

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le MARDI 27 NOVEMBRE, à 14 h 00, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 15 h 00).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte (arrivée à 14 h 09 au Rapport n° 18/5-003) / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / BÉLIM Audrey

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David
BOMMALAIS Geneviève
MARCHAU Jean-Pierre
DUCHEMANN Yvette
LOYHER Jeanne
MÉLADE Thierry
SILOTIA William

par HOAREAU Jean-François
par LOWINSKY Jacques
par DELORME Éric
par ASSABY Maximilien
par ANDAMAYE Marie-Annick
par BAREIGTS Éricka
par CHOPINET Gérard

Les membres présents, au nombre de 31 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 18/5-015
CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)		
CHOPINET Gérard			
CLAIN Claudette			
ADAME Brigitte			
(*) HO-SHING Cynthia			

CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis
(*) absente à la séance

ADAME Brigitte	(déléguée / Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 18/5-021
(*) KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/5-023
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/5-029

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(*) absent à la séance

DÉPLACEMENT D'ÉLUE

ADAME Brigitte	arrivée à 14 h 09	au Rapport n° 18/5-003
----------------	-------------------	------------------------

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le MERCREDI 5 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 31 sur 55.

OBJET Cession de terrains non bâtis

AT 750 / SCCV BONAPARTE / 32 rue Bertin - Source - Saint-Denis

La SCCV BONAPARTE a sollicité la Ville afin de se porter acquéreur de la parcelle AT 750 actuellement à l'état de friche et sur laquelle était édiflée une boutique chinoise repérée aux Bâtiments de France, afin de réaliser une opération de 14 logements privés sur les parcelles AT 170-171 et AT 750. Un permis de construire a déjà été obtenu.

470 partie / Monsieur MOUCAZAMBO Willy / allée des Pourpiers - Bois-de-Nèfles

Le propriétaire riverain de ce délaissé communal a demandé l'acquisition d'une partie de ce terrain afin de permettre l'aménagement et la sécurisation de son habitation.

Vu l'absence de projets urbains sur ces terrains, il semble opportun de donner une suite favorable à ces demandes.

Je vous propose de vous prononcer sur la cession en pleine propriété des terrains communaux non bâtis mentionnés ci-dessus, aux prix et conditions mentionnés dans les tableaux joints en annexe, et, en cas d'accord de m'autoriser à :

1° signer les actes de cession correspondants ;

2° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

OBJET **Cession de terrains non bâtis**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 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 l'avis financier n° 2018-411V0505 de France Domaine en date du 18 juin 2018 ;

Vu l'avis financier n° 2018-411V0592 de France Domaine en date du 17 juillet 2018 ;

Vu le RAPPORT N°18/5-028 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve les projets de cession en plein propriété des terrains communaux non bâtis, aux prix et conditions mentionnés dans les tableaux annexés.

