

D. 893

P+N

D. 894

P+N

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cessions à titre onéreux d'immeuble et bien communaux sis LOGICOOP et RIVIERE SALEE au profit du Fonds Social de l'Habitat (FSH)

P.J : - 2 projets de délibération
- 2 plans

Lors du diagnostic sociétal élaboré dans le cadre de l'établissement du rapport de présentation du Plan d'Urbanisme Directeur en cours de révision, a été fait le constat d'un phénomène migratoire des ménages Nouméens vers la périphérie, causé en particulier par le coût plus élevé de l'accession à la propriété sur la Ville, phénomène participant à la diminution du taux de croissance démographique de la Ville, comme au vieillissement de sa population.

Afin d'agir contre cette migration contrainte, comme de permettre le maintien d'une mixité sociale, la Ville de Nouméa souhaite aider au développement d'une offre de logements à coût maîtrisé répondant aux besoins des nouméens et notamment des actifs qui n'arrivent que difficilement à se loger sur l'agglomération-même de Nouméa.

Il est convenu toutefois que cette participation au développement d'une offre de logements sur la Ville se réalise dans le cadre d'une densification raisonnée en respect du Plan d'Urbanisme Directeur de Nouméa.

La Ville de Nouméa étant propriétaire des biens ci-dessous identifiés appartenant à son domaine privé qui, en l'absence de tout projet d'aménagement ou d'équipement, n'ont pas vocation à rester dans son patrimoine, elle a proposé au Fonds Social de l'Habitat (FSH) dont les missions sont de promouvoir les opérations d'accession à la propriété et le logement locatif, de les acquérir à titre onéreux afin d'y réaliser des opérations répondant aux objectifs susnommés.

1/ Une partie du lot 1PIE sur lequel est édifiée une résidence R+3 dénommée «Résidence TALON» comprenant six appartements (F3 et F4) libres de toute occupation, sise 1 rue Pierre ISSAMATRO section LOGICOOP.

Ce bien a été estimé sur la base d'avis rendus par trois agences immobilières à une valeur se situant entre 106.000.000 de F/CFP et 120.000.000 de F/CFP hors frais de réhabilitation des parties communes.

Le FSH propose d'y réaliser une opération de rénovation de l'immeuble et ses appartements qui seront intégrés dans le parc social du FCH (filiale du FSH destinée à la promotion immobilière et la gestion du locatif aidé). Ce programme serait complété par la construction de deux à quatre villas en accession à la propriété sociale.

2/ Un terrain formant le lot 113 d'une superficie d'1 hectare 88 ares environ, non viabilisé, sur lequel est édifiée une villa de fonction, et occupé partiellement par des locataires justifiant d'une location avec la Ville, sis rue MAMELIN, section RIVIERE SALEE.

Ce terrain forme un haut de butte peu arboré avec une certaine déclivité. Sa valeur vénale a été estimée à la somme de 70.000.000 F/CFP basée sur les éléments issus du rapport d'un expert immobilier, d'une étude de faisabilité réalisée par un architecte, et une autre technique dressée en interne.

S'agissant des locations existantes, le FSH se substituera aux services de la Ville pour répondre notamment au souhait de certains riverains d'acquérir une emprise foncière au droit de leur terrain.

Le programme immobilier projeté consisterait en la réalisation de vingt-quatre à trente villas jumelées en accession à la propriété sociale nécessitant la réalisation d'une voie de desserte interne.

A l'achèvement du programme immobilier, le FSH rétrocédera gratuitement au profit de la Ville de Nouméa la voie de desserte pour une incorporation dans le domaine public communal ainsi qu'une bande foncière d'une superficie d'environ 20 ares en vue d'une extension éventuelle de l'école primaire dénommée Les Oeillets.

Des procédures de divisions parcellaires sont en cours et seront définies précisément dans les actes à intervenir.

A l'issue de négociations, afin de promouvoir l'accession à la propriété et compte tenu du fait que ces opérations participent au maintien de la mixité sociale, il a été convenu que la Ville de Nouméa cède les fonciers sus désignés pour des montants globaux respectifs de 76.000.000 F/CFP pour le bien bâti et son terrain d'assiette de LOGICOOP et de 56.000.000 F/CFP pour le lot 113 sis RIVIERE SALEE, soit un montant total de 132.000.000 de F/CFP.

