



LA **PLAINE**
DES PALMISTES

Affaire 22-070524

Cession de la parcelle cadastrée AV 1338 (anciennement AV 613 p) à la SEMADER pour la construction de logements LLS (future opération FAHAM)

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 **30 avril 2024** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **19**

Absents : 07

Procurations : 03

Total des votes : 22

Secrétaire de séance : Emilie NALEM



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 SEPT MAI
2024

L'an deux mille vingt-quatre le SEPT MAI à DIX-HUIT 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 IGOUFFE 1ère adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2ème adjoint – Joan DORO 4ème adjoint – Gina DALLEAU 5ème adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6ème adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7ème adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale

ABSENT(S) : Micheline CLAIN conseillère municipale – Érick BOYER conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Mylène MAHALATCHIMY 3ème adjointe à Johnny PAYET – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Jean-Claude DAMOUR – Elisabeth BAGNY conseillère municipale

Publicité faite le 14/05/2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20240507-DCM22-07052024-DE
Date de télétransmission : 13/05/2024
Date de réception préfecture : 13/05/2024

Affaire 22-070524

Cession de la parcelle cadastrée AV 1338 (anciennement AV 613 p) à la SEMADER pour la construction de logements LLS (future opération FAHAM)

Le maire informe l'Assemblée que la Commune reste propriétaire de la parcelle AV 1338 (anciennement AV 613 p). Pour rappel, la parcelle AV 613 a été divisée en deux parcelles, la première partie correspond à l'assiette foncière de la médiathèque et le surplus, objet des présentes était destiné à recevoir une programmation de logements.

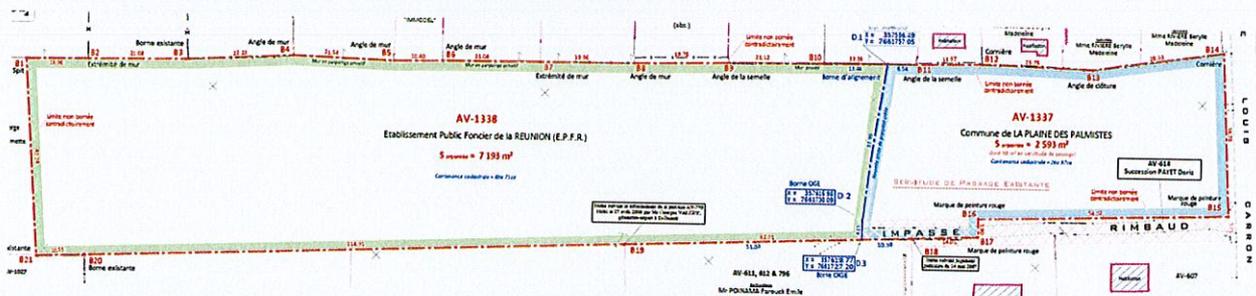
A ce titre, la SEMADER, en sa qualité de bailleur social s'est positionné pour répondre aux besoins en logements sociaux en proposant une programmation de 29 LLS décomposés comme suit :

- 21 maisons individuelles
- 8 appartements en collectif

Les négociations avec la SEMADER ont eu lieu et il a été convenu d'un commun accord que la cession se ferait au montant de 119 161, 71 € HT, soit un montant TTC de 129 290,46 €, notamment pour répondre aux enjeux du logement sur notre territoire. Cette parcelle a fait l'objet d'une consultation du service France Domaine en date du 08 avril 2024.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal, la cession de la parcelle AV 1338 d'une superficie cadastrée de 6 971 m² à la SEMADER pour un montant de 129 290,46 € TTC, cession assortie des conditions suspensives suivantes pour permettre la signature de l'acte de vente définitif, à savoir :

- Obtention d'un permis de construire purgé,
- Obtention de l'arrêté de financement de l'Etat,
- Validation par la collectivité des accès à la parcelle,



Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ/MAJORITÉ** des membres présents et représentés et 1 contre (Frédéric AZOR),

- **INVITE** les membres du conseil municipal ayant un intérêt direct ou indirect à cette affaire à ne pas prendre part au vote,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la cession de la parcelle cadastrée AV 1338 à la SEMADER au prix de 129 290,46 € TTC, d'une superficie cadastrée de 6 971 m², aux conditions susnommées, pour la construction de 29 logements locatifs sociaux (LLS),
- **CHARGE** le notaire, Maître LOCATE, à Saint-Denis, de la rédaction de l'acte,
- **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,

Accusé de réception en préfecture
974-21972086-20240507-DCM22-07052024-DE
Date de l'admission : 13/05/2024
Date de réception préfecture : 13/05/2024

