

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 29 NOVEMBRE, à 17 h 03, 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 20 h 50).

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

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique (arrivée à 18 h 23 au Rapport n° 19/5-024 - partie au Rapport n° 19/5-057)/ MAILLOT Gérald/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte (partie au Rapport n° 19/5-017)/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ COUDERC Alain/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile (arrivé après l'appel nominal à 17 h 12)/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier (arrivé à 18 h 00 au Rapport n° 19/5-014)/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien (arrivé à 17 h 25 au Rapport n° 19/5-007)/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François (parti au Rapport n° 19/5-052)/ DUCHEMANN Yvette/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ VARONDIN Frédéric (parti au Rapport n° 19/5-047)/ BAREIGTS Éricka (partie au Rapport n° 19/5-014)/ ARLANDON Corine/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ DOKI-THONON Lisianne (partie au Rapport n° 19/5-042)/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 49 au Rapport n° 19/5-011 - partie au Rapport n° 19/5-058)/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 17 h 19 au Rapport n° 19/5-003)

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

À son départ (20 h 21 / Rapport n° 19/5-057)

ORPHÉ Monique

par DELORME Éric

À son départ (18 h 12 / Rapport n° 19/5-017)

ADAME Brigitte

par MAILLOT Gérald

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Brigitte

par FONTAINE Gabrielle

MARCHAU Jean-Pierre

par SUDNIKOWICZ

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

(jusqu'au Rapport n° 19/5-052)

À son départ (17 h 58 / Rapport n° 19/5-014)

BAREIGTS Éricka

par LOWINSKY Jacques

Pour toute la durée de la séance

MÉLADE Thierry

par BELDA David

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

(jusqu'au Rapport n° 19/5-058)

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

VITRY Faouzia

par FOURNEL Dominique

Pour toute la durée de la séance

HO-SHING Cynthia

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 46 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.

(1)	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/5-014
	ANDAMAYÉ Marie-Annick	(délégués/ Ville)		
	BOMMALAIS Geneviève			
	FONTAINE Gabrielle			
	HOAREAU Jean-François			
	LESCAT Michel			
	MAMODE Nourjhan			
	VITRY Faouzia			
	HUBERT Richenel			
	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre du Collectif Moufia/ Bois-de-Nêfles	
LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lokal de la Source		
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de Run Action		
ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR		
ADAMÉ Brigitte	(déléguées/ Ville)	au titre du CRIJ de la Réunion		
VOLIA-GARNIER Laetitia				
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre du CAP		
ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la MLN		
KICHENIN Virgile	(délégués/ Ville)			
BÉLIM Audrey				
VOLIA-GARNIER Laetitia				
HOAREAU Jean-François				
(1) VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF		
(1)	ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	
	CADJEE Ibrahim	(délégués/ Ville)		
	CHOPINET Gérard			
	CLAIN Claudette			
	ADAME Brigitte			
	HO-SHING Cynthia			
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)		au titre de l'ADÉSC
	ANDAMAYÉ Marie-Annick	(lien de parenté)		au titre du BCD
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)		au titre du CRGSH
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)		au titre de Lasours Handball
COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis		

KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 19/5-018
------------------	------------------	---------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-019
-------------	------------------	----------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-020
-------------	------------------	----------------------	---------------------

CCAS Centre communal d'Action sociale  
 CRIJ... Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion  
 MLN Mission locale Nord  
 CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis  
 BCD Basket Club dionysien  
 OMS Office municipal des Sports  
 SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion  
 CAP Club Animation Prévention  
 CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences Intrafamiliales  
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducative sportive canine  
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap  
 SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) absente à la séance

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20191129-195028-DE  
 Date de télétransmission : 09/12/2019  
 Date de réception préfecture : 09/12/2019

## ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-021
FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-022
(1) DUCHEMANN Yvette NAILLET Philippe LOYHER Jeanne FRANÇOISE Gérard HOARAU Serge	(déléguée/ Département) (délégués/ CINOR)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 19/5-028
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-031
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-032
ORPHÉ Monique	(déléguée/ Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 19/5-033
(2) ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 19/5-056
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-058

CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion  
ADIL Agence départementale pour l'Information sur le Logement  
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

(1) absente à la séance  
(2) partie au Rapport n° 19/5-017

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 LUNDI 9 DECEMBRE 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

