

L'an DEUX MIL VINGT-DEUX, le SAMEDI 5 FÉVRIER, à 09 h 04, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en PREMIÈRE SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la 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 13 h 08).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM 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)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ (arrivée à 09 h 08, pendant l'appel), Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 09 h 11, après l'appel), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Karel MAGAMOOTOO, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Jean-Pierre MARCHAU	(toute la durée de la séance)	par Jacques LOWINSKY
Marylise ISIDORE		par Nouria RAHA
Claudette CLAIN	(à compter de son départ, à 11 h 52, au rapport n° 22/1-019)	par Christelle HASSEN
David BELDA		par Brigitte ADAME
Philippe NAILLET		par Jean-François HOAREAU
Gérard CHEUNG LUNG		par Ibrahim DINDAR
Raihanah VALY	(toute la durée de la séance)	par Audrey BÉLIM
Jean-Régis RAMSAMY		par Jean-Pierre HAGGAI
Wanda YENG-SENG BROSSARD		par Noela MÉDÉA MADEN
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Michel LAGOURGUE

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (41 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataires) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
Thématique « CCAS »			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	22/1-012
Thématique « culturel »			
- Aurélie MÉDÉA	lien de parenté	Kréolide	
- Aurélie MÉDÉA	délégués / ville	CROUS	
- Jean-Max BOYER			
Thématique « éducation populaire »			
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	ARCHÉS-OI	
- Jacques LOWINSKY	lien de parenté	Lokal de la Source	
- Sonia BARDINOT	déleguée / ville	CAUE	
Thématique « handicap / intégration / discrimination »			
- Gilbert ANNETTE	lien de parenté	ANVPR	
Thématique « insertion »			
- Aurélie MÉDÉA	lien de parenté	AMAJEVIR	
- Aurélie MÉDÉA	lien de parenté	Kréolide	
(1) <i>Philippe NAILLET</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	lien de parenté	ADRIE	
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	CAP	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	
- Jacques LOWINSKY	délégués / ville		
(2) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Audrey BÉLIM)			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
Thématique « prévention »			
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	CAP	
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	Prévention PÉI	
Thématique « projet éducatif global »			
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	ARCV	
- Christelle HASSEN	membre	Vivancia océan Indien	

→ voir page suivante

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
Thématique « sports »			
- Geneviève BOMMALAIS	lien de parenté	ASD	22/1-012
- Geneviève BOMMALAIS	vice-présidente	ADÉSC	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	président	CRGSH	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	
- Marie-Anick ANDAMAYE	déléguée / ville	SPL ÉDDEN	22/1-025
- Sonia BARDINOT	déléguée / ville	CAUE	22/1-034
- Sonia BARDINOT	déléguée / ville	CAUE	22/1-035
- Éric DELORME	délégués / ville	ADIL	22/1-036
- Julie LALLEMAND			
- Gérard FRANÇOISE	(à titre personnel : protection fonctionnelle)		22/1-046

CCAS	Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis	CROUS	Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires de la Réunion (Théâtre Vladimir Canter)
ARCHÉS-OI	Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien	CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ANVPR	Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion	AMAJEVIR	Association des Métiers de l'Animation et des Jeux vidéo de la Réunion
ADRIE	Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement	CAP	Club Animation Prévention
MLN	Mission locale nord	...PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles
ARCV	Association réunionnaise des Centres de Vacances	ASD	Archers de Saint-Denis
ADÉSC	Association dionysienne d'Éducation sportive canine	BCD	Basket Club dionysien
CRGSH	Club Roland Georget Sports Handicap	OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis
SPL ÉDDEN	Société publique locale « Écologie et Développement durable des Espaces naturels »	ADIL	Agence départementale pour l'Information sur le Logement

(1) et (2) *absents à la séance*

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Monique ORPHÉ	arrivée à 09 h 08	pendant l'appel
Claudette CLAIN	arrivés à 09 h 11	après l'appel
Michel LAGOURGUE		

→ voir page suivante

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE (suite)

