

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 5 mars 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39  
Quorum : 20  
**A l'ouverture de la séance**  
Nombre de présents : 27  
Nombre de représentés : 07  
**Mise en discussion du rapport**  
Nombre de présents : 27  
Nombre de représentés : 07  
Nombre de votants : 34

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 5 mars, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint par Mme Danila Bègue, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Karine Mounien, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali, M. Alain Iafar par M. Jean-Paul Babef, Mme Sophie Tsiavia par Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Paméla Trécasse par Mme Barbara Samindadin.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**Départ(s) en cours de séance** : Néant.

**Absents** : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....  
.....

**OBJET**

Affaire n° 2024-031

CESSION DE TERRAINS BATIS  
CADASTRES SECTION  
AL N° 1175 ET AL N° 1176,  
SIS RUES DE CHINE ET DU  
GENERAL DE GAULLE,  
A LA SAS FONCIERE DES  
RACINES ET DES AILES  
OU A TOUTE SOCIETE  
SUBSTITUEE DU GROUPE  
MEDIAUSTRAL

**NOTA** : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 février 2024.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 6 mars 2024.

LE MAIRE

  
COMMUNE DU PORT  
97400 REUNION  
Olivier HOARAU

Affaire n° 2024-031

**CESSION DE TERRAINS BATIS CADASTRES SECTION AL N° 1175  
ET AL N° 1176, SIS RUES DE CHINE ET DU GENERAL DE GAULLE,  
A LA SAS FONCIERE DES RACINES ET DES AILES  
OU A TOUTE SOCIETE SUBSTITUEE DU GROUPE MEDIAUSTRAL**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** la Loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

**Vu** la situation de la parcelle cadastrée section AL n° 1175 et n° 1176 au plan cadastral ;

**Vu** la non-affectation du terrain au domaine public ;

**Vu** l'avis du Domaine établi le 8 septembre 2023 ;

**Vu** l'offre de cession de la parcelle cadastrée section AL n° 1175 et 1176 adressée le 1<sup>er</sup> février 2024 à la SAS « Des Racines et des Ailes » ;

**Vu** la contre-proposition financière de l'acquéreur, établie dans la marge d'appréciation de 10 % du service du Domaine, à 206 150 € ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** le déficit de structure dédiée à la petite enfance dans le centre-ville de Le Port en particulier ;

**Considérant** l'utilité générale de la transaction, visant à la réalisation d'un projet de crèche d'une capacité de 45 berceaux ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 21 février 2024 ;

**Après avoir délibéré et à l'unanimité,**

**DÉCIDE**

**Article 1** : d'approuver la cession des terrains bâtis cadastrés section AL n° 1175 et AL n° 1176 au prix de **deux cent six mille cent cinquante euros (206 150 €)**, au profit de la société « Des Racines et des Ailes » ou de toute autre société substituée appartenant au groupe Mediaustral, en vue de la construction d'une crèche de 45 berceaux ;

**Article 2** : de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à la validation préalable du projet par les organismes agréés en matière de structures dédiées à la Petite Enfance (CAF et Département) et d'un permis de construire purgé de tous recours ;

**Article 3** : de fixer au 31 octobre 2025, au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

**Article 4** : de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente seront intégralement supportés par l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;

**Article 5** : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



**Olivier HOARAU**

Envoyé en préfecture le 14/03/2024

Reçu en préfecture le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

ID : 974-219740073-20240305-DL\_2024\_031-DE



UAFAC M. J. J. J. J.

**CESSION DE TERRAINS BATIS CADASTRES SECTION AL N° 1175  
ET AL N° 1176, SIS RUES DE CHINE ET DU GENERAL DE GAULLE,  
A LA SAS FONCIERE DES RACINES ET DES AILES  
OU A TOUTE SOCIETE SUBSTITUEE DU GROUPE MEDIAUSTRAL**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de cession de deux parcelles bâties contiguës cadastrées section AL n° 1175 et AL n° 1176, d'une contenance cadastrale de 700 m<sup>2</sup>, sises 25 rue de Chine et 42 rue du Général de Gaulle, à la société « Des Racines et des Ailes » (Groupe Mediaustral).

