

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 MARS 2018

### **DELIBERATION N° : 20180328\_12**

#### **OBJET** : ZAC LES TERRASS

Autorisation d'acquisition par la SODIAC  
des parcelles BK 377 et BK 97

NOTA : Le Maire certifie que le compte  
rendu de cette délibération a été affiché à  
la porte de la Mairie, le :

**13 AVR. 2018**

Nombre des conseillers en exercice :  
**39**

**Présents** : **31**

Procuration : **2**

Votants : **33**

Abstention : **0**

**Exprimés** : **33**

L'élu(e) délégué(e)

Le Maire

  
  
**Christian LANDRY**

L'an deux mille dix-huit, le vingt huit mars à dix-sept heures  
vingt sept minutes, le conseil municipal, dûment convoqué,  
s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses  
séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON - MAIRE

#### **Présents**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; BAUSSILLON Inelda  
; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rose Andrée ; VIENNE Axel ;  
BATIFOULIER Jocelyne ; YEBO Henri Claude ; LEBRETON  
Blanche ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ;  
GERARD Gilberte ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ;  
JAVELLE Blanche Reine ; GRONDIN Jean Marie ; HOAREAU  
Claudette ; NAZE Jean Denis ; HUET Marie Josée ; HUET  
Henri Claude ; COURTOIS Lucette ; ETHEVE Corine ;  
D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; PAYET Yannis ; GEORGET  
Marilyne ; HOAREAU Sylvain ; GUEZELLO Alin ; FONTAINE  
Olivier ; FRANCOMME Brigitte ; RIVIERE François ; PAYET  
Priscilla

#### **Représentés**

KERBIDI Gérald représenté par LANDRY Christian  
LEBON Marie-Jo représentée par NAZE Jean Denis

#### **Absents**

MOREL Harry Claude ; HOAREAU Jeannick ; BOYER Julie ;  
ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code  
général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire  
pris au sein du conseil.

Monsieur LANDRY Christian, 1er adjoint, a été désigné à  
l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions  
qu'il a acceptées.

## Séance du

SLOW

**DÉLIBÉRATION N° :****20180328\_12****OBJET :****ZAC LES TERRASS  
Autorisation  
d'acquisition par la  
SODIAC des parcelles  
BK 377 et BK 97****NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE****Le Maire expose :**

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC les TERRASS, la SODIAC procède à l'acquisition de l'ensemble des parcelles privées situées au sein du périmètre de la future zone d'activité. A ce jour, 98 % du foncier est maîtrisé. La phase d'acquisition amiable se poursuit avec notamment monsieur BARRET Jean-Paul, propriétaire des parcelles cadastrées BK 377(3080 m<sup>2</sup>) et BK 97 (54 m<sup>2</sup>) d'une superficie totale de 3 134 m<sup>2</sup>.

Les parcelles sont exploitées par le propriétaire, monsieur Jean-Paul BARRET : il y cultive exclusivement des bananiers. Aussi, la SODIAC très intéressée par ce foncier, située en zone commerciale de la ZAC LES TERRASS, a souhaité mener des négociations avec le propriétaire en vue d'acquiescer ce bien.

Pour ce faire, une mission a été confiée à monsieur Richard GUILLEM, expert foncier et agricole, près la Cour d'Appel de Saint-Denis, afin d'évaluer le préjudice culturel. Le rapport d'expertise en date du 13 novembre 2017, récapitule les préjudices agricoles qui s'élèvent à un montant total de 37 600 euros. Par ailleurs, le foncier a été estimé à 38 500 euros (avec une marge de négociation de ± 10%) par l'administration des domaines (avis du 06 novembre 2017). Une première proposition de prix à 76 100 € ne satisfaisant pas monsieur BARRET, de nouvelles négociations ont été menées entre les parties.

La SODIAC a officialisé une nouvelle offre pour un montant de 90.000 euros par courrier du 01 février 2018. Le propriétaire, par courrier du 06 février 2018 a confirmé son accord pour un montant renégocié à 115 000 € dont 77 400 € pour les terrains et 37 600 € concernant l'indemnité agricole. Suite à ces derniers échanges, les négociations ont abouti et un accord est intervenu pour l'acquisition des parcelles BK 377 et 97 au prix de 115 000 € (incluant l'indemnisation agricole).