**LE MAIRE**

**Gilbert ANNETTE**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195028-DE  
Date de télétransmission : 09/12/2019  
Date de réception préfecture : 09/12/2019

**OBJET**      **Acquisition du terrain bâti AO 76 situé boulevard Lancastel à Saint-Denis en vue de la réalisation d'une nouvelle réserve foncière**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.18.04 entre la Ville de Saint-Denis et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR)  
Abrogation et remplacement partiels de la Délibération n° 19/1-027 du 22 février 2019

Je vous rappelle que l'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Dans le cadre du Projet de Rénovation urbaine Nord-Est littoral (PRUNEL), la Commune de Saint-Denis a souhaité l'intervention de l'EPFR pour constituer de nouvelles réserves foncières sur le bas de la rue Maréchal Leclerc;

Il est rappelé que ce projet ANRU s'appuie sur une politique de rééquilibrage du logement social, de la mobilité, du lien entre les hauts et le littoral. Il s'agit également d'organiser et de programmer une offre immobilière mixte et qualitative, de répondre aux exigences du développement économique et d'offrir aux habitants les espaces publics et les services attendus pour un quartier de cette importance. En particulier, il est rappelé que l'action publique doit être forcément importante pour le traitement des bâtiments dégradés.

Dans ce cadre, la Commune a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du foncier suivant :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Adresse du bien</b>	<b>Contenance cadastrale ou emprise à acquérir</b>
AO	76	19 Cité Ah-Soune / Saint-Denis	240 m <sup>2</sup>

Compte tenu de l'occupation du bâti, l'EPFR a demandé un abattement du prix d'acquisition au propriétaire, pour l'occupation, d'un montant de 22 000 euros, ce qui ramène le prix à 190 000 euros en lieu et place de 212 000 euros comme initialement approuvé en séance du Conseil municipal du 22 février 2019.

- Nature du bien : au sein de la copropriété de la Cité Ah-Soune, un terrain bâti d'une maison de type SATEC destinée à être démolie par l'EPFR. La démolition du bâti sera différée dans l'attente de la maîtrise de l'ensemble des lots de copropriété.
- Propriétaires : époux THIW-THIONG Léon Vivien.
- Zonage au PLU approuvé : Ud.
- Situation au PPR(s) : pas d'aléa remarquable.
- Servitudes publiques ou conventionnelles identifiées : ER n°54, restructuration de la Cité Ah-Soune.
- **Etat d'occupation** : le bâti est occupé par bail d'habitation reconduit en juillet 2018 pour 3 ans.

Accusé de réception en préfecture  
974-2197401 0120191129-195028-DE  
Date de télétransmission : 09/12/2019  
Date de réception préfecture : 09/12/2019

L'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR) a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11.18.04, dont les éléments essentiels sont repris ci-après :

- le coût d'acquisition est de 190 000 euros, et ce au vu de l'estimation du service des domaines n° 2019-411V0577 du 23 juillet 2019 ;
- le taux de portage est de 1,00 % l'an ;
- la durée de portage est de 5 ans, avec un différé de paiement de 4 ans, ce qui fera, pour la Commune, 2 échéances de paiement d'un montant de 98 206,25 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 272,53 € /an au taux actuel de 8,50 %) ;
- la destination prévue est RESERVE FONCIERE DANS LE CADRE DU PRUNEL - CITE AH-SOUNE.

Par conséquent, je vous propose :

- 1° d'abroger et de remplacer en partie la Délibération n° 19/1-027 du 22 février 2019, le coût et conditions d'acquisition ayant été modifiés ;
- 2° d'approuver les termes de la convention n° 11.18.04 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion ;
- 3° de m'autoriser (ou mon représentant) à signer la convention ci-annexée et toutes les pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195028-DE  
Date de télétransmission : 09/12/2019  
Date de réception préfecture : 09/12/2019

**OBJET**      **Acquisition du terrain bâti AO 76 situé boulevard Lancastel à Saint-Denis en vue de la réalisation d'une nouvelle réserve foncière**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11.18.04 entre la Ville de Saint-Denis et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR)  
Abrogation et remplacement partiels de la Délibération n° 19/1-027 du 22 février 2019

---

### 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 l'avis financier de France Domaine n° 2019-411V0577 du 23 juillet 2019 ;

Vu le RAPPORT N°19/5-028 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**

Abroge et remplace partiellement la Délibération n° 19/1-026 en date du 22 février 2019.