ARTICLE 2

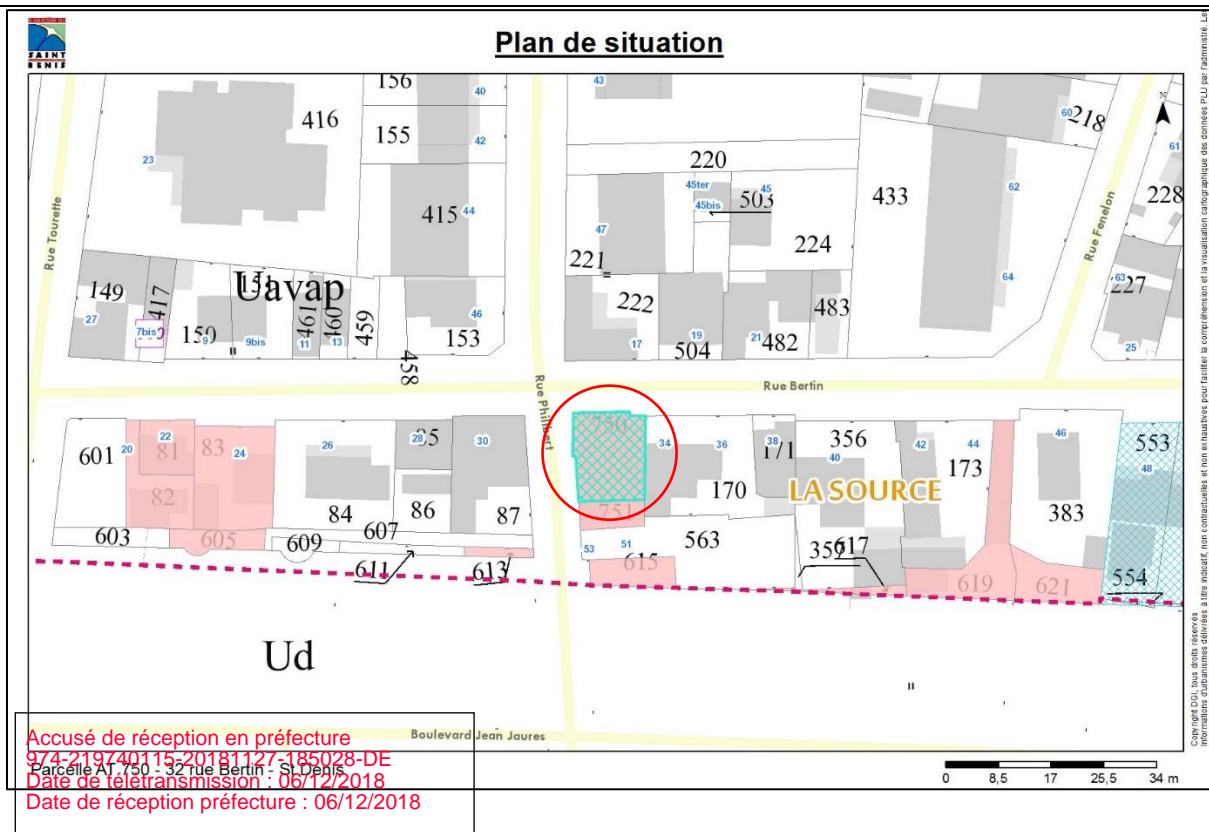
Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

ANNEXE
CESSION DE TERRAIN NON BÂTI

Réf cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Acquéreur	Prix	Motivation
AT 750 Zone Uavap au PLU	159 m² Selon les données issues de la matrice cadastrale	32 rue Bertin - 97400 Saint-Denis	SCCV BONAPARTE représentée par son gérant M. Justin SAMOURGOM POULLE ou, par substitution toute société immobilière dans laquelle il serait associé majoritaire	110 000.00€ Conforme à l'avis financier n°2018-411V0505 du 18/06/2018 des services de France Domaine (soit environ 691.82€/m ² à titre indicatif)	Sur cette parcelle était édifée une boutique chinoise repérée aux Bâtiments de France. Cette boutique a été démolie peu après son acquisition par la Ville pour des questions de sécurité, et est actuellement à l'état de friche. La SCCV Bonaparte a sollicité la Ville afin de pouvoir acquérir ce terrain, dans le cadre de son projet de construction de 14 logements privés sur les parcelles AT 170-171 et 750 pour lesquelles un permis de construire a déjà été obtenu. La boutique chinoise sera reconstruite à l'identique. Cette parcelle étant à l'état d'abandon actuellement, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande et ce afin de valoriser le patrimoine communal permettant ainsi la reconstruction stricte de cet ancien bâtiment repéré. Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