Stéphane PERSÉE	sorti à 10 h 46	au rapport n° 22/1-007
	revenu à 10 h 54	au rapport n° 22/1-009
Éricka BAREIGTS	sortie à 10 h 49	au rapport n° 22/1-008
	revenue à 10 h 54	au rapport n° 22/1-009
Yassine MANGROLIA	sorti à 10 h 56	au rapport n° 22/1-009
	revenu à 11 h 03	au rapport n° 22/1-010
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 10 h 56	au rapport n° 22/1-009
	revenue à 11 h 12	au rapport n° 22/1-012
Gérard FRANÇOISE	sorti à 11 h 33	au rapport n° 22/1-014
	revenu à 11 h 43	au rapport n° 22/1-017
Claudette CLAIN	partie à 11 h 52	au rapport n° 22/1-019 en laissant procuration à Christelle HASSEN
Audrey BÉLIM	sortie à 12 h 06	au rapport n° 22/1-023
	revenue à 12 h 13	au rapport n° 22/1-025
Marie-Anick ANDAMAYE	sortie à 12 h 14	au rapport n° 22/1-026
	revenue à 12 h 20	au rapport n° 22/1-027
Jean-François HOAREAU	sorti à 12 h 51	au rapport n° 22/1-039
	revenu à 12 h 54	au rapport n° 22/1-040

La 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 VENDREDI 11 FÉVRIER 2022, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 41 sur 55.

OBJET **Cession de terrains communaux non bâtis**
AW 920, 921 et 1004 partie / boulevard Jean Jaurès - Sainte-Clotilde / SCI Suzanne
Abrogation et remplacement partiel de la délibération n° 17/8-036 du 16 décembre
2017

Par délibération n° 17/8-036 du 16 décembre 2017, le Conseil municipal a approuvé la cession à la SCI SUZANNE des parcelles de terrains communaux non bâtis cadastrés AW 846, 849, 920 à 924 et 1004 partie, situées Boulevard Jean Jaurès, afin d'y édifier une station-service de proximité avec boutique et restauration.

Suite aux divers échanges entre les services de la ville et les services de la Région Réunion sur la faisabilité de ce projet et la mise en sécurité de l'accès via le boulevard Jean Jaurès, il a été proposé une nouvelle superficie portant sur les parcelles AW 920, 921 et 1004 en partie, afin de prendre en compte les divers projets à venir sur ce boulevard.

Aussi, je vous propose :

1° d'abroger et de remplacer partiellement la délibération n° 17/8-036 relative à la cession des parcelles AW 846, 849, 920 à 924 et 1004 partie, en ce qui concerne les parcelles AW 846, 849 et 922 à 924 ;

2° de vous prononcer sur la cession des terrains non bâtis AW 920, 921 et 1004 en partie, aux conditions mentionnées dans le tableau annexé ;

3° en cas d'accord, de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) :

- à signer l'acte d'acquisition correspondant,
- à procéder au versement des honoraires au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

OBJET **Cession de terrains communaux non bâtis**
AW 920, 921 et 1004 partie / boulevard Jean Jaurès - Sainte-Clotilde / SCI Suzanne
Abrogation et remplacement partiel de la délibération n° 17/8-036 du 16 décembre
2017

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° 2021-97411-50426 de France Domaine en date du 8 juillet 2021 ;

Vu le RAPPORT N° 22/1-039 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Yassine MANGROLIA - 9ème adjoint au nom de la commission « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable de ladite commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Abroge et remplace partiellement la délibération n° 17/8-036 relative à la cession des parcelles AW 846, 849, 920 à 924 et 1004 partie en ce qui concerne la cession desdites parcelles.

ARTICLE 2

Approuve la cession des terrains non bâtis AW 920, 921 et 1004 en partie, aux conditions mentionnées dans le tableau annexé.

