

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Echange de terrains sis section Doniambo entre la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC) et la Commune de Nouméa avec soulte consentie au profit de la Ville

P.J. : - 1 projet de délibération
- 1 plan

Dans le cadre de la réalisation en 2013 d'un aménagement routier en surplomb de la route Provinciale du Normandie n° E-1 permettant de relier le quartier de Doniambo à la Vallée du Tir, la Commune de Nouméa a acquis des terrains d'assiette impactés par le projet, mais également une partie de l'emprise des voiries de la Cité SLN de Doniambo, dont la rue François FREY.

Or, une portion de cette rue est incluse dans le lot privé appartenant à la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC) et ne relève donc pas à ce jour du patrimoine routier communal.

En effet, cette société est propriétaire du lot n° 67 sis section Doniambo sur lequel est implantée l'enseigne commerciale «Super U – Mageco». La partie située le long de la limite Nord-Ouest de ce lot constitue le terrain d'assiette d'une servitude de passage correspondant en pratique au prolongement de la rue municipale François Frey.

A l'issue de la réalisation de l'ouvrage routier précité, l'utilisation de cette voie est devenue litigieuse entre la Ville et la SOFIPAC avec qui des discussions ont alors été entamées en vue de régulariser cette situation.

Aussi, afin de clarifier le statut de cette voie, d'y pérenniser la circulation publique et d'assurer une cohérence et une continuité du maillage routier, la Commune a proposé à la Société Financière du Pacifique de procéder à un échange foncier qui consisterait en :

- la cession par la Ville de Nouméa au profit de la SOFIPAC du lot municipal n° 136 (NIC 445215-7971) d'une superficie de 15 ares 1 centiare, la Ville ayant acquis ce lot de la Société Le Nickel (SLN) aux termes d'un acte en date du 11 octobre 2016, contre ;
- la cession par la SOFIPAC au profit de la commune de Nouméa d'une partie du lot privé n° 67 (NIC : 648537-4422) d'une superficie d'environ 12 ares, conformément au plan-projet établi par le Service de l'Information Géographique de la Ville.

Les deux lots précités sont classés en zone UB3 (zone résidentielle de faible densité) au Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville actuellement en cours de révision.

Cette mutation foncière serait consentie suivant des modalités financières définies à partir du marché immobilier dans le secteur, soit une valeur vénale estimée à 3.000.000 de F/CFP l'are.

S'agissant de la valorisation du foncier de la SOFIPAC, il est proposé au conseil municipal de retenir une décote de 10 % sur le montant de l'estimation pour tenir compte de l'existence de la voie.

En revanche, en ce qui concerne le terrain de la Commune, il est proposé de retenir une décote de 25 % sur la valeur du prix du marché, telle que permise par les dispositions du code des communes et notamment son article R.382-1 qui dispose qu' *«afin de favoriser la création ou l'extension d'activités économiques, les communes et leurs groupements peuvent, seuls ou conjointement, accorder des rabais sur le prix de vente ou de location des terrains et des bâtiments qu'ils cèdent ou louent aux entreprises, dans la limite de 25 % de la valeur vénale de ces terrains ou bâtiments ou des loyers correspondant à cette valeur, évaluée aux conditions du marché [...]»*.

En effet, le lot communal n° 136 objet de l'échange est immédiatement limitrophe du lot appartenant à la SOFIPAC et permettrait notamment de réorganiser l'activité de stockage et de dépotage de conteneurs de la société, actuellement réalisée sur l'emprise de la voie et pouvant conduire à une situation accidentogène.

Il résulterait de cette transaction foncière, une soulte à verser au profit de la Ville de Nouméa qui s'élèverait à environ 1.372.500 F/CFP, au regard des superficies concernées. En outre, la Ville n'aurait pas de reliquat foncier à gérer.

