



LA **PLAINE**  
DES PALMISTES

Affaire 24-070524

Mutation foncière - Cession de la parcelle communale cadastrée AV 526 | Vente au profit de Madame COCAUD Michelle

**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

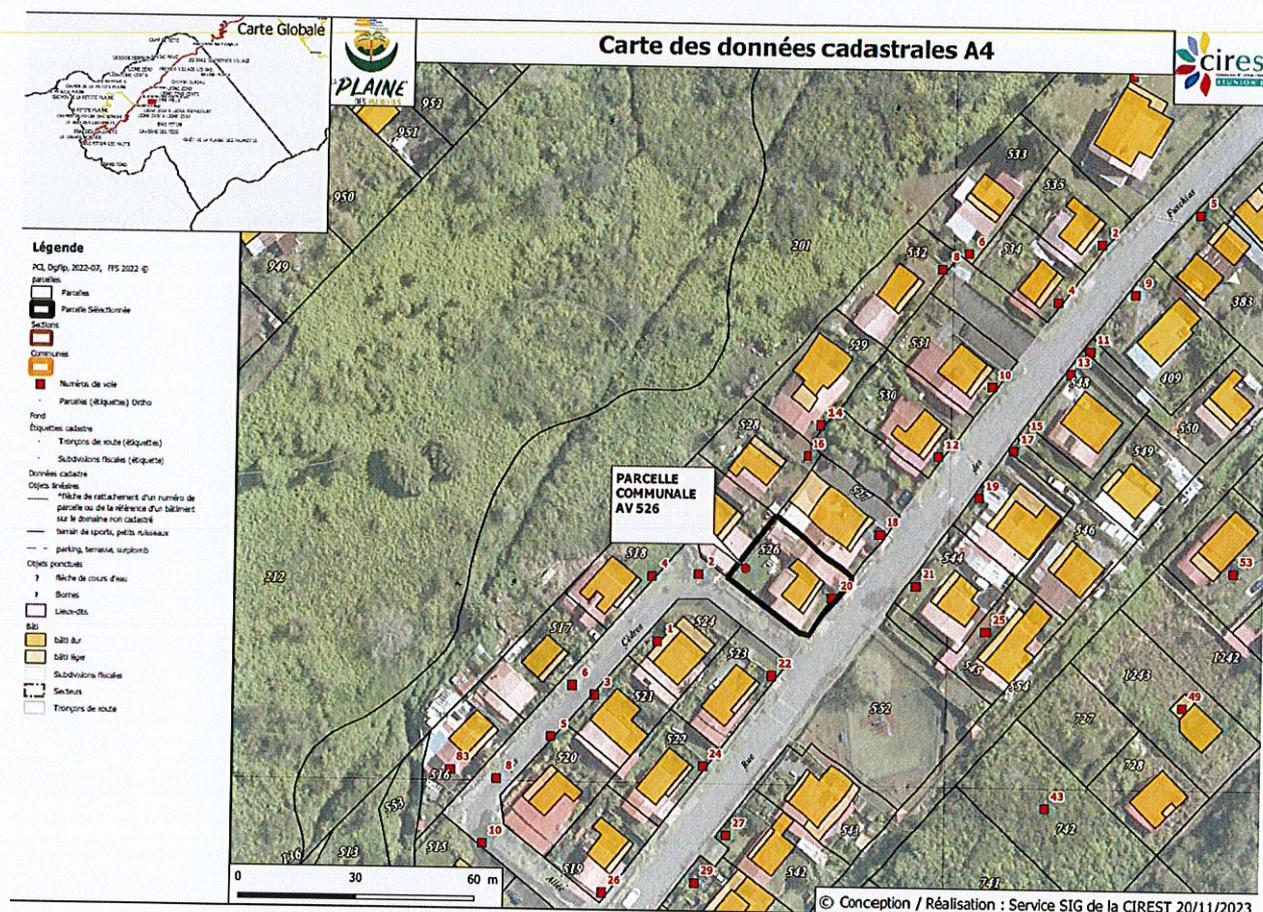
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20240507-DCM24-07052024-DE  
Date de télétransmission : 13/05/2024  
Date de réception préfecture : 13/05/2024

## Affaire 24-070524

### Mutation foncière - Cession de la parcelle communale cadastrée AV 526 | Vente au profit de Madame COCAUD Michelle

Le Maire informe l'Assemblée du souhait de Madame COCAUD Michelle de racheter le logement qu'elle occupe en tant que locataire depuis le mois d'octobre 2010, référencé AV 526, sis 20 rue des Fuschias d'une superficie de 507 m<sup>2</sup>.

