



Affaire 04-130722

Mutation foncière des parcelles communales cadastrées AR 217-218 / Vente au profit de la SAS OPTIMUS

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 06 juillet 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **21**

Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : NALEM Marie Émilie

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 TREIZE JUILLET DEUX MILLE VINGT-DEUX

L'an deux mille vingt-deux le **TREIZE JUILLET** à **DIX-SEPT HEURE SIX MINUTES** 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 1<sup>ère</sup> adjointe – Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan DORO 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Erick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Marie Émilie NALEM conseillère municipale – BOYER Yannick conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

**ABSENT(S)** : Jean Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint — Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal — Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale

**PROCURATION(S)** : Sandra GRONDIN conseillère municipale à Sonia ALBUFFY – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale à Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Sophie ARZAL conseillère municipale à BOYER Yannick conseiller municipal

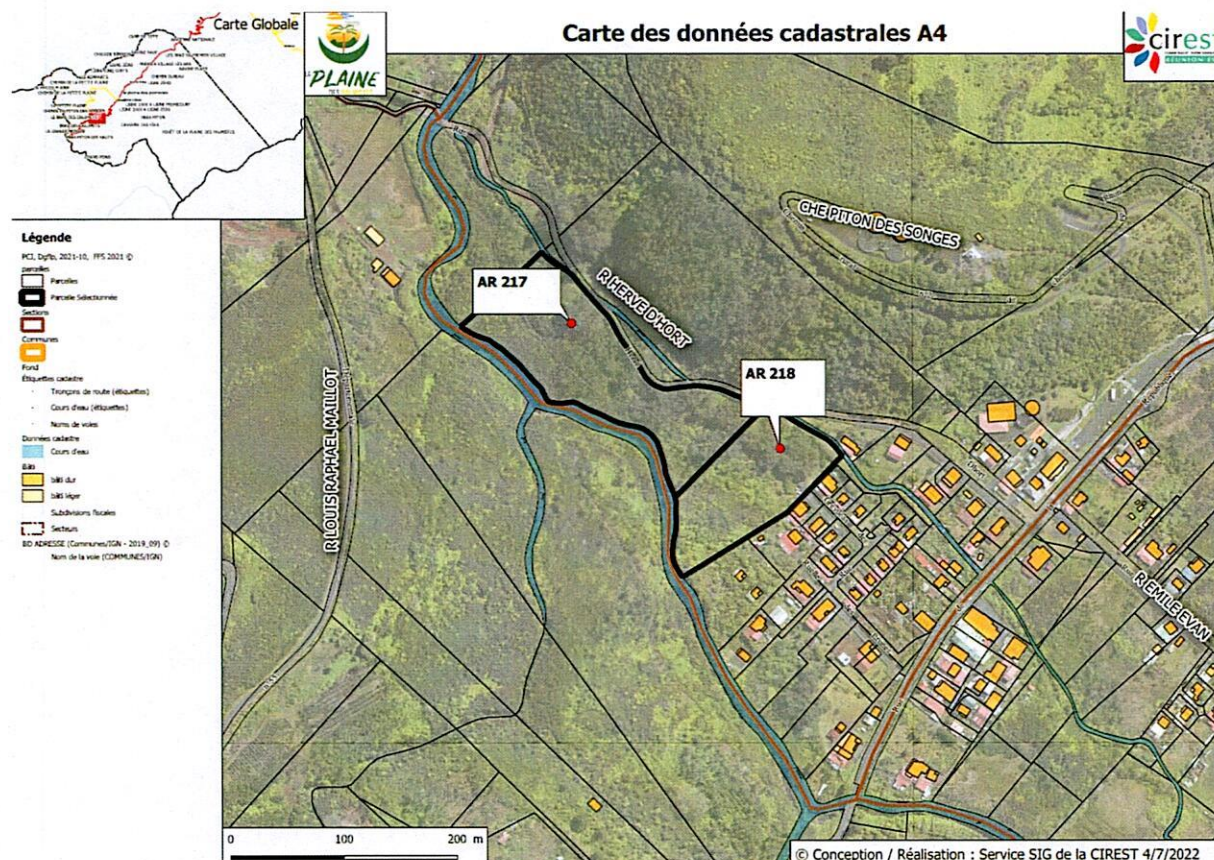


## Affaire 04-130722

### Mutation foncière des parcelles communales cadastrées AR 217-218 / Vente au profit de la SAS OPTIMUS

Par courrier en date du 07 juin 2022, le groupe OPTIMUS a fait une offre pour l'acquisition de ce foncier en vue de réaliser un éco lodge composé d'environ 20 bungalows avec une extension possible à 30, des espaces communs d'accueil, de repas et de services d'environ 700 m<sup>2</sup>.

Pour rappel, il s'agit des parcelles cadastrées AR 217 et AR 218 sur la rue Hervé d'Hort, pour une superficie totale de 30 433 m<sup>2</sup>.



#### Plan de situation des terrains AR 217 et AR 218

Ainsi, la Ville a sollicité l'avis des Domaines et ce dernier a estimé le bien à 740 000 € pour une superficie totale de 30 433 m<sup>2</sup>. La Société OPTIMUS dans son courrier du 07 juin 2022 nous a fait une offre à 650 000 €.