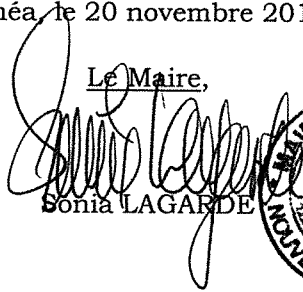
Par ailleurs, la passation de l'acte d'échange serait conditionnée à la levée partielle des hypothèques conventionnelles pouvant grever le lot privé n° 67, de sorte à ce que le bien échangé avec la Commune soit libre de toute inscription hypothécaire.

Les conditions de cet échange foncier, qui permettrait enfin à la Commune de maîtriser l'emprise intégrale de la rue François Frey, ont été acceptées par la SOFIPAC.

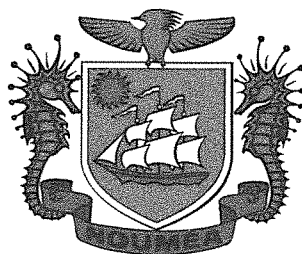
Par conséquent, il est demandé au conseil municipal d'autoriser la passation d'un échange foncier suivant les modalités ci-avant exposées, et d'habiliter le Maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir.

Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint, que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 20 novembre 2017

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

15 DEC. 2017

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-sept, le mardi 12 DEC. à 18 heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCACTION 04.12.2017	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Christine BELLET
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Patrick SENS
	Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Christophe DELESSERT
	Mme	Françoise SUVE	Mme	Jinezi Annie QAEZE
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Charlène SOERIP
	M.	Marc ZEISEL	M.	Marc DESCHAMPS
	Mme	Patricia VAN RYSWYCK	Mme	Liliane CONDOUMY
	M.	Nicolas VIGNOLES	M.	André WAMO
	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	Mme	Isabelle LAFLEUR
DATE D'AFFICHAGE 06.12.2017	Mme	Martine LAGNEAU	M.	Philippe BLAISE
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	Mme	Sonia BACKES
	M.	Pierre FAIRBANK	M.	Jean-Claude BRIAULT
	M.	Mathieu OUANEMA	M.	Charles ERIC
	Mme	Janine BAJON	Mme	Dominique KORFANTY
	M.	Kalisito MUSUMUSU	M.	Angélo PITO
	Mme	Karine DESTOURS	Mme	Dina REY

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	M.	Marc MANSEL	M.	Christophe CHEVILLON
			M.	Daniel LEROUX	Mme	Laurène CASSAGNE
Nombre de présents	:	34	M.	Dominique SIMONET	M.	Gaël YANNO
Nombre de votants	:	42	M.	Tristan DERYCKE	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
(8 procurations)			Mme	Valérie LAROQUE	M.	Gilles UKEIWE
			M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Félicia BALLANGER
<u>SORTIE DE :</u>			Mme	Sabine KAGY	M.	Jonas TAOFIFENUA
Mme K. CORNAILLE			M.	Christophe OBLED	Mme	Francine BEYNEY
			Mme	Germaine NEWEDOU	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI

Madame Diane BUI-DUYET a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2017/ 1052
autorisant l'échange de terrains sis section Doniambo entre la Société Financière du Pacifique
(SOFIPAC) et la Commune de Nouméa avec soultte consentie au profit de la Ville

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **12 DEC. 2017**

VU la loi organique modifiée n° 99/209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU la loi modifiée n° 99/210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU le code des communes de la Nouvelle-Calédonie publié par décret n° 2001-579 du 29 juin 2001,

VU l'acte d'acquisition par la Ville de Nouméa du lot n° 136 de la section Doniambo en date du 11 octobre 2016, transcrit au Service Chargé de la Publicité Foncière au volume 6911 numéro 6,

VU le titre de propriété de la Société Financière du Pacifique en date du 8 décembre 1998, transcrit au Service Chargé de la Publicité Foncière au volume 3355 numéro 3,

VU le plan-projet ci-annexé n° 1842-011 établi le 25 octobre 2017 par le Service de l'Information Géographique de la Ville,

VU les courriers de la Ville de Nouméa en date des 5 et 31 octobre 2017,

VU le courrier de la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC) en date du 27 novembre 2017,

