

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 22 SEPTEMBRE, à 17 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME 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 20 h 13).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 17 h 16 après l'appel nominal), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 12 après l'appel nominal), Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 02 au rapport n° 23/5-030	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (42 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 n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de l' (la)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS	maire de Saint-Denis	AGORAH	23/5-017
- Jacques LOWINSKY	délégué / CINOR		
<hr/>			
(*) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	délégué / Ville	SHLMR	23/5-019
- Monique ORPHÉ	délégués / Ville	SODIAC	23/5-020
- Philippe NAILLET			
- Jean-François HOAREAU			
- Virgile KICHENIN			
<hr/>			
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	Vivancia océan Indien	23/5-031
<hr/>			
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/5-043 et 23/5-044
<hr/>			
- Éricka BAREIGTS	candidate à l'AG et au CA	SPL Maraïna	23/5-055
- Benjamin THOMAS	délégué / CINOR		
<hr/>			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / Département	SPLAR	23/5-056
- Raihanah VALY	candidate à l'AG et au CA		

CINOR
SIDR
AG
CA
SPL Maraïna
SPLAR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
Société immobilière du Département de la Réunion
Assemblée générale
Conseil d'Administration
Société publique locale « Maraïna »
Société publique locale « Avenir Réunion »

(*)

élu absent / représenté

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 12	après l'appel nominal
Virgile KICHENIN	arrivé à 17 h 16	
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortis à 18 h 20	avant examen du rapport n° 23/5-017 au rapport n° 23/5-018
Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : AGORAH)	revenus à 18 h 23	
Monique ORPHÉ Philippe NAILLET Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 18 h 26 revenus à 18 h 27	avant examen du rapport n° 23/5-020 au rapport n° 23/5-021
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 40	au rapport n° 23/5-024 au rapport n° 23/5-026
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 39 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-027

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Christelle HASSEN	sortie à 18 h 39 revenue à 18 h 50	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-029
Benjamin THOMAS	sorti à 18 h 40 revenu à 18 h 50	au rapport n° 23/5-026 au rapport n° 23/5-029
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 18 h 50 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-029 au rapport n° 23/5-037
Vincent BÈGUE Noela MÉDÉA	partis à 19 h 02	au rapport n° 23/5-030 (avant le vote)
Christelle HASSEN (voir élus intéressés : Vivancia océan Indien)	sortie à 19 h 05 revenue à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/5-031 au rapport n° 23/5-031 (après le vote)
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 33	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-036
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 16 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-037
Stéphane PERSÉE	sorti à 19 h 36 revenu à 19 h 42	au rapport n° 23/5-037 au rapport n° 23/5-038
Brigitte ADAME	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 45	au rapport n° 23/5-038 au rapport n° 23/5-041
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 19 h 46 revenu à 19 h 48	avant examen du rapport n° 23/5-043 au rapport n° 23/5-045
Éricka BAREIGTS Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : SPL Marañá)	sortis à 20 h 01 revenus à 20 h 04	avant examen du rapport n° 23/5-055 au rapport n° 23/5-055 (après le vote)
Jean-François HOAREAU Raihanah VALY (voir élus intéressés : SPLAR)	sortis à 20 h 04 revenus à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/5-056 au rapport n° 23/5-056 (après le vote)

OBJET **Cession de terrain**
IS 294 partie (lot 233) / époux FONTAINE / 73 bis chemin Père Rimbault -
Montagne

Locataires de la parcelle IS 294 partie (lot 233) et propriétaires de la case édiflée sur ladite parcelle, les époux FONTAINE Serge André et Jeannine souhaitent acquérir le terrain communal.

Vu l'absence de projet urbain sur ce terrain, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

Je vous propose de vous prononcer sur la cession amiable du terrain communal désigné ci-dessus aux conditions mentionnées dans le tableau annexé et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- 1° signer l'acte de cession ;
- 2° procéder au versement des honoraires aux notaires chargés de la rédaction des actes.

OBJET **Cession de terrain**
IS 294 partie (lot 233) / époux FONTAINE / 73 bis chemin Père Raimbault -
Montagne

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 le RAPPORT N°23/5-041 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la cession du terrain communal IS 294 partie (lot 233), selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau joint en annexe.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans l'acte correspondant.

CESSION DE TERRAIN COMMUNAL

Réf. Cad.	Superficie du terrain	Adresse	Acquéreurs	MOTIVATION
IS 294 p Lot 233 Zone Um au PLU	855 m² Environ étant entendu que la superficie définitive du bien à acquérir devra être préciser dans un document d'arpentage restant à établir	73 bis, chemin du Père Raimbault - 97417 MONTAGNE	M. et Mme Serge André et Jeannine FONTAINE	Locataires de la Ville, les époux FONTAINE souhaitent devenir propriétaires du terrain communal qu'ils occupent depuis plusieurs années et sur lequel ils ont construit leur maison d'habitation principale. A ce titre, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par les acquéreurs.