La Ville a sollicité l'avis des Domaines pour la parcelle AV 526 d'une surface de 507 m<sup>2</sup> et, à la suite de cet avis, la Commune a proposé le prix de cession de 78 390 euros.



Plan de situation AV 526

Le logement occupé nécessite des travaux. Le montant des travaux minimums (électricité et étanchéité du dallage) sont estimés à 18 000 €.

Compte tenu de la situation familiale de l'acquéreur (monoparentalité avec 2 enfants à charge) et de sa capacité financière, les dispositifs de soutien à l'acquisition/amélioration seront sollicités (LBU/prêt). Avec le soutien de la CIREST, compétente pour accompagner la famille dans son projet, une simulation a été réalisée avec une charge foncière à 78 390 € et des frais de notaire à 7 200 €, ne nécessitant pas la mobilisation d'un apport personnel de la part de la famille.

Au sein cette simulation, la subvention de la LBU est à 41 768 €. Le prêt de l'ordre de 83 000 € est prévu sur une durée de 20 ans pour des mensualités de 453 €, intégrant une prise en charge de l'Aide au Logement pour un montant de 363 € et un reste à charge de la famille de 90 €. Ce montage est adapté à la situation sociale de l'acquéreur et ses capacités financières.

Il est aussi proposé au Conseil Municipal la cession de la parcelle AV 526 au prix de 78 390€ pour une surface de 507 m<sup>2</sup>. Ce prix de vente s'entend hors frais notariaux devant rester à la charge de l'acquéreur. Cette offre est

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20240507-DCM24-07052024-DE  
Date de télétransmission : 13/05/2024  
Date de réception préfecture : 13/05/2024

assortie d'un délai de 6 mois, à réception de la décision du Conseil Municipal, pour que l'acquéreur lève 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. L'acquéreur peut se faire subroger dans l'acquisition définitive par un tiers, personne physique ou société civile immobilière (SCI).

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

- **INVITE** les membres du Conseil Municipal ayant un intérêt direct ou indirect dans cette affaire à ne pas prendre part au vote,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la cession du terrain référencé AV 526 d'une superficie de 507 m<sup>2</sup> au profit de Madame COCAUD Michelle Claude au prix de 78 390 euros, hors frais notariaux,
- **CHARGE** le notaire, Maître LOCATE, à Saint-Denis, de la rédaction de l'acte de vente,
- **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

|                               |
|-------------------------------|
| <b>FINANCEMENT ACQ-AMELIO</b> |
|-------------------------------|

Le 14 septembre 2023

|   |                  |
|---|------------------|
| Nom :                                     | COCAUD Michelle  |
| Revenus mensuels :                        | 598,54           |
| Montant de l'investissement :             | 122 923,12       |
| Subvention :                              | <b>41 768,00</b> |
| Apport personnel :                        | 0,00             |
| Autres Subvention :                       | 0,00             |
| Coût de la Construction :                 | 18 000,00        |
| Nombre d'enfants à charge pour AL :       | 1                |
| Nombre de salaires                        | 1                |
| Coût du pré-financement 6 mois de différé | 639,44           |
| Coût du fonds de garantie ( 1,80 )        | 1 460,79         |

|                                |
|--------------------------------|
| <b>DECOMPOSITION DES PRETS</b> |
|--------------------------------|

87419870-105472

|                          | MONTANT   | DUREE | TAUX | MENSUALITE    |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------------|
| Action Logement Services | 29 460,00 |       |      |               |
|                          | 30 000,00 | 20    | 1,50 | 152,51        |
| BANQUE                   | 49 594,89 |       |      |               |
|                          | 51 155,12 | 20    | 2,50 | 271,07        |
|                          |           |       |      | <b>423,58</b> |

|                            |           |        |                |
|----------------------------|-----------|--------|----------------|
| Assurance Décès :          | 51 155,12 | 0,2600 | 11,08          |
| Assurance MRH :            |           |        | 8,00           |
| Echéance Banque :          |           |        | 290,15         |
| <b>Total des Charges :</b> |           |        | <b>442,66</b>  |
| Allocation Logement :      |           |        | 363,52         |
| Charges à payer :          |           |        | 79,14          |
| <b>TAUX DE CHARGE :</b>    |           |        | <b>13,22 %</b> |

Cette simulation a été effectuée avec un Taux bancaire de 2,50 %  
en Acq-Amélio avec 3 occupant(s). La Subvention max est égale à : 41 768,00

## DEMANDE DE PRET PcLES

Code Opération 87419870

N° de DOSSIER 105472

### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

|                   |                         |                    |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Nom               | Me COCAUD               | Nom de jeune Fille |                   |
| Prénoms           | MICHELLE                | Date de naissance  | 04/12/1981 Age 42 |
| Lieu de naissance | LA PLAINE DES PALMIS    | Département        | Réunion           |
| Pays              | France                  | Nationalité        | France            |
| Adresse           | 20 Rue des Fushias      |                    |                   |
| Ville             | LA PLAINE DES PALMISTES | Code Postal        | 97431 Téléphone   |
| Profession        |                         |                    |                   |

### CONJOINT

|                   |  |                    |                 |
|-------------------|--|--------------------|-----------------|
| Nom               |  | Nom de jeune Fille |                 |
| Prénoms           |  | Date de naissance  | 00/00/00 Age << |
| Lieu de naissance |  | Département        |                 |
| Pays              |  | Nationalité        |                 |
| Profession        |  |                    |                 |

### SITUATION DE FAMILLE

|  |         |  |   |                      |   |   |   |   |   |                 |  |
|--|---------|--|---|----------------------|---|---|---|---|---|-----------------|--|
| N° d'Allocataire   | 1054722 | Nombre d' Enfants à charge                                     | 1 | Nombre d' Occupants  | 3 |   |   |   |   |                 |  |
| Age des 6 derniers enfants   |         |  |   | Situation de famille |   |   |   |   |   |                 |  |
| <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 30px; text-align: center;">0</td> </tr> </table> |         |  |   | 4                    | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Date de mariage |  |
| 4  | 0       | 0  | 0 | 0                    | 0 |   |   |   |   |                 |  |
|  |         |  |   | 00/00/00             |   |   |   |   |   |                 |  |
| Contrat de mariage   |         | <input type="radio"/> Oui <input checked="" type="radio"/> Non |   |                      |   |   |   |   |   |                 |  |

### RESSOURCES DU MENAGE

|                                |   |                            |  |
|--------------------------------|---|----------------------------|--|
| Revenus annuels imposables N-2 | 0,00  | RSA                        | <input checked="" type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non |
| Revenu mensuel du demandeur    | 598,54  | Revenu mensuel du conjoint | 0,00   |
| Observations                   | 1 FILS DE 18 ANS  |                            |  |
| Assurance Décès                | <input checked="" type="radio"/> Accord <input type="radio"/> Entente |                            |  |

## NATURE DE L' OPERATION

|                                 |                           |                                      |                                      |                           |                                      |   |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|
| Type d' Opération               | Acq-Amélio                | <input type="radio"/> Haut           | <input checked="" type="radio"/> Bas |                           |                                      |   |
| Majoration ressources           | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non | Chauffe Eau Solaire                  | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |   |
| Adresse du lieu de construction | 20 RUE DES FUSHIAS        |                                      |                                      |                           |                                      |   |
| Ville du lieu de construction   | LA PLAINE DES PALMISTES   | Code postal                          | 97431                                |                           |                                      |   |
| SHCC                            | 100,00                    | m2                                   | Type de Logement                     | 3/4                       | Différé bancaire                     | 6 |

|                             |      |                             |      |
|-----------------------------|------|-----------------------------|------|
| Travaux les Hauts           | 0,00 | Coût Chauffe eau solaire    | 0,00 |
|                             |      | Révision de prix            | 0,00 |
| <b>COUT DE L' OPERATION</b> |      | Frais Assistance Opérateurs | 0,00 |

|   |           |   |            |
|---|-----------|---|------------|
| Charge foncière                                 | 78 390,00 |   |            |
| Frais   | 7 200,00  | sous total 1                                      | 85 590,00  |
| Construction / Travaux                          | 18 000,00 |   |            |
| Frais d'assistance en économie sociale          | 500,00    |   |            |
| Frais de Notaire                                | 0,00      |   |            |
| Frais divers                                    | 16 732,89 |   |            |
| Montant du différé                              | 639,44    |   |            |
| Fonds de Garantie                               | 1 460,79  |   |            |
| Dépenses non subventionnées                     | 0,00      | sous total 2                                      | 37 333,12  |
|   |           | <b>Montant de l'Investissement</b>                | 122 923,12 |
|   |           | <b>Montant de l'Investissement subventionable</b> | 121 783,68 |
| Dans le cas d'amélioration Valeur de l'Existant | 0,00      |   |            |

## STRUCTURE DE FINANCEMENT

|                      |           |              |            |
|----------------------|-----------|--------------|------------|
| Apport personnel     | 0,00      |              |            |
| Subvention de l'Etat | 41 768,00 |              |            |
| Autres Sub           | 0,00      | sous total 3 | 41 768,00  |
| Prêt banque          | 51 155,12 |              |            |
| Prêt ALS             | 30 000,00 | sous total 4 | 81 155,12  |
|                      |           | <b>TOTAL</b> | 122 923,12 |