Considérant que le lot n° 136 appartenant à la Ville de Nouméa relève du domaine privé de la Commune, à ce titre il est aliénable sans qu'il soit nécessaire de procéder à sa désaffectation et à son déclassement préalable,

Considérant que l'échange foncier permet de régulariser le statut de la rue François FREY sise section Doniambo et d'y pérenniser la circulation publique et qu'à ce titre, il répond à un motif d'intérêt général,

VU la note explicative de synthèse n° 2017/804 du 20 novembre 2017,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 1^{er} décembre 2017,

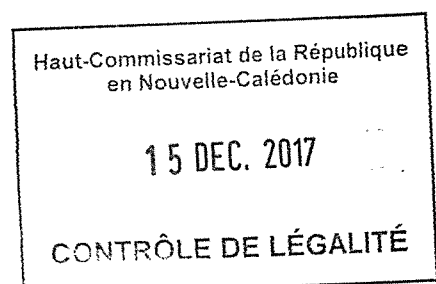
Après en avoir délibéré,

D E C I D E :

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisé l'échange foncier entre la Commune de Nouméa et la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC) tel que défini ainsi :

./.



Cession par la commune de Nouméa :

- d'une parcelle municipale formant le lot n° 136, (numéro d'inventaire cadastral : 445215-7971) sis section Doniambo d'une surface de 15 ares 1 centiare.

Cession par la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC) :

- d'une assiette foncière d'une surface d'environ 12 ares provenant du lot n° 67 de la section Doniambo (numéro d'inventaire cadastral : 648537-4422).

Les deux lots précités sont classés en zone UB3 (zone résidentielle de faible densité) au Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville en cours de révision.

ARTICLE 2 /

L'échange foncier mentionné à l'article 1^{er} s'opère sur la base d'un prix à l'are fixé à 3.000.000 de F/CFP auquel il est appliqué :

- une décote de 10 % s'agissant du terrain de la SOFIPAC ;
- une décote de 25 % s'agissant du terrain de la Commune de Nouméa.

La soulte consentie au profit de la Ville de Nouméa sera calculée sur la base de ces valorisations.

ARTICLE 3 /

L'échange foncier est conditionné à la forclusion des délais de recours contre la présente délibération et à la levée partielle des éventuelles hypothèques conventionnelles pouvant grever le lot n° 67 appartenant à la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC), de sorte à ce que le bien échangé avec la Commune soit libre de toute inscription hypothécaire.

ARTICLE 4 /

Dès la réalisation des conditions mentionnées à l'article 3, le Maire ou son représentant est habilité à signer l'acte à intervenir dans lequel seront définies les limites et les superficies exactes des parcelles mentionnées à l'article 1^{er}.

ARTICLE 5 /

Le délai de recours devant le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois à compter de sa notification et de sa publication.

ARTICLE 6 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise à Monsieur le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud, notifiée à la Société Financière du Pacifique (SOFIPAC) et publiée par voie d'affichage.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE **12 DEC. 2017**

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE **15 DEC. 2017**

Le Maire,

Sonia LAGARDE



Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

15 DEC. 2017

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

DESTINATAIRES :

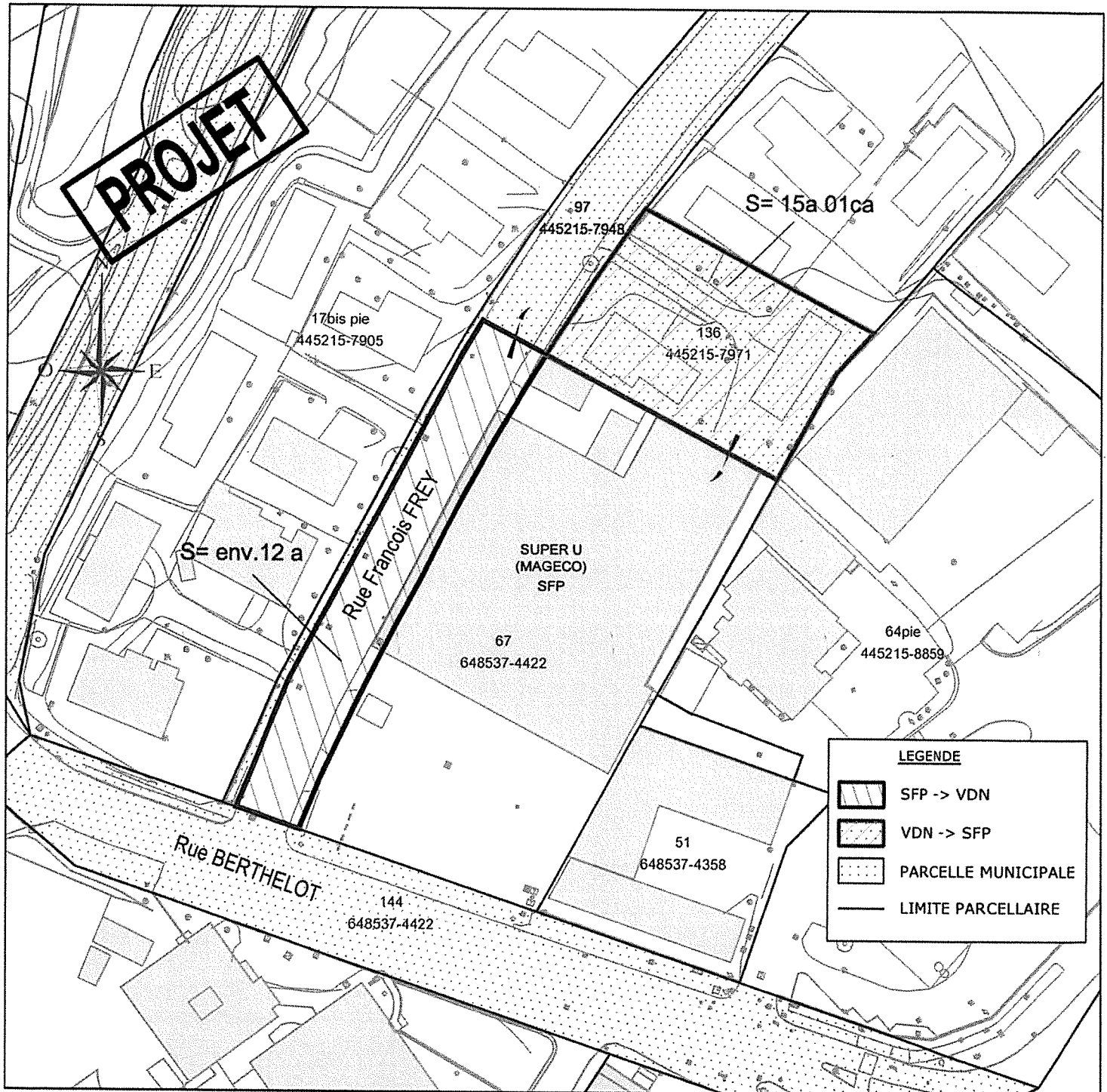
SUBD ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.U. (S.D.)	- 1
D.E.P.	- 1
SG	- 1
S.I.G.	- 1
SOFIPAC	- 1
AFFICHAGE	- 1

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le **15 DEC. 2017**
au Commissaire Délégué
et notifié le **18 DEC. 2017**
et ~~publié~~ publié le **18 DEC. 2017**
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


Anne-Christine CHIMENTI
9^e adjointe au Maire
chargée des finances



ECHELLE : 1/1000ème

DATE : 25/10/2017

REF : 1842-011

Affaire suivie par : MOUNOUSSAMY K.

Dossier : IG 1842 DI S1710077

Projection : Lambert NC

Système : RGNC 91-93

Plan parcellaire et d'état des lieux



Le chef du Service
de l'Information Géographique

Moïse CLOBER