Le prix proposé par monsieur BARRET est supérieur à celui évalué par la Brigade d'Evaluation Domaniale et l'expertise agricole.

Compte tenu toutefois :

- que la SODIAC est déjà propriétaire de 98 % des parcelles du périmètre de la ZAC LES TERRASS ;
- de la position stratégique dudit bien immobilier et de l'enjeu majeur de maîtriser ce foncier pour la réalisation des aménagements à venir ;
- que ces fonciers cadastrés BK 377 et BK 97 sont situés dans le périmètre de la ZAC II dénommée LES TERRASS (Les Terres d'Activités du Sud Sauvage) déclarée d'intérêt général en vue d'y réaliser un programme à vocation économique et commerciale pour répondre aux besoins importants des entreprises ;

- de la possibilité qu'offre la maîtrise de cette parcelle pour :
  - l'implantation d'entreprises à vocations commerciales ;
  - l'implantation d'un bassin de rétention d'Eaux Pluviales né la ZAC ;
  - la réalisation en partie de la voie A reliant notamment la ZA des Grègues à la zone commerciale de la ZAC LES TERRASS ;
- du potentiel économique que représente ce foncier au regard des frais qui seront engagés par la SODIAC dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC dont le montant d'opération est arrêté au 31 décembre 2016 à hauteur de 15 560 K€ ;
- que ces terrains à usage agricole entraînent une co-activité incompatible avec les travaux actuels et avec la destination économique et commerciale de ZAC ;
- de l'intérêt pour la ZAC de maîtriser ces terrains, et des risques avérés de voir les chantiers actuels interrompus ;

Il est proposé de passer outre l'avis des domaines, et d'autoriser la SODIAC à acquérir à l'amiable les parcelles nues BK 377 et BK 97 pour un montant de 115 000 €.

Les biens objets de la vente sont définis comme suit :

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaire	Description du bien	Situation au POS-PLU	Situation au PPR	**Estimation du bien par France Domaine	*** Indemnité Agricole	Prix d'achat proposé
BK 97	3080 m <sup>2</sup>	BARRET Jean Paul	<u>Terrains nus</u>	NAUB1 : 1 982 m <sup>2</sup>	Néant	38 500 € (hors marge de négociation de ± 10%)	37 600 €	115 000 €
BK 377	54 m <sup>2</sup>			NDebc : 1 115 m <sup>2</sup>				
						<b>Soit 76 100 €</b>		

\*\* En référence à l'avis des domaines N° 2015-412V1041 en date du 06 novembre 2017

\*\*\* En référence au rapport d'expertise agricole du 13 novembre 2017

Il est donc demandé au conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition des parcelles BK 377 et BK 97 situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASS pour un montant de 115 000 € au prix convenu entre les parties ;
- d'autoriser la SODIAC à acquérir lesdites parcelles aux conditions définies ci-dessus ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note explicative de synthèse n°12,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à **l'unanimité des suffrages exprimés** :

**Présents : 31**

**Représentés : 2**

**Pour : 33**

**Abstentions : 0**

**Contre : 0**

**Article 1<sup>er</sup> .-** APPROUVE l'acquisition des parcelles BK 377 et BK 97 situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC LES TERRASS pour un montant convenu entre les parties.

**Article 2.-** AUTORISE la SODIAC à acquérir lesdites parcelles aux conditions définies ci-après.

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaire	Description du bien	Situation au POS-PLU	Situation au PPR	**Estimation du bien par France Domaine	*** Indemnité Agricole	Prix d'achat proposé
BK 97	3080 m <sup>2</sup>	BARRET Jean Paul	<u>Terrains nus</u>	NAUB1 : 1 982 m <sup>2</sup>	Néant	38 500 € (hors marge de négociation de ± 10%)	37 600 €	115 000 €
BK 377	54 m <sup>2</sup>			NDebc : 1 115 m <sup>2</sup>				
						Soit 76 100 €		

\*\* En référence à l'avis des domaines N° 2015-412V1041 en date du 06 novembre 2017

\*\*\* En référence au rapport d'expertise agricole du 13 novembre 2017

**Article 3.-** AUTORISE le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Article 4.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire par télétransmission en Préfecture le :  
Et publication ou notification  
Du :

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire

L'élu(e) délégué(e)

  
  
**Christian LANDRY**