

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°20/FÉVRIER/2020

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 19 FÉVRIER 2020

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
12 février 2020
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
21 février 2020



Vanessa MIRANVILLE

L'an deux mille vingt, le dix-neuf février à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Gilles HUBERT - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Marie-Line TARTROU - Christophe DAMBREVILLE - Didier FONTAINE - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Marie-Claire DAMOUR - Daniel FONTAINE - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Eve LECHAT - Jérémie BORDIER - Thérèse RICA - Anne-Flore DEVEAUX

ETAIENT ABSENTS :

Jean-Christophe ESPERANCE - Thierry BEAUVAL - Jean-Luc BILLAUD - Simone CASAS - Jocelyn DE LAVERGNE - Jérôme BOURDELAS - Robert TUCO - Mike VAN DEN BOOSCHE - Pascal PARISSE - Laurent BRENNUS - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Anne-Cécile NARAYANIN - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Erick FONTAINE - Jean-François DELIRON - Philippe ROBERT

ETAIENT REPRESENTES :

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. Madame Michèle MILHAU ayant obtenu l'unanimité des voix a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (**22 élus**) pour délibérer valablement, Madame la Présidente a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans l'absence de recours gracieux, elle peut être déposée devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

AFFAIRE N°20 : APPROBATION DE LA CESSIION D'UN TERRAIN A OCEANIS SUITE A UN APPEL A PROJETS - PROJET LE CLOS FLEURI - PARCELLE AC 3166P-AC 175P -SECTEUR RAVINE A MALHEUR.

Le Maire informe les membres de l'assemblée que la Ville s'est engagée dans une démarche visant à revaloriser son patrimoine communal notamment par le développement de centralités dans les quartiers et le redynamisation du centre-ville.

Dans ce contexte, une série d'appels à projets a été lancée, dont l'un portant sur la parcelle AC 3166 (ancien dancing de Ravine à Malheur), intitulé « *Pôle Commerces et Services de proximité à Ravine à Malheur* ».

Cet appel à projets s'est déroulé du 16 avril au 16 août 2018, avec report de la date limite de candidature au 30 septembre 2018.

Projets reçus :

Deux projets ont été reçus :

- Projet proposé par OCIDIM

Le projet proposé par la société OCIDIM portait initialement sur l'ensemble de la parcelle AC 3166 (soit 4 138m²), dont 325m² de surfaces commerciales et 2 709m² de logements.

L'offre de prix pour l'acquisition du terrain était de 250 000€ (soit 60 €/ m², et 88€/m² constructible).

Compte tenu de la densité importante de l'opération (une cinquantaine de logements) par rapport au quartier, la ville a décidé de ne pas donner suite à ce projet.

- Projet proposé par Océanis

La société Océanis propose un projet, s'étendant sur une superficie totale de 4 838m², englobant la parcelle AC 3166 (4138m²), ainsi qu'une partie de la parcelle contigüe AC 175p (pour environ 500m²). Les éléments clés de ce projet sont les suivants :

-Programme : 15 logements + 1 local d'activité

-Aménagements d'espaces (placette publique, parking aérien, et espaces verts) ayant vocation à être ensuite rétrocédés à la Ville, pour une surface de 1 252,98m² (Plan de division joint en annexe). La rétrocession est prévue à l'euro symbolique.

-Les surfaces se décomposent comme suit :

Emprise totale du projet	4 630.77m ² (dont 4 138m ² sur AC 3166 et 492.77m ² sur AC 175p)
Surface destinée à la rétrocession	1 252,98 m ²
Surface non destinée à la rétrocession ➤ Dont surface inconstructible (zone orange au PPR)	3 377,79 m ² • 1 300m ² environ
Surface constructible non destinée à la rétrocession	2 077.79 m²

-L'offre de prix pour l'acquisition du terrain s'élève à 280 000€, correspondant à 134€/m² constructible non destinée à la rétrocession.

L'offre d'achat d'Océanis apparait alors comme la plus intéressante pour la collectivité, notamment en matière d'architecture, d'insertion dans le tissu environnant pavillonnaire, et de végétalisation.

La Ville a donc retenu la candidature de Océanis (Dossier de candidature joint en annexe).

Evaluation domaniale et fixation du prix :

Le service des Domaines, sollicité le 8 janvier 2020 a estimé la valeur des espaces non destinés à la rétrocession à 423 000€ soit 203,5 €/m² constructible.