#### **ARTICLE 2**

Approuve les termes de la convention n° 11.08.04 d'acquisition foncière et de portage du terrain bâti AO 76 à intervenir entre la Commune et l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR).

#### **ARTICLE 3**

Autorise le Maire ou son représentant à signer la convention ci-annexée et toutes les pièces y afférentes.

**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 23 / 07 / 2019

**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](mailto:drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : N° dossier : **2019-411V0577**

**DRFIP de la REUNION**

à

**EPFR**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE AO 76**

**ADRESSE DU BIEN : 19 ALLÉE DE LA CITÉ AH-SOUNE, BD LANCASTEL – ST DENIS**

**VALEUR VÉNALE : 186 300 € hors FA (+ marge d'appréciation de 10%)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*EPFR*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*M. Jacques LE ROUX*

**2 – Date de consultation**

: 19/06/2019

**Date de réception**

: 24/06/2019

**Date de visite**

: 10/09/2018

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 24/06/2019

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

Acquisition pour le compte de la commune de St Denis par portage foncier dans le cadre de la restructuration de la cité AH-SOUNE (Projet PRUNEL).

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : AO 76

Description du bien : Parcelle de terrain d'une superficie cadastrale de 240 m<sup>2</sup> supportant une maison mitoyenne sur un côté, de plain pied en dur sous dalle.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195028-DE  
Date de télétransmission : 09/12/2019  
Date de réception préfecture : 09/12/2019

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : M. THIW-THIONG Léon Vivien
- situation d'occupation : Occupée dans le cadre d'un bail d'habitation signée en 2018 pour 3 ans.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UD, 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 186 300 € hors FA (+ marge d'appréciation de 10%)

## 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*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195028-DE  
Date de télétransmission : 09/12/2019  
Date de réception en préfecture : 09/12/2019

Le présent document 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.

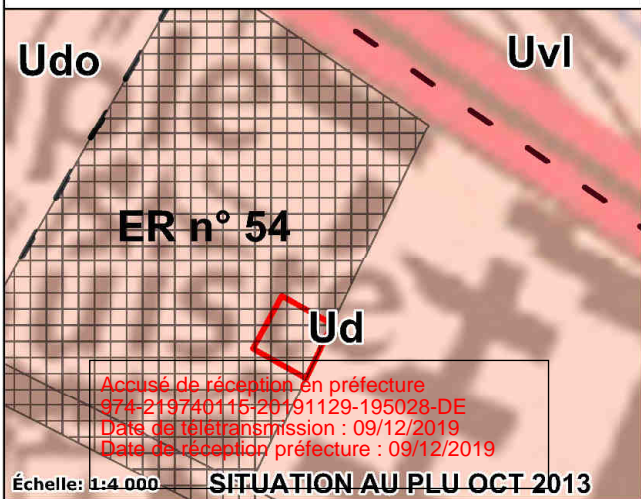
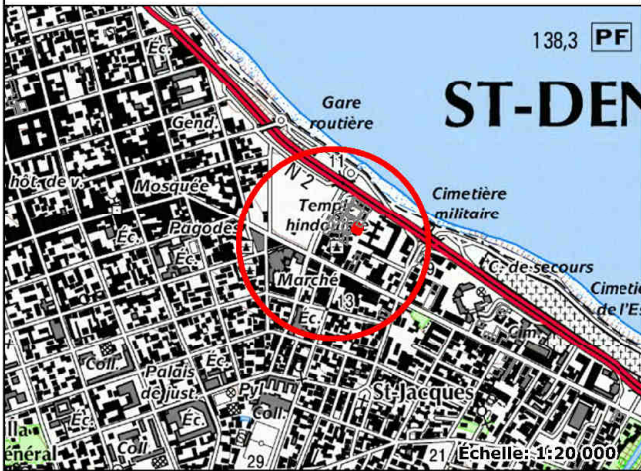




**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
Lieu dit : Cité AH-SOUNE

Parcelle(s) : AO 76  
Contenance cadastrale = 240 m<sup>2</sup>  
Propriétaire : THIW-THIONG LEON VIVIEN  
PLU 2013 : Ud  
ER n° 54 : restructuration de la cité  
AH-SOUNE

Edition sept 2018



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195028-DE  
Date de télétransmission : 09/12/2019  
Date de réception préfecture : 09/12/2019

SITUATION AU PLU OCT 2013