La SAS « Des Racines et des Ailes » est une société foncière spécialisée dans le secteur d'activité de l'accueil de jeunes enfants. Son dirigeant souhaite depuis plusieurs années implanter son réseau de crèches « Case Marmailles » sur la commune.

Aussi, par courrier du 15 décembre 2023, la société a formalisé auprès de la Ville une demande d'achat de foncier ou de bien immobilier.

L'implantation de nouvelles crèches sur le territoire a retenu l'attention de la collectivité, principalement au titre de sa politique en faveur du développement et de la création de structures dédiées à la Petite Enfance d'une part et, d'autre part, de la redynamisation économique de son cœur de ville.

La Ville a proposé en réponse la vente d'un bien immobilier libre de toute occupation depuis plusieurs années, situé entre la rue du Général de Gaulle et la rue de Chine, le long de la rue de la Paix, pour l'implantation d'un projet d'une capacité de 45 berceaux.

La valeur vénale des parcelles bâties cadastrées AL n° 1175 et AL n° 1176 a été fixée par le service du Domaine, Direction Immobilière de l'Etat, à deux cent dix-sept mille euros (217 000 €), suivant avis rendu le 8 septembre 2023.

Une offre de vente a été adressée sur cette base financière à la société « Des Racines et Des Ailes » le 1<sup>er</sup> février 2024. En retour, l'acquéreur a formulé une contre-proposition à hauteur de deux cent six mille cent cinquante euros (206 150 €), correspondant à une remise de 5 % sur le prix indicatif du Domaine, en raison des coûts de démolition à programmer. Cette dernière offre de prix est comprise dans la marge d'appréciation du prix du Domaine annexé aux présentes. Elle peut être acceptée librement.

Au vu de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver la cession des terrains bâtis cadastrés section AL n° 1175 et AL n° 1176 au prix de **deux cent six mille cent cinquante euros (206 150 €)**, au profit de la société « Des Racines et Des Ailes » ou de toute autre société substituée appartenant au groupe Mediaustral, en vue de la construction d'une crèche de 45 berceaux ;
- de dire que la réalisation de la vente est conditionnée à la validation préalable du projet par les organismes agréés en matière de structures dédiées à la Petite Enfance (CAF et Département) et d'un permis de construire purgé de tous recours ;
- de fixer au 31 octobre 2025 au plus tard, la date de réalisation de la vente par acte authentique ;

- de dire que les frais de rédaction de l'acte de vente seront ~~intégralement supportés par~~ l'acquéreur, en sus du prix de la vente ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**Pièces jointes :**

- Extrait du plan cadastral
- Avis du Domaine
- Courriers échangés

**ANNEXE 1 : Extrait du plan cadastral**



## ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale  
7 Avenue André Malraux CS 21015  
97744 Saint-Denis CEDEX 9  
téléphone : 02 62 94 05 88  
mél. : [drfip974.pole.evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole.evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN  
téléphone : 06 93 02 07 18  
courriel : [patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : 13966529  
Réf OSE : 2023-97407-69078

Le 08/09/2023

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

à  
Commune du Port

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites.locales.gouv.fr](http://collectivites.locales.gouv.fr)



**Nature du bien :** Terrain bâti cadastré AL 1175 – 1176

**Adresse du bien :** 25 rue de Chine et 42 rue du Général de Gaulle 97420 LE PORT

**Valeur :** **217 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de  $\pm 10 \%$   
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

*Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.  
Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIGAUD Charles-André

## 2 - DATES

de consultation :	06/09/2023
de réception :	06/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/09/2023
du dossier complet :	06/09/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession:	<input checked="" type="checkbox"/>
----------	-------------------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation de l'avis du

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Terrain situé en zone industrielle

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Le Port	AL 1175-1176	25 rue de Chine et 42 rue du Général de Gaulle	700 m <sup>2</sup>	Terrain bâti

### 4.4. Descriptif

Parcelles formant une unité foncière d'une superficie totale de 700 m<sup>2</sup> supportant 2 bâtiments en mauvais état : un de 345 m<sup>2</sup> à démolir, et l'autre de 191 m<sup>2</sup> à rénover.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune du Port

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLU du 02/10/2018

Zonage : Ub - réseaux présents

La zone Ub correspond au centre historique et patrimonial de la commune du Port. Les objectifs poursuivis sont notamment de préserver les formes urbaines continues, renforcer le cœur marchand et protéger le patrimoine historique et architectural de la vieille ville implantée selon le plan en damier hérité de la trame « Filloz ».