ANNEXE 1
06 17 06 - Cst COMMARMOND - Lot 1

Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le 
ID : 974-444704977-20220401-2022_76-CC

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ Durée de portage souhaitée **4 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 **1**

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

- ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R. **43 320,00 €**
(Établi au vu de l'estimation des Domaines)

▶ Dédutions éventuelles (minorations foncières)

-
-
-

▶ Décomposition du capital à amortir

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **43 320,00 €**
- | | | | |
|--------------------|---|-----------------------|--------------------|
| <u>43 320,00 €</u> | = | SOUS-TOTAL 1 = | 43 320,00 € |
| 1 échéance | | | |

FRAIS DE PORTAGE, FRAIS D'ACQUISITION, FRAIS/PRODUITS DE GESTION

A) Frais de portage à 1,00%

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>
- | | | | |
|-------------------|---|-----------------------|--|
| <u>1 732,80 €</u> | = | SOUS-TOTAL 2 = | |
| 1 échéance | | | |
- | | | | | |
|--|----------------------|-----------------|-------------------|--|
| | 1 732,80 € HT | | | |
| | HT | TVA / portage | TTC | |
| | 1 732,80 € | 147,29 € | 1 880,09 € | |

MONTANT ECHEANCE (1+2)	45 052,80 €	147,29 €	45 200,09 €
<i>(x 1 échéance)</i>			

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)
- Frais d'acquisition et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention, au chapitre 'Coût de revient à la Commune ou son repreneur.'

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

-
-

- ▶ Coût de revient final cumulé HT 45 052,80 € TVA 147,29 € TTC 45 200,09 €
(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

La Commune, Le Maire



Pour le Maire et en délégation,
Le Directeur Général des Services,
Johnny PAYET

Steven BAMBA



01 AVR. 2022

L'EPF 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 GRASSE

Accusé de réception en préfecture
974-444704977-240507-DCM22-07052024-DE
Date de télétransmission : 13/05/2024
Date de réception préfecture : 13/05/2024

ANNEXE 1
06 17 06 - Cst COMMARMOND - Lot 2

Envoyé en préfecture le 01/04/2022
Reçu en préfecture le 01/04/2022
Affiché le 
ID : 974-444704977-20220401-2022_76-CC

MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR

- ▶ Durée de portage souhaitée **10 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 **7**

DECOMPOSITION DU CAPITAL EN ECHEANCES

- ▶ Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.
(Établi au vu de l'estimation des Domaines) **120 164,00 €**

▶ **Déductions éventuelles (minorations foncières)**

•
•
•

▶ **Décomposition du capital à amortir**

- Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **120 164,00 €**
- | | | | |
|---------------------|---|-----------------------|------------------------|
| 120 164,00 € | = | SOUS-TOTAL 1 = | 17 166,29 € /an |
| 7 échéances | | | |

FRAIS DE PORTAGE, FRAIS D'ACQUISITION, FRAIS/PRODUITS DE GESTION

A) Frais de portage à 1,00%

- Total des intérêts calculés sur la durée du portage =>
- | | | | |
|-------------------|---|-----------------------|----------------------|
| 8 411,48 € | = | SOUS-TOTAL 2 = | 8 411,48 € HT |
| 7 échéances | | | |
- | | HT | TVA / portage | TTC |
|--|-------------------|-----------------|-----------------------|
| | 1 201,64 € | 102,14 € | 1 303,78 € /an |

ECHEANCE ANNUELLE (1+2)	18 367,93 €	102,14 €	18 470,07 € /an
<i>(x 7 échéances)</i>			

	HT	TVA / portage	TTC
PM : Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage	128 575,48 €	714,98 €	129 290,46 €

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

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion Néant (cf. délibération du CA de l'EPFR du 26/02/2015)
- Frais d'acquisition et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention, au chapitre 'Coût de revient à la Commune ou son repreneur.'

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

D) Subventions intervenant à la rétrocession du bien

•
•

- ▶ Coût de revient final cumulé HT: 128 575,48 € TVA: 714,98 € TTC: 129 290,46 €
(Non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

La Commune

Le Maire,

Pour le Maire et par
Le Directeur Général des Services,

Johnny PAYE

Steven BAMBA



L'EPF Réunion

01 AVR. 2022



Le Directeur
Jean-Louis GRANDVAUX

Signé par : Jean-Louis GRANDVAUX
Date : 01/04/2022
Qualité : EPFR Sainte-Marie
Accuse de réception en préfecture
974-219740065-20240507-DCM22-07052024-DE
Date de télétransmission : 13/05/2024
Date de réception préfecture : 13/05/2024