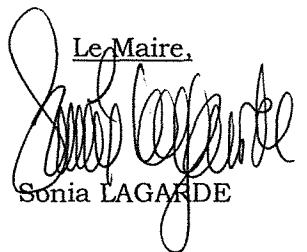
Il a été également convenu que seront insérées dans les actes à venir des stipulations de nature à garantir la Ville quant à la réalisation de ces projets et au respect de leurs caractéristiques d'intérêt général et social.

Par courrier du 5 août 2019, le FSH a répondu favorablement auxdites propositions de transactions foncières.

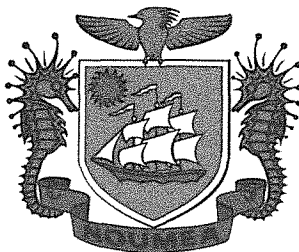
Par conséquent, il est proposé au conseil municipal d'autoriser les cessions à titre onéreux des biens municipaux sus désignés sections LOGICOOP et RIVIERE SALEE au profit du Fonds Social de l'Habitat et d'habiliter le Maire ou son représentant à signer les actes notariés ainsi que tout document se rapportant à ces transactions.

Tels sont les objets des projets de délibérations ci-joint que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 25 septembre 2019

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le mardi 22 octobre 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 :

	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Christine BELLET
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Diane BUI-DUYET	Mme	Jinezi Annie QAEZE
	Mme	Françoise SUVE	Mme	Charlène SOERIP
DATE DE CONVOCACTION	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Liliane CONDOUMY
15.10.2019	M.	Marc ZEISEL	M.	Philippe BLAISE
	M.	Nicolas VIGNOLES	Mme	Sonia BACKES
	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	Jean-Claude BRIAULT
	M.	Tristan DERYCKE	M.	Jonas TAOFIFENUA
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
DATE D'AFFICHAGE	Mme	Tuilogona O'CONNOR	M.	Angélo PITO
16.10.2019	M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Dina REY
	Mme	Janine BAJON	Mme	Mireille LEVY
	M.	Kalisito MUSUMUSU	M.	Hnadriane HNADRIANE
	Mme	Germaine NEWEDOU	Mme	Paule GARGON
	M.	Christophe CHEVILLON		

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de		M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Karine DESTOURS
conseillers en exercice	: 53	Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Laurène CASSAGNE
		M.	Marc MANSEL	M.	Patrick SENS
Nombre de présents	: 31	M.	Daniel LEROUX	M.	Christophe DELESSERT
Nombre de votants	: 41	M.	Dominique SIMONET	M.	Marc DESCHAMPS
(10 procurations)		Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
		M.	Pierre FAIRBANK	M.	Gaël YANNO
		Mme	Valérie LARQUE	Mme	Isabelle LAFLEUR
		M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Félicia BALLANGER
		Mme	Sabine KAGY	M.	Charles ERIC
		M.	Christophe OBLED	Mme	Dominique KORFANTY

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

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

25 OCT. 2019

CONTRÔLE DE LEGALITE

autorisant la cession à titre onéreux d'une partie du lot 1PIE, sise au 1 rue Pierre ISSAMATRO, section LOGICOOP au profit du Fonds Social de l'Habitat (FSH)

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **22 OCT. 2019**

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,

VU l'acte d'échange du 28 août 1985,

VU les courriers de la Ville de Nouméa des 24 avril et 16 septembre 2019,

VU les courriers du Fonds Social de l'Habitat (FSH) des 22 juillet et 5 août 2019,

VU la note explicative de synthèse n° 2019/193 du 25 septembre 2019 et le plan de situation ci-annexé,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 1^{er} octobre 2019,

Après en avoir délibéré,

DE C I D E :

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la cession à titre onéreux d'une partie du lot 1PIE (NIC : 647540-0252) sur lequel est édifiée une résidence R+3 dénommée «TALON» comprenant six appartements (trois F3 et trois F4) libres de toute occupation, sise 1, rue Pierre ISSAMATRO section LOGICOOP.

Le Fonds Social de l'Habitat réalisera une opération de rénovation de l'immeuble et ses appartements qui seront intégrés dans le parc social du FCH (filiale du FSH destinée à la promotion immobilière et la gestion du locatif aidé). Ce programme sera complété par la construction de deux à quatre villas en accession à la propriété sociale.