## 7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison et suivant les données fournies par le consultant.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Source DVF

Recherche de cessions de terrains en zonage Ub

Référence Cadastre	BNDP	Date	Occupation	Terrain m <sup>2</sup>	Zonage	M <sup>2</sup> / €	Valeur	Observation
AI 335	2021P02825	31/03/2021	NON BATI	225	Ub	458	103 000	
AI 1457	2019P05464	09/09/2019	NON BATI	185	Ub	478	88 500	
AE 763 -771	2019P01057	31/01/2019	NON BATI	280	Ub	332	93 000	Vte commune
AE 134 - 136	2019P00164	05/12/2018	NON BATI	454	Ub	374	170 000	Vte commune
AE 193	2018P03015	03/05/2018	NON BATI	294	Ub	274	80 580	Vte commune
					Moyenne	383		
					Médiane	374		

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes 1 correspond à une cession entre particuliers .

Les quatre derniers termes correspondent à des cessions à la commune du Port.

Le terme n°2 concernent une cession suite à expropriation et sera écartée

À la vue de leur état, seul le bâtiment de 345 m<sup>2</sup> doit être démoli. L'autre bâtiment de 191 m<sup>2</sup> nécessite des travaux de rénovation (toiture à changer, charpente bois intérieure infestée de termites) mais les murs en moellon, épais de 50 cm sont solides et en bon état.

Cependant, compte tenu de son état ce dernier ne sera pas valorisé (car la valeur des murs est moindre que la valeur de l'emprise du bâtiment sur la parcelle).

Le coût de démolition du premier bâtiment est estimé à 120 €/m<sup>2</sup> .

Compte tenu du caractère hétérogène des termes restitués, la médiane sera préférée à la moyenne.

Soit une valeur vénale de

$700 \text{ m}^2 \times 374 \text{ €} - 375 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €} = 261\,800 \text{ €} - 45\,000 = 216\,800 \text{ €}$  arrondie à 217 000 €.

#### 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **217 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **195 300 € (arrondie)**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, 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.

#### 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

#### 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## **12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,  
L'évaluateur



Patrice FRADIN  
Inspecteur des Finances publiques

## ANNEXE 3 : COURRIERS ECHANGES



**Docteur Pierre Chenard**  
Président  
48, avenue du Capricorne  
Mont Roquefeuil  
97434 Saint Gilles Les Bains

**Mairie du PORT**  
**A l'attention de M. Bernard PAYET**  
Directeur de Cabinet  
9, rue Renaudière de Vaux  
BP 62004  
97821 Le PORT Cedex

Saint Denis, le 15 décembre 2023.

Cher Monsieur Payet,

Je fais suite à nos différents échanges concernant nos projets de création de 2 crèches de respectivement 60 et 45 berceaux que la commune du Port a bien voulu soutenir dans le cadre de son CTG.

Sachez que mon groupe est très motivé pour participer au développement de vos projets dans le domaine de la Petite Enfance et de la Personne âgée.

Nous partageons les mêmes valeurs et je suis très attaché à ce que mon groupe entretienne ces valeurs sociétales

Depuis 2016, le Groupe s'est investi dans le domaine de la Petite Enfance avec une ambition : *construire « les crèches de demain, au service des plus fragiles.*

**Confiance, personnalisation et bienveillance** sont les valeurs qui animent les équipes du Groupe au quotidien. Le personnel entretient des relations avec chaque famille en s'appuyant sur le « vivre ensemble réunionnais » autour de :

- La mixité sociale
- La mixité générationnelle
- La mixité religieuse
- Des lieux de vie ouverts sur l'extérieur

Nous avons développé un savoir-faire unique à La Réunion dans la prise en charge de la « Différence » (Autisme, Trisomie, AVC...) en consacrant jusqu'à 20% de nos places à des enfants porteurs de handicap pour lesquels il n'y avait jusqu'alors aucune offre de garde, laissant les familles totalement démunies.



