



Réunion avec Sébastien Perrin du 03 août 2017

Présents : Sébastien Perrin, Pierre Barbe, les frères Pacifico, Michel Ruby, une technicienne de la CAVEM, Jacky Giral (par téléph).

Hors-sujet : le projet de ZAP est sur les rails avec les parcelles.... La Cavem cherche les exploitants plus que les propriétaires. Elle est missionnée pour cela par la Chambre d'Agriculture. C'est la mairie de Fréjus qui a fixé le périmètre de la future ZAP. Pourquoi ne pas élargir aux oliviers de Rouvier, etc....(Bref, à l'ouest du « barreau », le pont sur le Reyran ?

Pour le « terrain Castelli » :

La SEM (Fréjus) a renoncé à l'acquisition, y compris quant au déménagement des Services Techniques. Elle a rejeté le compromis. La Cavem, elle, ne s'est pas désengagée (contrairement à certaines rumeurs).

La CAVEM se porte acquéreuse de l'ancienne pépinière (6,5 hectares) pour 500 000 euros. Elle va demander une estimation « aux Domaines » (variation de + ou - 10% possible ensuite). Nous avons demandé d'étendre l'estimation à tout le terrain (= inclure la partie haute)

Le projet d'hameau agricole :

- La Cavem voudrait « copier » le modèle de Roquebrune. Location de la terre à des « petits » paysans (un verrou à 150 000 euros de chiffre d'affaires pour éviter les « gros » et possibilité de récupérer la terre à +/- 30 ans pour transmission à d'autres. Les agriculteurs pourraient construire hangar et maison d'habitation à leur façon..
- Pour le hameau de Fréjus, la CAVEM veut conforter ceux qui sont présents localement. Même critère de chiffre d'affaire max. On prévoit que 3 max , peut-être deux (cause surface minimale d'exploitation. Possibilité de pouvoir rayonner aussi sur les terres à côté qui sont en friche. Pas de problème pour privilégier le bio (Rencontres nationales sur l'alimentation en cours).
- La Cavem fournit le foncier, viabilise, fournit les accès, etc.....Elle veut éviter les « garages à bateaux ».

La vente Castelli / Mosselman (effectuée le 12/12/2011 pour 1,5 million) a été accompagnée par la SAFER (donc la SAFER continue). Il y a eu des modifications illégales (= sans permis) sur les maisons. Une toiture est abîmée.

Le problème des deux maisons mitoyennes qui constitue l'épine du dossier et un gros poids financier : La valeur de vente est de 600 à 700 000 euros. Elle est fonction de la « valeur locative » qui est elle-même fixée par la préfecture et estimée à 480 euros par mois de loyer (par maison).

Les frères Pacifico sont intéressés par le hangar et l'hectare et demi qui va avec. Pas par les maisons (la CAVEM non plus d'ailleurs). Pacifico : OK pour 200 000 euros, frais inclus.

Pacifico peut céder 500 m² sur l'hectare et demi si besoin.

Divers :

L'intérêt de la SAFER n'est pas de faire baisser les prix (Elle touche une commission en pourcentage de la transaction).

Le hangar = 50 000 euros de désamiantage. Possibilité de panneaux solaires sur le toit.

Hangar estimé à 80 000 euros. Toiture en fibre de verre, pas en tôle.

L'idéal serait de trouver un acheteur pour les maisons....

La CAVEM va produire un compte-rendu de la réunion... mais pas tout de suite (congé). **Ce CR est donc celui de terres fertiles.**