Une procédure de division parcellaire est en cours et sera définie précisément dans l'acte à intervenir.

Le prix global de cession est fixé à 76.000.000 F/CFP.

ARTICLE 2 /

Le Maire ou son représentant est habilité à signer l'acte à intervenir qui mentionnera la description des limites et la superficie exacte du bien concerné.

Le Maire ou son représentant est habilité à signer tout acte complémentaire, rectificatif ou avenant éventuel modifiant non substantiellement l'acte authentique d'origine évoqué à l'alinéa précédent.

Les divers frais consécutifs à tout acte complémentaire, rectificatif ou avenant seront à la charge du Fonds Social de l'Habitat si la modification provient de cette dernière.

ARTICLE 3 /

L'établissement du plan d'acte et du procès-verbal de délimitation est à la charge et à la diligence de la Ville de Nouméa.

Les diverses formalités se rapportant à la présente cession et de rétrocession seront aux frais et à la diligence du Fonds Social de l'Habitat.

Le transfert de propriété interviendra au moment où la Ville de Nouméa et le Fonds Social de l'Habitat auront signé l'acte authentique et au plus tard le 15 décembre 2019.

ARTICLE 4 /

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

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérécours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 5 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et publiée par voie d'affichage et notifiée au Fonds Social de l'Habitat.

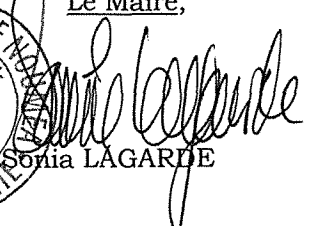
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE **22 OCT. 2019**

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE **24 OCT. 2019**

DESTINATAIRES :

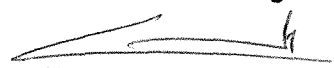
SUBD. ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.U. (S.D.)	- 1
D.A.C.P.	- 1
SG (S.I.G.)	- 1
FONDS SOCIAL DE	
L'HABITAT	- 1
AFFICHAGE	- 1

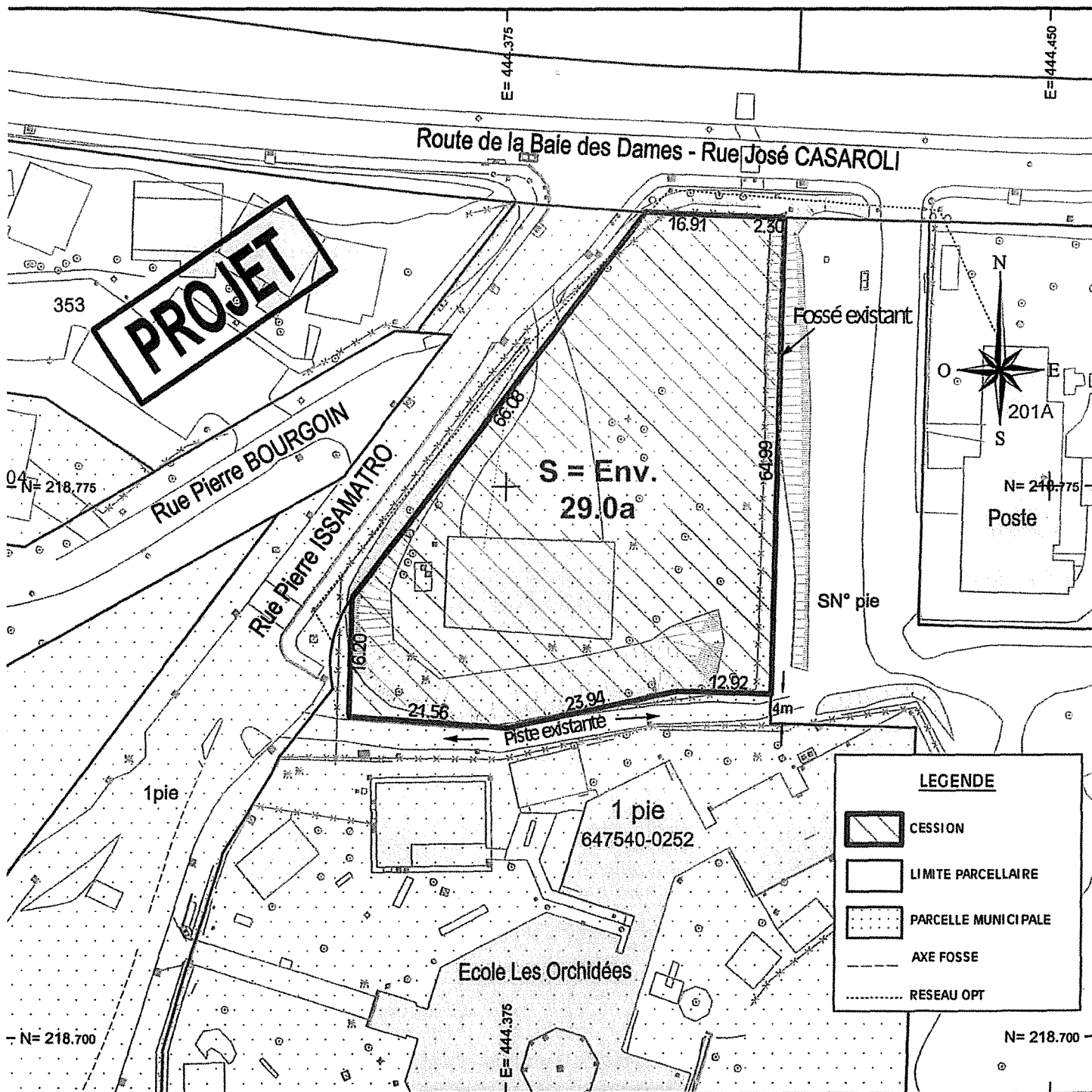
Le Maire,

Sonia LAGARDE

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le **25 OCT. 2019**
au Commissaire Délégué
et notifié le **29 OCT. 2019**
et ~~publié~~ le **25 OCT. 2019**
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


Kareen CORNAILLE
2^e adjointe au Maire
chargée de l'administration générale,
des ressources humaines,
des affaires juridiques et de l'informatique



ECHELLE : 1/750ème

DATE : 13/08/2019

REF : PL224-001

Affaire suivie par : BB-KM

Dossier : IG224_S1907111

Projection : Lambert NC

Système : RGNC 91-93

Plan parcellaire et d'état des lieux

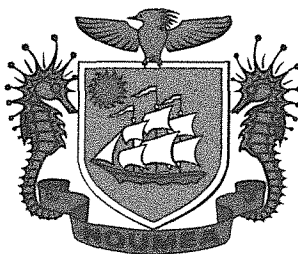


VILLE DE NOUMEA



Le chef du Service
de l'Information Géographique

Moïse CLOBER



VILLE DE NOUMEA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le mardi 22 octobre 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 CONVOCATION 15.10.2019	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Christine BELLET
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Diane BUI-DUYET	Mme	Jinezi Annie QAEZE
	Mme	Françoise SUVE	Mme	Charlène SOERIP
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Liliane CONDOUMY
DATE D'AFFICHAGE 16.10.2019	M.	Marc ZEISEL	M.	Philippe BLAISE
	M.	Nicolas VIGNOLES	Mme	Sonia BACKES
	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	Jean-Claude BRIAULT
	M.	Tristan DERYCKE	M.	Jonas TAOFIFENUA
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	M.	Angélo PITO
	M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Dina REY
	Mme	Janine BAJON	Mme	Mireille LEVY
	M.	Kalisito MUSUMUSU	M.	Hnadriane HNADRIANE
	Mme	Germaine NEWEDOU	Mme	Paule GARGON
	M.	Christophe CHEVILLON		

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Karine DESTOURS
			Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Laurène CASSAGNE
Nombre de présents	:	31	M.	Marc MANSEL	M.	Patrick SENS
			M.	Daniel LEROUX	M.	Christophe DELESSERT
Nombre de votants (10 procurations)	:	41	M.	Dominique SIMONET	M.	Marc DESCHAMPS
			Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
			M.	Pierre FAIRBANK	M.	Gaël YANNO
			Mme	Valérie LARQUE	Mme	Isabelle LAFLEUR
			M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Félicia BALLANGER
			Mme	Sabine KAGY	M.	Charles ERIC
			M.	Christophe OBLED	Mme	Dominique KORFANTY

Madame Diane BUI-DUYET a été élue secrétaire de la Commission de la République
en Nouvelle-Calédonie

25 OCT. 2019

CONTROLE DE LEGALITE

DELIBERATION N° 2019/ 894
autorisant la cession à titre onéreux du lot 113, sis rue Eugène MAMELIN,
section RIVIERE SALEE au profit du Fonds Social de l'Habitat (FSH)

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **22 OCT. 2019**

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,

VU le décret du 18 juin 1890 constituant le domaine communal,

VU les courriers de la Ville de Nouméa des 24 avril et 16 septembre 2019,

VU les courriers du Fonds Social de l'Habitat (FSH) des 22 juillet et 5 août 2019,

VU la note explicative de synthèse n° 2019/193 du 25 septembre 2019 et le plan de situation ci-annexé,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 1^{er} octobre 2019,

Après en avoir délibéré,

D E C I D E :

ARTICLE 1^{er}/

Est autorisée la cession à titre onéreux d'un terrain formant le lot 113 (NIC : 650540-9527) d'une superficie d'1 hectare 88 ares environ, non viabilisé, sur lequel est édifiée une villa de fonction et occupé partiellement par des locataires justifiant d'un acte de location avec la Ville, sis rue MAMELIN, section RIVIERE SALEE.

Le Fonds Social de l'Habitat se substituera aux services de la Ville pour répondre au souhait de certains riverains d'acquérir une emprise foncière au droit de leur terrain.

Le programme immobilier projeté par le Fonds Social de l'Habitat consisterait en la réalisation de vingt-quatre à trente villas jumelées en accession à la propriété sociale et à la réalisation d'une voie de desserte interne.

A l'achèvement du programme immobilier, une bande foncière dont la superficie n'est pas encore arrêtée sera rétrocédée par le FSH au profit de la Ville de Nouméa si une extension de l'école primaire dénommée Les Oeillets devait intervenir. Il sera également rétrocédé in fine la voie de desserte pour une incorporation dans le domaine public communal.

Une procédure de division parcellaire est en cours et sera définie précisément dans l'acte à intervenir.

Le prix global de cession est fixé à 56.000.000F/CFP.

ARTICLE 2 /

Le Maire ou son représentant est habilité à signer l'acte à intervenir qui mentionnera la description des limites et la superficie exacte du bien concerné.

Le Maire ou son représentant est habilité à signer tout acte complémentaire, rectificatif ou avenant éventuel modifiant non substantiellement l'acte authentique d'origine évoqué à l'alinéa précédent.

Les divers frais consécutifs à tout acte complémentaire, rectificatif ou avenant seront à la charge du Fonds Social de l'Habitat si la modification provient de cette dernière.

ARTICLE 3 /

L'établissement du plan d'acte et du procès-verbal de délimitation est à la charge et à la diligence de la Ville de Nouméa.

Les diverses formalités se rapportant à la présente cession et de rétrocession seront aux frais et à la diligence du Fonds Social de l'Habitat.

Le transfert de propriété interviendra au moment où la commune de Nouméa et le Fonds Social de l'Habitat auront signé l'acte authentique et au plus tard le 15 décembre 2019.

ARTICLE 4 /

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

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérécours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 5 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et publiée par voie d'affichage et notifiée au Fonds Social de l'Habitat.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 22 OCT. 2019