La Collectivité en date du 30 juin 2022 a fait une contreproposition à 680 000 € avec une durée du compromis limitée à 12 mois et avec 3 mois de prorogation possible. Les conditions suspensives sont les suivantes : l'obtention de l'ensemble des permis et autorisations purgés de tout recours ainsi que l'obtention du financement correspondant.

Par mail en date du 04 juillet 2022, la Société OPTIMUS confirme son accord.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de valider la vente des parcelles AR 217 et AR 218 à 680 000 €, hors frais notariaux devant rester à la charge des acquéreurs. Au-delà du délai de réalisation de la vente précité, 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 des sociétés civiles immobilières (SCI).

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220713-DCM04-130722-DE  
Date de télétransmission : 21/07/2022  
Date de réception préfecture : 21/07/2022

- VALIDE les termes du présent rapport,



- **VALIDE** la cession des parcelles référencées AR 217 et 218 à la Société OPTIMUS au prix de 680 000 € pour environ 30 433 m<sup>2</sup>, aux conditions susnommées,
- **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

## Marie Noëlle HUZIO

---

**De:** DUMESGNIL Sébastien <sdumesgnil@opale-alsei.re>  
**Envoyé:** lundi 4 juillet 2022 09:22  
**À:** Marie Noëlle HUZIO  
**Cc:** Steven BAMBA; Jacques Tanguy  
**Objet:** Re: Contreproposition de votre offre\_Cession AR 217-218

Bonjour

Nous vous confirmons notre accord,

Le foncier sera libre d'occupation, pollution et servitudes

Restant à votre disposition

Bien Cordialement,

---

**De :** Marie Noëlle HUZIO <MarieNoelle.HUZIO@plaine-des-palmistes.fr>  
**Date :** lundi 4 juillet 2022 à 09:11  
**À :** DUMESGNIL Sébastien <sdumesgnil@opale-alsei.re>  
**Objet :** TR: Contreproposition de votre offre\_Cession AR 217-218

Bonjour,  
Je me permets de revenir vers vous concernant mon précédent mail et si vous pouviez s'il vous plaît nous informer de votre décision.  
Avec mes remerciements.  
Cordialement.

HUZIO Marie-Noëlle  
Service Foncier  
Tél : 0262 51 49 10 poste 402

---

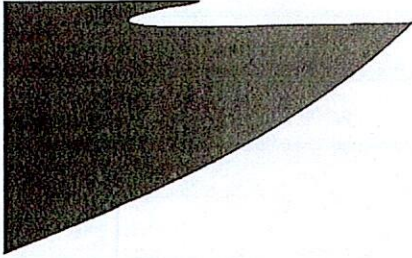
**De :** Marie Noëlle HUZIO  
**Envoyé :** jeudi 30 juin 2022 10:31  
**À :** 'sdumesgnil@opale-alsei.re'  
**Cc :** Jean Marie ARMAND  
**Objet :** Contreproposition de votre offre\_Cession AR 217-218

Bonjour Monsieur le Directeur,  
Je vous prie de trouver en pièce jointe le courrier relatif à la cession des parcelles AR 217 et AR 218.  
L'original suit par voie postale.  
Cordialement.