Conditions principales de la vente

1° Cession en pleine propriété de la parcelle AT 750
2° Superficie cédée : 159 m² selon les données issues de la matrice cadastrale
3° Prix : 110 000.00€ conforme à l'avis financier n° 2018-411V0505 du 18/06/2018 des services de France Domaine (soit environ 691.82€/m² à titre indicatif)
4° La signature de l'acte authentique ou à défaut d'un compromis de vente devra intervenir dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de la présente Délibération. Elle pourra néanmoins donner lieu, dans le même délai, à la signature d'un compromis de vente, d'une durée maximale de Un (1) an, sans possibilité de prorogation, dans le but de permettre aux acquéreurs concernés de finaliser leurs dossiers de financement.
Ainsi, dans le cas où une vente n'aurait pas été conclue au terme des délais indiqués ci-dessus, l'Assemblée délibérante pourrait décider de se prononcer à nouveau sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine et, le cas échéant, décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS

Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

Le 18 / 06 / 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : N° dossier : 2018-411V0505

DRFIP de la REUNION

à

MAIRIE DE SAINT DENIS

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE AT 750

ADRESSE DU BIEN : 32 RUE BERTIN – ST DENIS

VALEUR VÉNALE : 66 780 € (+ marge d'appréciation de 10%)

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie de St Denis

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Stéphanie THUONG-HIME

2 – Date de consultation

: 02/05/2018

Date de réception

: 04/05/2018

Date de visite

: 28/05/2018

Date de constitution du dossier « en état »

: 28/05/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession du terrain non bâti à la SCCV BONAPARTE dans le cadre de la réalisation d'un programme de 14 logements collectifs sur les parcelles AT 170-171 et 750 avec reconstruction à l'identique de la boutique chinoise classée sur la parcelle communale AT 750 (ex AT 169).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AT 750

Description du bien : Parcelle de terrain nu d'une superficie de 159 m². Elle supportait autrefois une boutique chinoise de 159 m², classée aux Bâtiments de France, que l'acquéreur devra reconstruire à l'identique.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185028-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de St Denis

- situation d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uavap S6, réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 66 780 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Nathalie FESTIN-PAYET

ANNEXE
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
HE470 partie - Zone Uj au PLU	24 m² Etant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée dans un document d'arpentage restant à établir	Allée des Pourpiers - Bois de Nêfles - 97490 Sainte-Clotilde	M. Willy MOUCAZAMBO Ou toute société immobilière créée par lui	La parcelle HE 470p correspond à un délaissé de voirie inexploitée par la Ville. Le propriétaire riverain a sollicité la Ville afin de pouvoir acquérir ce délaissé, dans le cadre de l'aménagement et sécurisation de son habitation. Il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande afin de valoriser le patrimoine communal. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

Les conditions principales de la vente sont :

1° cession en partie du terrain communal cadastré **HE 470p** ;