Les conditions principales de la vente sont :

1° cession du terrain communal cadastré **IS 294 partie lot 233**

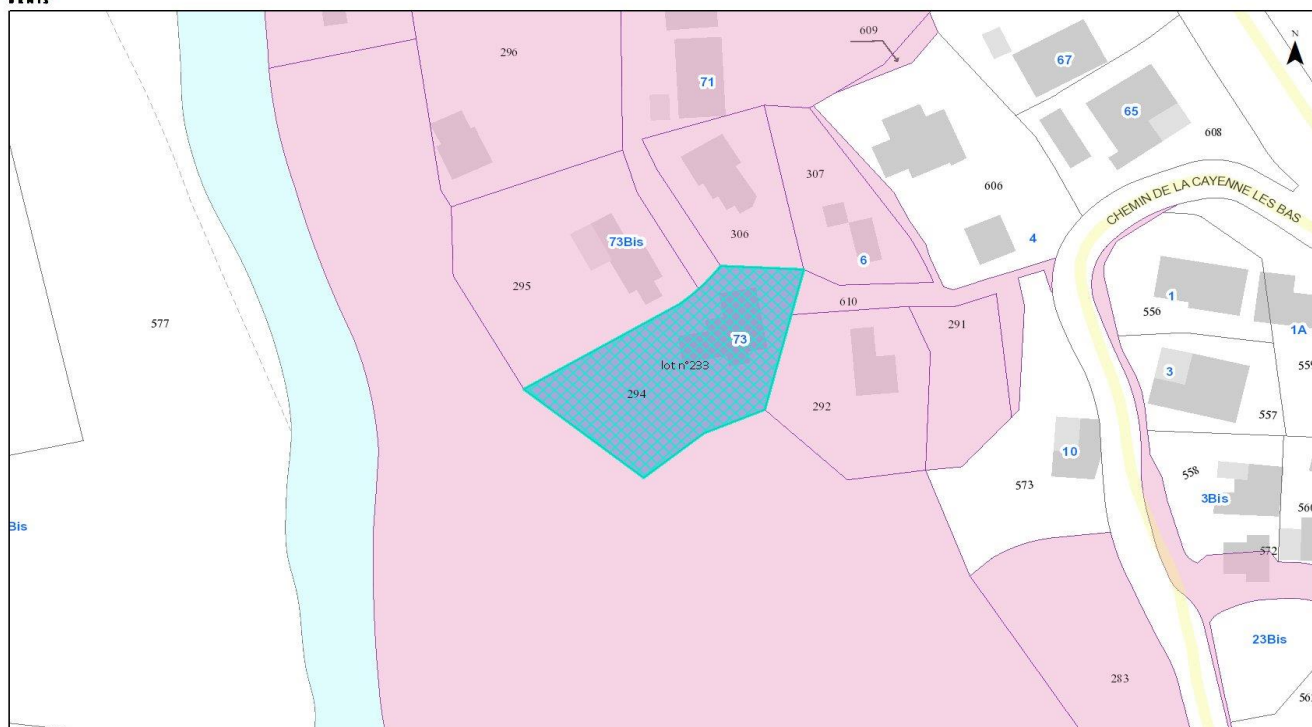
2° superficie cédée : **855 m²** environ (étant entendu que la superficie définitive sera précisée dans un document d'arpentage restant à établir)

3° **prix : 60 000 euros TTC** (soit à titre indicatif 70,00€/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2022-97411-09734 de France Domaine daté du 5 septembre 2022.

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de huit (8) 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 ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte

6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par **un pacte de préférence** en dehors du droit de préemption

**IS 294 p lot 233 / Epoux FONTAINE**

73 bis, chemin du Père Rainbault - MONTAGNE

0 9 18 27 36 m

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/09/2022

Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux

97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

téléphone : 0262 94 05 88

mél. : drfip974.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à

Mairie de Saint Denis

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

téléphone : 0692 05 47 10

courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 7671788

Réf LIDO/OSE : 2022-97411-09734

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle cadastrée IS 294, lot 233
Adresse du bien :	73 bis chemin du Père Raimbault - La Montagne
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	51 840 € (assortie d'une marge d'appréciation de +/-10%)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de Saint Denis

affaire suivie par : Mme Jocelyne PARMENTIER

2 - DATE

de consultation : 07/02/2022

de réception : 07/02/2022

de visite : 30/03/2022 (parcelle non localisable lors des visites précédentes)

de dossier en état : 05/09/2022

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

Projet de cession des parcelles communales aux actuels occupants : M. et Mme FONTAINE.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle d'une superficie cadastrale de 782 m² mais d'une superficie retenue par la mairie de Saint Denis de 855 m², suite à un nouveau plan parcellaire, sur laquelle les locataires, potentiels futurs acquéreurs, ont construit leur maison. La parcelle est accessible via la parcelle communale IS 599.

La mairie précise que le bénéfice d'une servitude de passage sur la parcelle IS 599 sera mentionné dans l'acte si la vente doit se faire avec les époux FONTAINE.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Occupée par les potentiels futurs acquéreurs

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Um, réseaux présents

PPR R1 (1 m²), R2 (661 m²), B3 (111 m²)

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLU de Saint Denis novembre 2018

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

51 840 € (assortie d'une marge d'appréciation de +/-10%)

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 - OBSERVATIONS

La présente évaluation a été rendue sur la base des éléments d'informations communiqués par le consultant et tient compte de l'état actuel du bien (elle tient compte des divers travaux de terrassements et d'aménagements de parcelle réalisés par l'occupant à ses frais).

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Nathalie FESTIN-PAYET
Inspectrice des Finances Publiques