HUZIO Marie-Noëlle  
Service Foncier  
Tél : 0262 51 49 10 poste 402

Ville de La Plaine Des Palmistes

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220713-DCM04-130722-DE  
Date de télétransmission : 21/07/2022  
Date de réception préfecture : 21/07/2022



Le 30 JUIN 2022

Le Maire

A

Monsieur le Directeur  
SAS OPTIMUS

40 rue Louis Bréguet – Immeuble le Kerveguen  
ZAC 2000

97 420 LE PORT

Le service Foncier

Dossier suivi par : HUZIO Marie-Noëlle  
Tél : 0262 51 49 10 / Fax : 0262 51 37 65  
foncier@plaine-des-palmistes.fr- poste 402  
N/Réf : D. 22, 6254 /JP/SB/IF/JMA/MNH  
V/Réf : courrier en date du 07/06/2022

**OBJET :** Contreproposition de votre offre – Cession AR 217-218

Monsieur le Directeur,

Je confirme par la présente la réception de votre offre d'achat en date du 07 juin 2022 relative à l'acquisition foncière des parcelles cadastrées AR 217 et 218.

J'ai bien pris note de votre offre d'achat pour un montant de 650 000 €. Cependant, je ne peux accepter de vendre à ce prix.

En revanche, je vous propose une offre à 680 000 € avec une durée du compromis limitée à 12 mois et 3 mois de prorogation sous réserve de la validation du Conseil Municipal dans les conditions suspensives suivantes : l'obtention de l'ensemble des permis et autorisations ainsi que l'obtention du financement. Le foncier sera libre de toute occupation au moment de la vente.

Je vous demanderais de bien vouloir m'informer de votre décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

Pour le Maire et par Délégation,  
Le Directeur Général des Services,

Johnny PAYET

Stéven BAMBA



230, rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 Fax : 02 62 51 37 65

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220713-DCM04-130722-DE  
Date de réception préfecture : 21/07/2022

Mail : mairie@plaine-des-palmistes.fr

Lundi, mardi, mercredi et jeudi de : 8h00 à 16h30  
Vendredi de : 8h00 à 12h30



**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion**

Le 08/03/2022

Pôle d'évaluation domaniale  
7 AVENUE ANDRE MALRAUX CS 21015  
97744 SAINT DENIS CEDEX 9  
téléphone : 02 62 94 05 83  
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques  
de La Réunion

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Monsieur Le Maire de la Plaine-Des-Palmistes

Affaire suivie par : Jaffer FAROOK  
téléphone : 02 62 94 05 82  
courriel : jaffer.farook@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf. DS : 7454462**  
**Réf LIDO/OSE : 2022-97406-04347**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien : AR0217 – AR0218**

**Adresse du bien : 230, Rue de la République - 97431 La Plaine-des-Palmistes**

**Valeur vénale : 740 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220713-DCM04-130722-DE  
Date de télétransmission : 21/07/2022  
Date de réception préfecture : 21/07/2022

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 : HUZIO Marie Noëlle

## 2 - DATE

de consultation : 19/01/2022  
de réception : 19/01/2022  
de visite : 13/02/2022  
de dossier en état : 28/02/2022

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

Cession.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles AR0217 et AR0218, de superficies cadastrales respectives 18 921 m<sup>2</sup> et 11 512 m<sup>2</sup>, soit 30 433 m<sup>2</sup> au total ; terrains nus.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Situation locative : libre.  
Propriétaire : COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : Auc, Nto, Nco, Aco.  
P.P.R. : R1 ; B3.  
Voiries et réseaux :

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, en présence de termes de comparaison similaires.