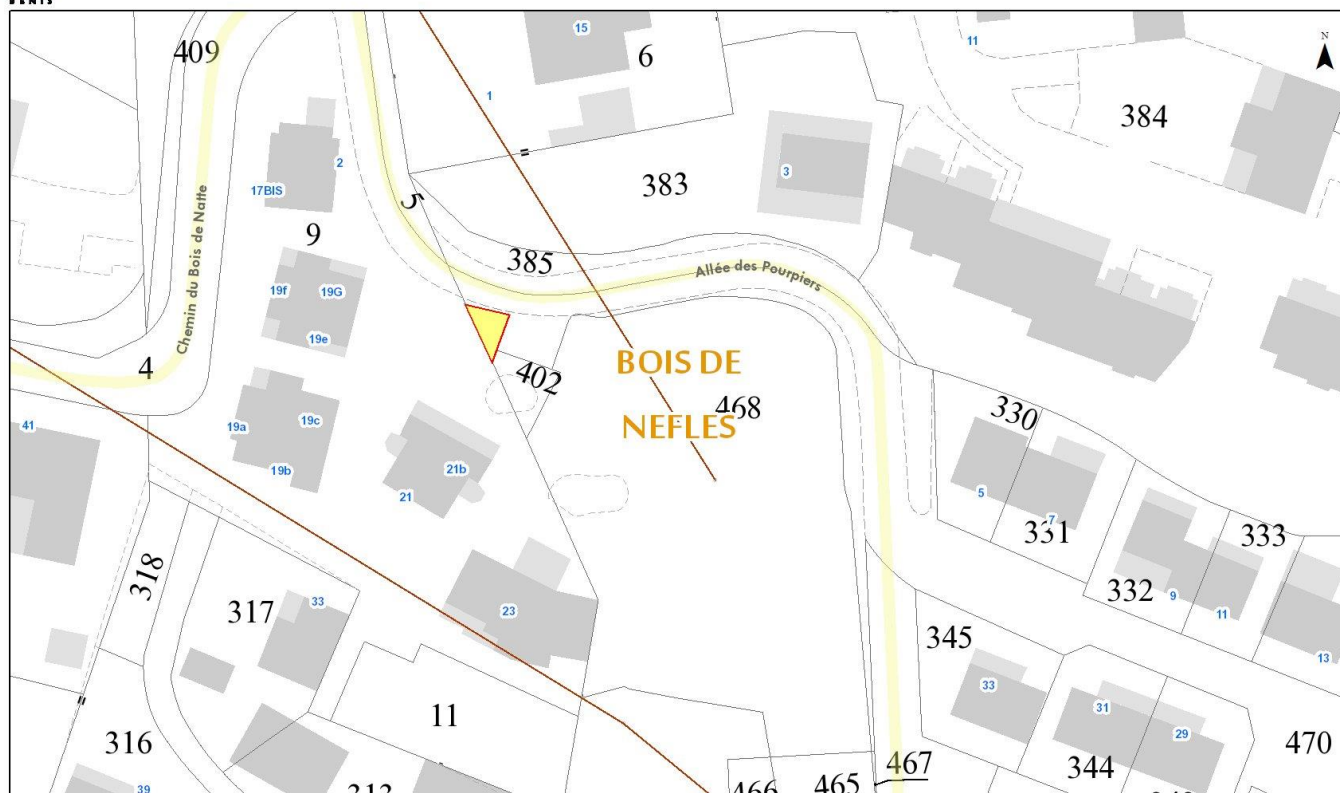
2° superficie cédée : **24 m²** étant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée dans un document d'arpentage restant à établir

3° **prix : 3 600,00 euros TTC** (soit à titre indicatif 150 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2018-411V0592 de France Domaine daté du 17/07/2018 ;

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de quatre (4) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder six (6) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.



HE 470p - Plan de situation



Secteur



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185028-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

10/10/2018

ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'Évaluation Domaniale

Adresse : 7, avenue André Malraux

97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9

Téléphone : 02 62 94 05 88

Fax : 02 62 94 05 83

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.

Courriel : drfp974.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. : 2018-411V0592

Le 17/07/2018

*LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION*

à

COMMUNE DE ST DENIS

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE HE 470 PARTIE POUR 24 M2

ADRESSE DU BIEN : ALLEE DES POURPIERS – BOIS DE NEFLES - ST DENIS

VALEUR VENALE : 3600 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Marie-Lourdes GRONDIN

2 – Date de consultation : 27/06/2018
Date de réception : 10/07/2018
Date de visite extérieur : non
Date de constitution du dossier « en état » : 10/07/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession de l'emprise de 24 m² de la parcelle HE 470 attenante à l'habitation de M. Willy MOUCAZAMBO.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : HE 470 (superficie cadastrale de 1 238 m²)

Il s'agit d'un délaissé de voirie de 24 m² de la parcelle HE 470 se situant devant la parcelle HE 9.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNE DE ST DENIS

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Uj

Tous réseaux.

PPR : néant

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

3600 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Remarque : si l'opération est réalisée au-delà du délai de validité de l'avis et sans modification des conditions de ladite opération, une simple lettre de prorogation de la durée validité de l'avis peut être envisagée.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la

Direction Générale des Finances Publiques.
974-219740115-20181127-185028-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

Par délégué,



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

SDE HE0470 V0592.18

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la

Accusé de réception en préfecture
Direction Générale des Finances Publiques.
974-219740115-20181127-185028-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018