ARTICLE 4

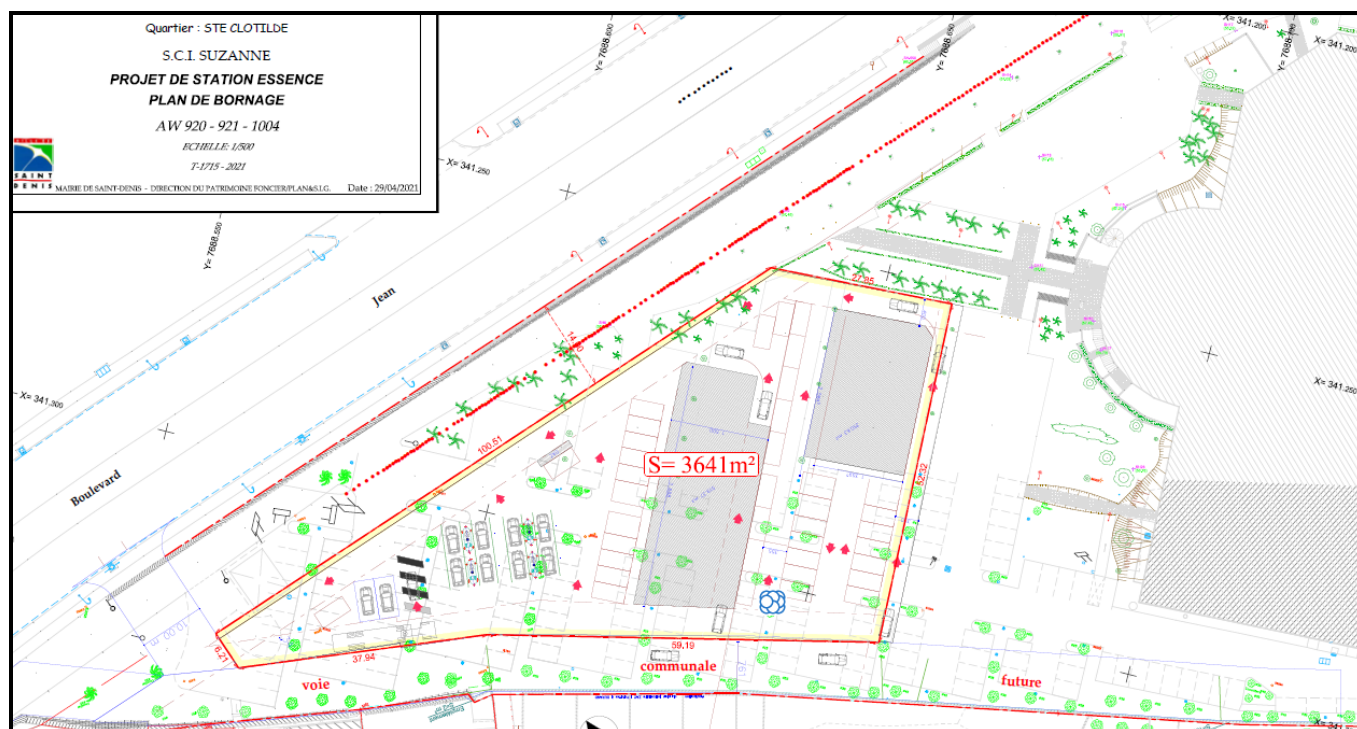
Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer l'acte correspondant et à procéder au versement des honoraires au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

ANNEXE
CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX NON BATIS

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
AW 920-921-1004 partie - Zone Ud au PLU	3 641 m² Environ, Etant entendu que la superficie à céder doit être précisée dans un document d'arpentage restant à établir	Boulevard Jean Jaurès - 97490 Sainte-Clotilde	SCI SUZANNE (représentée par RAMASSAMY Jean-Luc) Ou toute société immobilière créée par eux	La SCI SUZANNE, représentée par son gérant M. RAMASSAMY Jean-Luc, a demandé l'acquisition des parcelles communales afin d'y édifier une station-service de proximité avec boutique et restauration. Ces parcelles, à l'état de friche à ce jour, ne font l'objet d'aucun projet urbain. 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 de terrains communaux non bâtis cadastrés **AW 920-921-1004 partie** ;
- 2° superficies cédées : **3 641 m²** selon les données issues de la matrice cadastrale ;
- 3° prix : **2 366 650.00 euros** (soit à titre indicatif 650 €/m² environ), conforme à l'avis financier n° 2021-97411-50426 de France Domaine daté du 08/07/2021 et l'avis financier n°2017-411V0896 en date du 9/10/2017;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) 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 transaction.
- 5° **Interdiction de revendre lesdites parcelles dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte
- 6° **Interdiction de modifier la destination du projet** sans autorisation de la Ville au préalable
- 7° Proposer à la Ville le rachat des parcelles par **un pacte de préférence** en dehors du droit de préemption



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

Le 08/07/2021

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

Le Directeur Régional des Finances
 Publiques de la Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