Grace à des méthodes pédagogiques éprouvées, Montessori mais surtout Feuerstein, nous obtenons des résultats spectaculaires et accompagnons les familles pour leur permettre de supporter « l'insupportable ». Notre Groupe est le 1<sup>er</sup> en France à avoir obtenu récemment la certification de l'Institut Feuerstein de Jérusalem pour 6 de ses éducateurs.

Des Racines et Des Ailes rattaché au Groupe Mediaustral est l'un des seuls groupes réunionnais pouvant se targuer de cette expérience réussie de création de crèches d'un nouveau genre. Interlocuteur unique de la construction à l'exploitation, il constitue une réelle sécurité pour la commune et les Tutelles (CAF, PMI, ARS).

Enfin la solidité financière du groupe Mediaustral sera garante des engagements pris auprès de ses partenaires et collectivités.

C'est cette expérience qui lui permet aujourd'hui de développer ces services à La Réunion avec une ressource professionnelle, moins coûteuse pour le consommateur, économe de l'argent public et créateur d'emplois locaux, dont une vingtaine d'emplois sur ce projet de 60 berceaux et une quinzaine sur celui de 45 berceaux.

Concernant le projet de 45 berceaux, nous avons repéré le terrain portant les références cadastrales AL 1175 et 1176 situé entre les rues de Chine et du Général de Gaule qui appartient à la commune et qui développe une surface au sol de l'ordre de 700 m<sup>2</sup> compatible avec la réalisation d'une crèche de 45 berceaux. Ce terrain est magnifiquement situé, proche du centre-ville.

Pour réaliser le projet de crèche de 60 berceaux, en complémentarité avec celui de 45 berceaux, un terrain proche des zones d'activités et des entreprises d'une surface de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> nous siérait parfaitement. Il permettrait d'offrir aux Portoïses mais aussi aux salariés des entreprises locales une prise en charge de qualité pour leurs tout petits. Cet équipement participerait sans nul doute à une bonne Qualité de Vie au Travail pour ces salariés et un argument d'attractivité supplémentaire pour la commune auprès des entreprises.

Connaissant le tissu social spécifique du Port et les difficultés rencontrées par bon nombre de familles notamment monoparentales dans l'éducation de leurs jeunes enfants, nous adapterons notre offre de service en proposant de recevoir ces familles monoparentales et les parents d'enfants différents pour les aider et ne pas les laisser démunis face à la maladie ou à l'illettrisme et la solitude. Nous avons développé également un nouveau service pour aider et prendre en charge les femmes victimes de violence intra familiales.



En collaboration avec le CCAS et les services sociaux, nos 2 crèches joueront ainsi un vrai rôle sociétal, pour une meilleure cohésion sociale.

Aussi, si vous êtes en mesure de présenter à votre conseil municipal la vente de ces fonciers, nous serons en mesure de les acheter sans condition suspensive de financement en dehors de celle liée à la validation par la CAF et la PMI de ces 2 projets qui devrait être une « formalité ».

Nous sommes à votre entière disposition pour échanger et faire une offre d'achat sur ces 2 terrains sur la base du prix des domaines afin de nous permettre de réaliser rapidement ces 2 projets et offrir aux familles Portoises 105 places supplémentaires pour leurs tout petits. Ces 2 projets permettraient en outre la création de l'équivalent de 40 emplois locaux à temps plein.

En optimisant tous les délais (achat du terrain, obtention du PC et sa purge, construction de 14 mois), on peut espérer une ouverture pour janvier 2026.

Nos 2 sites Web vous donneront également une idée concrète de nos réalisations. ([case-marmailles.re/](http://case-marmailles.re/) [www.mediaustral.fr](http://www.mediaustral.fr))

Des Racines et des Ailes et les Crèches Case Marmaille comptent aujourd'hui 15 sites en opération et devraient en ouvrir 6 dans les 2 prochaines années atteignant ainsi plus de 900 berceaux répartis sur tout le territoire réunionnais.

Notre entreprise totalement réunionnaise a investi depuis 2010 plus de 80 M€ et créé plus de 400 emplois pérennes. Mediaustral est la seule entreprise bénéficiant d'une expérience réussie dans le domaine du 3<sup>ème</sup> âge et de la Petite Enfance.

Le Groupe Médiaustral, issu de l'économie sociale, sera ainsi heureux de compter sur votre soutien actif et nous saurons mériter votre confiance.

