

# 3.1

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET :** AFFAIRES FONCIÈRES

Déclaration d'intention d'acquérir les parcelles cadastrées section AD numéros 145, 418 et 419 d'une superficie totale de 2 670 m<sup>2</sup> avec son bâti inachevé, sis rue Dominique et François ETTORI.

Le Maire, sur proposition du 1<sup>er</sup> Adjoint délégué aux affaires foncières et immobilières, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

Il a été proposé par la SAS SIMOGAL à la Commune l'opportunité d'acquérir les parcelles cadastrées section AD numéros 145, 418 et 419 pour une superficie totale de 2 670 m<sup>2</sup> ainsi que le bâtiment y édifié non achevé.

Compte tenu de la rareté du foncier constructible en cœur de ville, de l'emplacement privilégié du bien situé à moins de 50 mètres du Bastion de France, de sa position de promontoire sur le port de Portivechju, de son fort potentiel d'aménagement et du projet de la Commune d'y positionner un équipement public, celle-ci a répondu favorablement à l'opportunité qui lui a été proposée.

Des négociations amiables ont été entreprises avec le représentant de la SAS SIMOGAL qui a accepté la vente moyennant le prix de 1 070 000,00 €, déjà proposé à un potentiel acquéreur privé.

Conformément à la réglementation, la Commune a saisi le service des domaines qui a rendu un avis en date du 06 juin 2023 n° V OSE 24 397 - PV estimant le bien à la somme de 750 000,00 € HT.

Aux termes dudit avis il est stipulé : « [...] sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé ».

Considérant que les parcelles sont grevées d'une construction, le service des domaines a appliqué un abattement de 30 % pour « encombrement » qui ne semble pas justifié au regard de l'emprise de la construction sur l'ensemble du tènement foncier,

Considérant les différents diagnostics établis sur le territoire communal faisant ressortir un prix du foncier plus élevé, que celui indiqué par le service des Domaines et en adéquation avec la demande du vendeur, la Commune s'est rapprochée de trois professionnels de l'immobilier afin d'obtenir des avis de valeur comparatifs :

- Cabinet d'expertises Agenda en date du 20 mars 2024,
- Agence Serra Immobilier en date du 02 avril 2024,
- Agence Immobilière du Golfe en date du 08 avril 2024.

Considérant que le prix demandé trouve également sa justification dans la situation du bien (proche du Bastion de France) et l'extrême rareté du foncier constructible,

Considérant la volonté de la Commune de préserver l'intégrité de l'environnement du Bastion qui se verrait dénaturé par une propriété privée,

Considérant l'usage accordé à la Commune d'émettre une proposition de prix supérieure de 10 % à l'avis des Domaines rendu,

La Commune estime acceptable et conforme au marché immobilier le prix de vente d'un montant de 1.070.000,00 € proposé par la SAS SIMOGAL.

Les frais notariés estimés à la somme de 13 000,00 € seront à la charge de la Commune.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'acter la déclaration d'intention d'acquérir le terrain et le bâtiment inachevé cadastré section AD numéros 145, 418 et 419 et d'approuver le prix demandé par le vendeur soit 1 070 000,00 €.

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,*

*Vu l'avis des Domaines en date du 06 juin 2023 n° V OSE 24 397 - PV,*

*Vu l'avis de valeur n° 2024-03-068 du cabinet d'expertises Agenda en date du 20 mars 2024,*

*Vu l'avis de valeur de l'agence Serra Immobilier en date du 02 avril 2024,*

*Vu l'avis de valeur de l'agence Immobilière du Golfe en date du 08 avril 2024,*

- ✚ d'approuver l'intention d'acquérir le bien cadastré section AD numéros 145, 418 et 419 d'une superficie totale de 2 670 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 1 070 000,00 € (un million soixante-dix mille euros) appartenant à la SAS SIMOGAL, assorti de 13 000,00 € de frais notariés supportés par la Commune.
- ✚ d'autoriser le Maire à poursuivre toutes démarches afférentes à la bonne exécution de la présente décision et notamment à saisir Maître François TAFANI, pour l'instruction du dossier.
- ✚ Les crédits de recettes et de dépenses afférents feront l'objet des inscriptions budgétaires nécessaires aux imputations correspondantes.