Néanmoins, il convient de porter les éléments suivants à la connaissance de l'Assemblée :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans l'absence de réponse reçue par le Tribunal Administratif de Saint-Denis, le 26/02/2020, l'Assemblée peut être déposée devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- La consultation de l'outil Données Valeurs Foncières (*Carte de prix d'après l'outil Données Valeurs Foncières joint en annexe*) fait apparaître que les prix des terrains nus sur le secteur très proche, sur la période 2015-2018 s'échelonnent de 93€/m² à 292€/m². En 2018, deux terrains très proches ont été vendus à 180 et 197€/m².
- Le projet d'Océanis intègre la création d'espaces publics destinés à la rétrocession et prévoit la création de surfaces commerciales, ayant vocation à accueillir des commerces et services de proximité. Le projet s'inscrit donc pleinement dans l'objectif N° 8 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU (*Extrait du PADD joint en annexe*), à savoir « Développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes », « Renforcer la proximité dans les quartiers autour d'espaces et d'équipements publics », et « Assurer et organiser le développement d'une offre commerciale de proximité ». Le projet revêt donc un caractère d'intérêt général.
- Le coût estimatif des aménagements paysagers destinés à la rétrocession (hors terrassement, mur de soutènement, fondations) s'élève à 248 499,50 € TTC, répartis comme suit :

Rubrique	Montant HT	Montant TTC
Remise en forme du talus	4 500€	4 885,50€
Engazonnement et plantations	6 600€	7 161 €
Garde-corps	33 600€	36 456€
Placette et parking aérien	-	200 000€
Coût TTC des aménagements destinés à la rétrocession		248 499,50€

La valeur des éléments rétrocédés (estimés à 248 499,50€) déduite de la valeur vénale estimée par le service des Domaines (423 000€), porterait le montant d'acquisition à 174 500,50€.

Compte tenu des ouvrages rétrocédés à long terme, l'offre de prix d'Océanis (280 000€) étant supérieure au montant sus-visé, apparaît comme préservatrice des intérêts communaux, tant financièrement que matériellement.

En conséquence, et en tenant compte du montant des ouvrages qui seront rétrocédés, il est proposé au conseil municipal de déroger à l'avis des domaines en retenant un prix de cession de 280 000€.

Il est donc proposé d'approuver la vente des parcelles AC 3166 p et AC 175p à Océanis,

La surface envisagée à la cession s'étend sur 4 630 m² (dont 4 138 m² sur AC 3166 et 492,77 m² sur AC 175p).

Les élus sont informés que la rétrocession à l'euro symbolique ne pourra intervenir qu'à la condition suspensive que les ouvrages envisagés par le porteur de projet soient réalisés.

En cas de non réalisation des travaux, le porteur de projet devra régulariser l'acquisition au prix fixé initialement par les Domaines soit 423 000 €.

Désignation du bien :

- Référence cadastrale : AC 3166p/AC 175p
- Surface : 3377,79 m² (soit 3335,94 m² + 41,85 m²) + 1252,98m² d'espaces destinés à être rétrocédés
- Zonage au PLU : UBc
- Zonage au PPR : Zone R2 sur environ 1 300m² de la parcelle AC 3166

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans l'absence de réponse, le recours peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

-Prix : 280 000€ (soit 134,75 €/m² constructible, les surfaces destinées à la rétrocession n'étant pas incluses dans le prix de vente).

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 2241-1 et L 2122-21 ;
- Vu l'avis des domaines N° 2020-408V0037 en date du 14 janvier 2020 ;
- Vu le Programme d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la Possession, approuvé en juin 2019 ;
- Vu le courrier d'engagement d'Océanis en date du 29 novembre 2019 ;

Vu l'avis favorable de la commission « Territoire Durable » (réunie le 10 février 2020) ;

Après délibération, **le Conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés** (1 opposition(s) (Anne-Flore DEVEAUX), 1 abstention(s) (Jérémie BORDIER)), **décide**

- **d'approuver la cession de 4630,77 m² issus des suivantes : 4 138 m² sur AC 3166 et 492,77 m² sur AC 175p à Océanis moyennant le prix de 280 000€ ;**
- **d'approuver la rétrocession des aménagements des espaces tels que placette publique, parking aérien, espaces verts, estimés à 248 499,50 €, à l'issue des travaux, à l'euro symbolique;**
- **de dire que le porteur de projet devra s'acquitter du montant estimé par les Domaines (423 000 €) en cas de non réalisation des ouvrages ayant motivés la dérogation à l'avis initial ;**
- **autoriser le Maire ou toute personne habilitée à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.**

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

Pour copie conforme
Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le cas contraire, la délibération peut être déposée devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.