin de sécuriser le réseau d'eau potable qui passe sur la parcelle.

Pour préparer l'acquisition, je vous prie de m'autoriser à nettoyer la parcelle en vue de l'arpentage, de l'étude du sol et de la préparation à la division parcellaire. Agissant au nom des 12 SCI KT P. listées ci-dessous et dont les extraits Kbis et RBE sont en pièces jointes, cette acquisition interviendra pour leur compte.

	SCI ACQUEREUSES	SIRET	CAPITAL
1	KT PALM	891 238 370 00011	100 000€
2	KT PALMARÈS	891 311 573 00010	200 000€
3	KT PANORAMA	891 271 769 00012	100 000€
4	KT PARADISE	891 285 140 00010	250 000€
5	KT PARURE	891 407 504 00010	150 000€
6	KT PENTAGONE	891 371 767 00015	200 000€
7	KT PLAISANCE	891 375 099 00019	100 000€
8	KT PLATINIUM	891 383 317 00015	200 000€
9	KT PLAZA	891 450 264 00017	150 000€
10	KT POLYGONE	891 383 531 00011	150 000€
11	KT PROPULSION	891 383 754 00019	250 000€
12	KT PROUESSE	891 384 133 00015	250 000€

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201223-DCM18-231220-DE
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020

TAMADOUM Kemnda

Commissaire aux comptes

Inscrit près la Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion

Expert Comptable

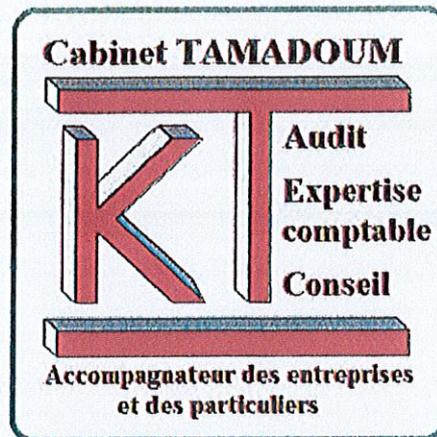
Inscrit au tableau de l'Ordre du CROEC de La Réunion

Déclaration d'activité de formation enregistrée
sous le n° 98 97 04306 97 auprès du Préfet de La Réunion

E.I. SIRET : 529 557 332 00036 – APE 6920Z

250 Rue Bois Rouge – 97440 Saint-André

Tél. : 0692 649 300 - 0262 307 321
kemnda@kt-expert.com



Les opérations JADE seront portées par ces 12 SCI :

- avec division des parcelles de l'ordre de 150 m² à 220 m². A titre indicatif, une parcelle de 220 m² correspond à un terrain de 17 m de long et de 13 m de large environ, sur lequel sera édifiée une villa à étage F4 de 126 m² y compris une varangue de 10 m², avec une emprise de 77 m², soit 35% au sol, dotée d'une cour de 143 m², soit 65% de la parcelle ;
- pour créer 9 000 m² de constructions, avec une offre variée de 90 villas destinées à la location (25 F4 + 30 F3 + 35 F2), équipées de cuisine aménagée, de chauffage/clim réversible et de chauffe-eau solaire ;
- pour réaliser les voiries et les réseaux (3 000 m² : 16% de l'AT 125), destinées à être rétrocédées à la Commune pour l'euro symbolique et une servitude au profit de la CIREST.

Les opérations JADE pèseront en TTC 12 M€, soit 1 M€ par SCI, dont :

- Foncier : 1.3 M€ (y compris les frais d'acquisition) en 2021,
- VRD : 1.4 M€ en 2021,
- Taxes TLE : 0.3 M€ en 2022 – 2023,
- Constructions : 9 M€ en 2021 - 2022 – 2023.

Soit un coût moyen prévisionnel (foncier et bâti) de 168 000 € pour une villa F4 (126 m²) ; 128 000€ pour une villa F3 (96 m²) et 88 000€ pour une villa F2 (66 m²).

Les opérations JADE seront financées à raison de 1 M€ par SCI :

- 35% par financement bancaire ;
- 35% par CIOP, crédit d'impôt pour investissements outre-mer dans le secteur productif - SCI soumise à l'IS et louant des logements intermédiaires ;
- 30% par fonds propres.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Kemnda TAMADOUM
Expert Comptable

CABINET TAMADOUM
Expertise Comptable
Conseil & Formation
Commissaire aux Comptes
250 Rue Bois Rouge - 97440 Saint André
GSM: 0692 649 300 - Tél/Fax: 0262 307 321
E.I. SIRET: 529 557 332 00036 - APE: 6920Z

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20201223-DCM18-231220-DE
Date de télétransmission : 30/12/2020
Date de réception préfecture : 30/12/2020