La valeur vénale estimée par le service est de 740 000 € assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

## 10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,  
Le Responsable adjoint de la division du Patrimoine

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a long, horizontal stroke extending to the right.

Alban MARNIER  
Inspecteur principal des Finances Publiques





Le Port, le 07 juin 2022

**Monsieur le Maire de la Commune  
de La Plaine des Palmistes**  
230 Rue de la République  
97431 La Plaine des Palmistes

**Objet : Engagement valant offre d'achat pour l'acquisition foncière des parcelles Cadastrees AR  
218 et 217**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez fait part de l'opportunité d'acquérir les parcelles cadastrées AMR 218 et AR 217 sur la Commune de La Plaine des Palmistes, composées de 11 512 m<sup>2</sup> en zone AUc et de 18 921 m<sup>2</sup> en zone Nto pour un total de 30 433 m<sup>2</sup>. Nous vous en remercions vivement pour cette proposition.

Suite à la visite sur site et à une première analyse réalisée nous vous confirmons notre intérêt pour ce foncier, en vue d'y réaliser un éco lodge dédié au bien être, lieu de repos et de détente pour les réunionnais et les touristes extérieurs. Nous envisageons une structure composée d'environ 20 bungalows, avec une extension possible à 30 bungalows, des espaces communs d'accueil, de repas et de services d'environ 700 m<sup>2</sup>, soit une Surface de Plancher totale d'environ 1500 m<sup>2</sup>

Nous apprécions particulièrement les éléments suivants :

- La localisation du site dans une zone calme et sans vue urbaine
- La possibilité de desserte par le lotissement existant et par la voie située en aval du terrain, par la réalisation d'un petit ouvrage de franchissement sur ravine
- Le classement du PLU en deux zones, permettant de disposer d'un espace de marche et détente sur l'espace naturel attenant

L'intérêt de l'offre pour le Groupe OPTIMUS:

- Le savoir-faire en terme de développement de projet à vocation touristique

Accusé de réception en préfecture  
40065-20220713-DCM04-130722-DE  
Date de télétransmission : 21/07/2022  
Date de réception préfecture : 21/07/2022



- La connaissance du sujet « parcours réglementaire » ;
- La présence d'investisseurs partenaires issus du territoire;

Nous vous faisons part de notre offre d'achat qui s'élève à 650 000 €, pour la signature d'un compromis avec conditions suspensives suivantes :

- Validation des collectivités (Ville, EPCI) et des services de l'État (préfecture, DEAL) ;
- Obtention des autorisations réglementaires pour l'aménagement du foncier
  - o Avis favorable des services de l'État concernant les dossiers environnementaux
  - o Permis de construire purgé de tous recours, pour la réalisation d'un écolodge de maximum 30 bungalows et 1500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- Accès à la parcelle AR 218 autorisé par le lotissement adossé et par un franchissement sur la ravine depuis la voirie en terre
- Présence des réseaux suffisamment dimensionnés pour la réalisation dudit programme
- Obtention des financements
- Foncier libre de toutes occupations, exploitations, servitudes et pollutions ou de toute contrainte grévante la constructibilité du foncier

La durée du compromis sera de 12 mois minimum

L'offre est portée par le Groupe OPTIMUS, actionnaire local sur diverses activités à La Réunion dans le domaine de l'immobilier (Groupe Opale Alsei), de l'ingénierie (Getec Ocean Indien) et de la construction. Une société Ad Hoc sera constituée pour le projet, qui se substituera à la société OPTIMUS ultérieurement.

Si les termes de ce courrier obtiennent votre agrément, nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer le principe de votre engagement, avant votre confirmation en Conseil Municipal, pour une signature du compromis dans les meilleurs délais.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos respectueuses salutations.

Sebastien DUMESGNIL

Directeur Général

**SAS OPTIMUS**

Jacques TANGUY

Président

**SAS OPTIMUS**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220713-DCM04-130722-DE  
Date de télétransmission : 21/07/2022  
Date de réception préfecture : 21/07/2022