J'en profite pour vous réitérer mon invitation à venir visiter notre complexe intergénérationnel de Saint Denis où vous pourrez visualiser une partie de notre savoir-faire.

Bien cordialement à vous

Dr Pierre Chenard





Le Port, le 01 FEV 2024

Docteur Pierre CHENARD  
Président de la société  
Des Racines et des Ailes  
48, Avenue du Capricorne  
97434 Saint-Gilles-les-Bains

N/Réf. : 2024 - 019 /DPPC-SFTI/EH  
V/Réf: courrier du 15 décembre 2023  
Dossier suivi par Elodie HOARAU  
Service Foncier (02 62 43 78 87)

**Objet** : Votre demande d'acquisition des parcelles communales cadastrées AL n° 1175 et AL n° 1176

Monsieur,

Par courrier du 15 décembre 2023, vous avez sollicité la Ville afin d'acquérir deux parcelles de terrain bâti cadastrées AL n° 1175 et AL n° 1176, sises 25, rue de Chine et 42, rue du Général de Gaulle.

Nous vous notifions par la présente notre accord de principe pour la cession à votre profit de ces terrains pour la somme de deux cent dix-sept mille euros hors taxes (217 000 € HT) conformément à l'avis du service du Domaine rendu le 8 septembre 2023.

Nous vous prions de nous transmettre dans le délai d'un mois votre accord de principe sur le prix et de bien vouloir nous préciser l'identité juridique de l'acquéreur bénéficiaire de cette cession. Il conviendra d'ajouter les frais de notaire évalués à dix-huit mille euros (18 000 €).

Soit le paiement d'une somme totale de DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (235 000 €).

Dès réception de votre accord, l'autorisation et les modalités de la cession seront inscrites à l'ordre du jour du prochain conseil municipal.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE  
  
Olivier HOARAU





**Docteur Pierre Chenard**  
Président  
48, avenue du Capricorne  
Mont Roquefeuil  
97434 Saint Gilles Les Bains

**Mairie du PORT**  
A l'attention de **Monsieur Le Maire**  
Monsieur Olivier HOARAU  
9, rue Renaudière de Vaux  
BP 62004  
97821 Le PORT Cedex

Saint Gilles, le 15 Février 2024

Monsieur le Maire,  
Cher Monsieur Hoarau,

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> Février 2024, vous me proposez d'acquérir le terrain portant les références cadastrales AL 1175 et AL 1176 au prix de 217 000 Euros HT et 235 000 Euros HT incluant les frais transactionnels du notaire.

Par le présent courrier, je vous confirme l'intérêt de la SAS Foncières Des Racines et Des Ailes que je préside d'acquérir ce terrain aux conditions indiquées dans ce courrier pour y réaliser une crèche d'une capacité de 45 berceaux qui a été inscrite au CTG de la commune.

Ce terrain comportant 2 bâtiments de 536m<sup>2</sup> en mauvais état nécessitant leur démolition et l'évacuation des gravats en centre-ville, est-il possible d'envisager tel que le prévoit les Domaines une remise de 5% sur le prix de vente hors transaction pour couvrir ce surcoût estimé à plus de 50 000€, soit un prix de 206 150 Euros HT plus 18 000 Euros de frais transactionnels ? Soit le paiement d'un montant total de 224 150 Euros HT (deux cent vingt quatre mille cent cinquante euros)

Néanmoins, si cette remise n'est pas envisageable, nous maintenons notre intérêt ferme à acquérir ces 2 parcelles au prix de deux cent trente cinq mille euros HT (235 000 Euros HT)

En optimisant tous les délais (achat du terrain, obtention du PC et sa purge, construction de 14 mois), on peut espérer une ouverture pour la fin du premier trimestre 2026 de ce site. Comme toujours, nous privilégierons le recrutement local pour parfaire l'effectif de 15 ETP.

Le Groupe MEDIAUSTRAL, issu de l'économie sociale, sera ainsi heureux de compter sur votre soutien actif et nous saurons mériter votre confiance.

Vous remerciant de votre volonté à créer les conditions de réaliser ce projet d'équipement public en centre-ville, je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, Cher Monsieur Hoarau, en l'assurance de ma parfaite considération.



Dr Pierre Chenard  
Président