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE 24 OCT. 2019



Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

SUBD. ADM. SUD	1
DF (dont T.P.S.)	2
PA (dont DACP et DU)	2
SIG	1
FONDS SOCIAL DE L'HABITAT	1
AFFICHAGE	1

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

25 OCT. 2019

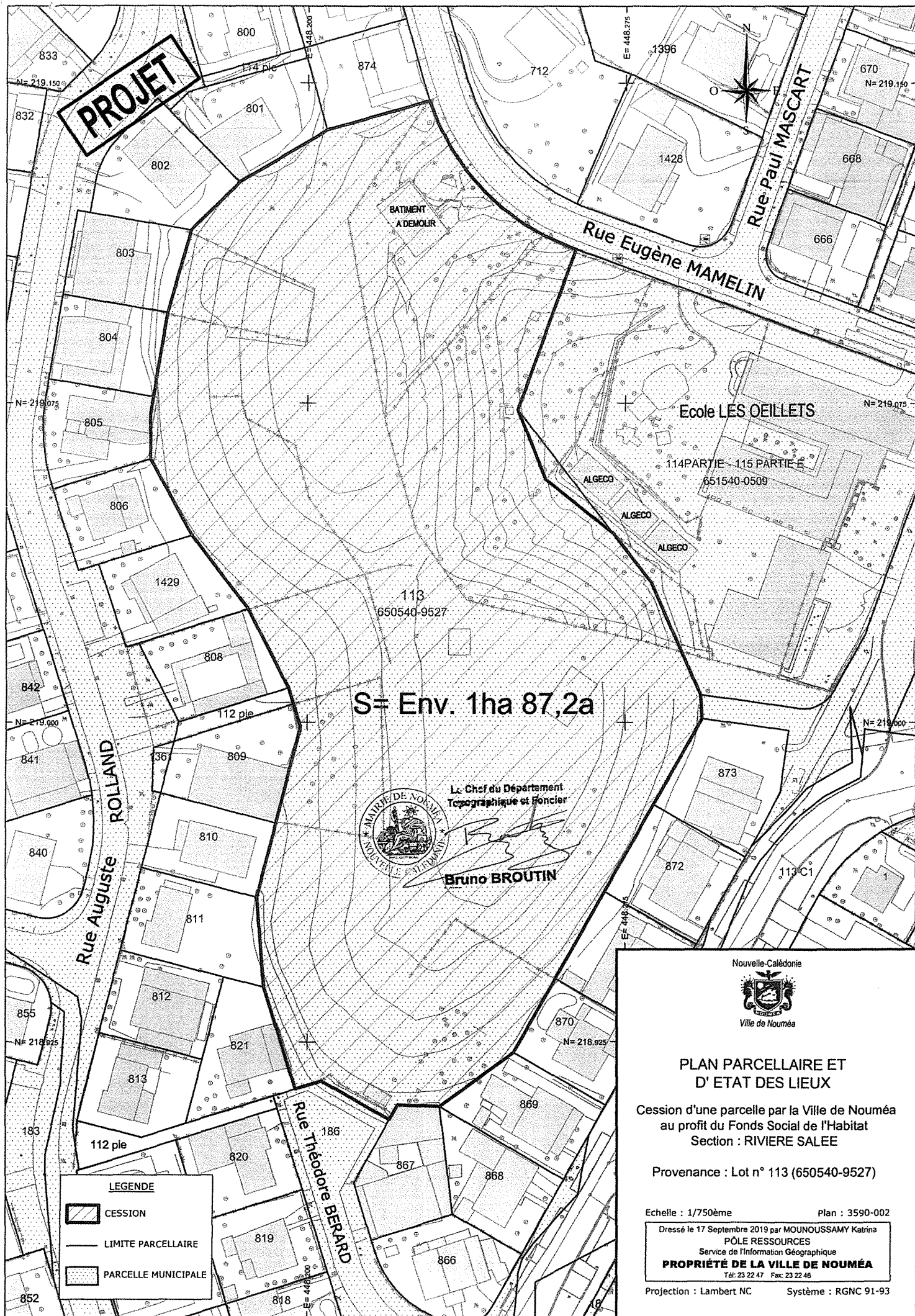
CONTRÔLE DE LEGALITE

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le 25 OCT. 2019
au Commissaire Délégué
et notifié le 29 OCT. 2019
et ~~publié~~ publié le 25 OCT. 2019
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,

Kareen CORNAILLE
2^e adjointe au Maire
chargée de l'administration générale,
des ressources humaines,
des affaires juridiques et de l'informatique



Nouvelle-Calédonie



Ville de Nouméa

PLAN PARCELLAIRE ET D' ETAT DES LIEUX

Cession d'une parcelle par la Ville de Nouméa
au profit du Fonds Social de l'Habitat
Section : RIVIERE SALEE

Provenance : Lot n° 113 (650540-9527)

Echelle : 1/750ème

Plan : 3590-002

Dressé le 17 Septembre 2019 par MOUNOUSSAMY Katrina

PÔLE RESSOURCES

Service de l'Information Géographique

PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NOUMÉA

Tél: 23 22 47 Fax: 23 22 46

Projection : Lambert NC

Système : RGNC 91-93