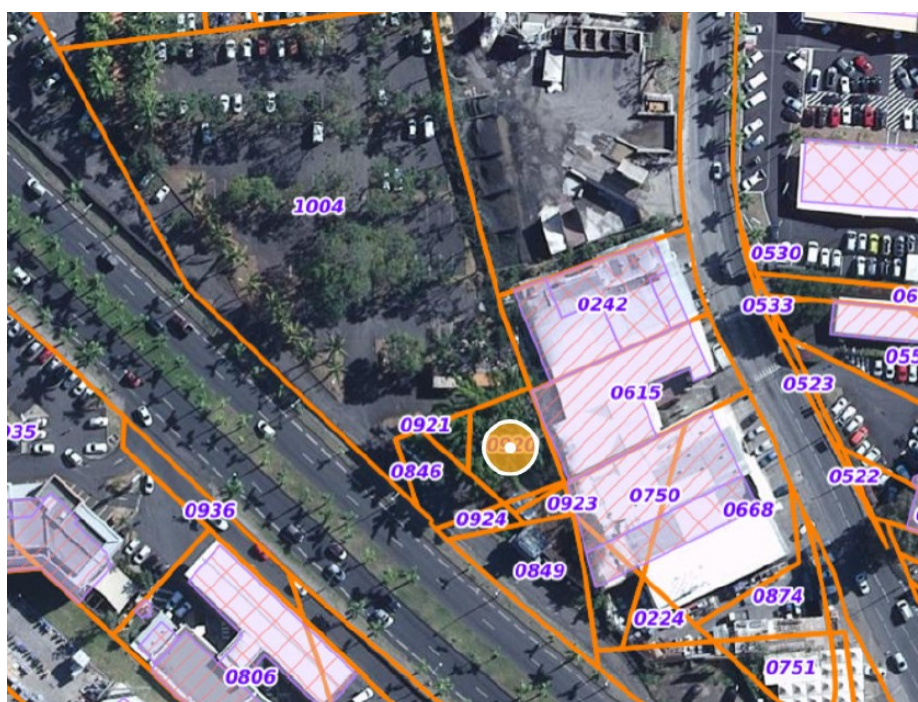
Affaire suivie par : Patrice FRADIN
 téléphone : 06 92 26 00 37
 courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 4875750
Réf OSE : 2021-97411-50426

Commune de Saint-Denis

Stéphanie THUONG-HIME

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Partie de parcelles AW 920-921-1004 pour 3 641 m²
 Adresse du bien : Avenue Stanislas Gimart - 97400 SAINT-DENIS
 Département : La Réunion
 Valeur vénale : 2 039 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.



1 - SERVICE CONSULTANT

Commune : Saint-Denis

affaire suivie par : Stéphanie THUONG-HIME

2 - DATE

de consultation : 29 juin 2021

de réception : 29 juin 2021

de visite : 6 juillet 2021

de dossier en état : 29 juin 2021

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

Cession amiable pour la réalisation d'une station service.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Terrains non bâtis à l'état de friche sur lesquels sont implantés des panneaux publicitaires pour une superficie totale de 3641 m².

Le terrain dispose d'un accès immédiat sur l'avenue Jean Jaurès (Boulevard Sud).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Saint Denis

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage Ud au PLU modifié et adopté en mars 2016.

Zone urbaine dense de la bande littorale

Caractère de la zone

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis :

- **le long du boulevard Sud** sur une épaisseur moyenne de 300 m. Cette zone également nommée « franges du boulevard sud » est constituée d'un tissu urbain hétérogène qui est entièrement à recomposer.

Séquencée selon les quartiers traversés (1- Pont Vinh San à La Source, 2- La Source /Vauban, 3 - Champ Fleuri, 4 – carrefour Gimart /rue Lory), elle doit affirmer son identité structurante.

- **le long de l'axe du Transport en Commun en Site Propre** : cette zone débute boulevard de l'Océan et se prolonge jusqu'à la ravine du Chaudron. Ce secteur présente du bâti peu homogène et des formes urbaines variées ; la mise en œuvre du transport en commun en site propre devrait être l'occasion d'une mutation de ce secteur par le biais d'une recomposition et d'une modification de la volumétrie des constructions.

- **le long de l'axe Léopold Rambaud** de la ravine du Butor jusqu'au cimetière musulman ; ce secteur au bâti hétérogène est appelé à connaître une mutation liée à l'aménagement du littoral. Les fonctions de cette zone sont diverses : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

La zone **Ud** a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville : densité et restructuration sont recherchées, accompagnées toutefois d'un principe de végétalisation le long des voies secondaires.

Elle contient un sous-secteur **Udo** correspondant aux sites des opérations Océan et Butor, projets majeurs de la Ville pour lesquels des prescriptions particulières s'imposent eu égard à la proximité de la zone patrimoniale et la création de nouveaux espaces publics.

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

2 039 000 € assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable de la division Missions Domaniales



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques