

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MERCREDI 05 AVRIL 2023
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 39
Nb. de représentés : 11
Nb. d'absents : 3

L'an deux mille vingt-trois, le cinq avril à 17h21, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur Stéphane DIJOUX, 1er adjoint.

AFFAIRE N° 24/1106 :

Front de Mer - Boulevard Hubert Delisle - Acquisition amiable des terrains cadastrés DT n°267 et DT n°812 appartenant en indivision à Monsieur Armand DUPUY et Marie Jeanne DUPUY épouse GIBERT

ETAIENT PRESENTS :

MM. DIJOUX Stéphane, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANEE Jean François, FERDE Thérèse, VALY Nazir, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, BRINDON Marie Line, PAPY Anne Marie, HOARAU Berthe Denise, CADET André, VON-PINE Bernard, LORION David, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, AGATHE Chantal, JETTER Régine, BELLON Stéphen, NARIA Olivier, ARAYE Hélène, RAVAT Adame, BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal.

REPRESENTE (S) :

MM. FATIMA Sofa (par Madame TAYLLAMIN Patricia), GUIEN Marie Claire (par Monsieur MINATCHY Mariot), PERIANAYAGOM Albert (par Monsieur POTIN Philippe), MALET Viviane (par OMARJEE Mohammad), RAYMOND Edmée (par Madame AGATHE Chantal), MOREL Didier (par Monsieur TAN Willy), MALIDI Mariaty (par Madame JETTER Régine), RIVIERE Christelle (par Monsieur DIJOUX Stéphane), BALAYA GOURAYA Armand (par Monsieur ANDA Jean Gaël), SAUTRON François (par Madame HOARAU Brigitte), BOYER Marie Pascaline (par Monsieur ADAME Ravat).

ABSENTS :

MM. FONTAINE Michel, VAYABOURY Jean Patrick, ACAPANDIE Freddy.

Le Président de séance constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Sandrine AHO NIENNE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Président de séance certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 12 avril 2023 et la convocation du Conseil Municipal faite le 30 mars 2023.



Michel FONTAINE

Accusé de réception en préfecture
N° 20230405-24-1106-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

Affaire n°24/1106 : Front de Mer - Boulevard Hubert Delisle - Acquisition amiable des terrains cadastrés DT n°267 et DT n°812 appartenant en indivision à Monsieur Armand DUPUY et Marie Jeanne DUPUY épouse GIBERT.

Foncier - Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire, rapporteur, expose à l'Assemblée que :

Monsieur Armand Dupuy et Madame Marie Jeanne Dupuy, propriétaires en indivision, ont adressé en mairie le 12 avril 2021, par le biais de leur Notaire, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) de l'unité foncière, constituée des terrains d'assiette cadastrés DT n°267 (de 1 276 m²) et DT n°812 (de 74 m²), située au 29 boulevard Hubert Delisle d'une contenance totale de 1 350 m², moyennant la somme de 1 050 000,00 euros, y compris les frais de négociation.

Cette unité foncière borde directement la plage et son accès est riverain au boulevard Hubert Delisle par l'emprise foncière cadastrée DT n°812 d'une surface de 74 m².

Sur la parcelle cadastrée DT n°267 d'une superficie de 1 276 m² est édifiée une construction en bois sous tôle et, une dépendance en dur sous toles, à l'état vétuste, destinées à être démolies.

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, cette unité foncière se trouve en zone U3fm et dans le périmètre des cinquante pas géométriques et, est notamment concernée par les prescriptions du Plan de prévention des risques naturels (PPRn) prévisibles relatif **aux aléas de recul de trait de côte et de submersion marine approuvé le 24 septembre 2018.**

Ces biens immobiliers sont libres de toute occupation et de toute location.

Cette DIA mentionnait notamment les nom et prénoms de l'acquéreur.

Dans le cadre des formalités d'usage prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme, une copie de la promesse synallagmatique de vente en date du 08 avril 2021 et de ses annexes a été communiquée à la Collectivité.

Les dispositions combinées des articles L.1311-9 et L.1311-10 du Code général des collectivités territoriales prévoient que toute volonté exprimée par une personne publique d'acquérir d'immeubles, de droits réels immobiliers d'une valeur totale égale ou supérieure à 180 000,00 €, et notamment par exercice du droit de préemption, nécessite un avis préalable de la Direction immobilière de l'État aux fins de fixer une valeur vénale du bien objet de la transaction immobilière.

Un avis domanial a été rendu le 7 juin 2021, pour une durée de validité de dix-huit (18) mois, déterminant la valeur vénale des biens immobiliers mis en vente à 770 000,00 € H.T. (sept cent soixante-dix mille euros hors taxe) incluant les frais de négociation, assortie d'une marge d'appréciation de +/- 10 %.

Par une décision n°05/2021 du 9 juin 2021, la Commune a exercé son droit de préemption urbain (DPU) sur le projet de vente, dont il s'agit, pour un montant total de 770 000,00 € H.T. incluant les frais de négociation, au vu de l'avis des Domaines précité.

Cette décision de préemption a été notifiée aux vendeurs, à leur Notaire et à l'acquéreur évincé.

Cette offre de prix proposée dans la décision de préemption a été acceptée par les vendeurs par un courrier réceptionné en mairie le 20 juillet 2021.

L'acquéreur évincé a déposé les 30 juillet et 09 août 2021 deux recours devant le Tribunal administratif, tendant à la fois à la suspension et à l'annulation de la décision de préemption concernée.

Cette décision attaquée a été provisoirement suspendue par une ordonnance n°2101029 du Juge des référés rendue le 21 septembre 2021. L'instance au fond est toujours pendante.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230405-24-1106-DE
Date de télétransmission : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

Par un courrier daté du 22 décembre 2021, les consorts Dupuy, par l'intermédiaire de leur Conseil, ont marqué leur volonté d'envisager de vendre à la Commune l'ensemble immobilier cadastré DT n°267 et DT n°812, sous l'effet d'un protocole d'accord transactionnel actant le versement d'une indemnité transactionnelle, en sus du prix visé ci-dessus.

Cette proposition de protocole d'accord transactionnel n'a pu prospérer et, de ce fait, emporter l'adhésion de la Ville, malgré sa volonté demeurée intacte d'acquérir ces biens.

Ainsi, par un courrier du 15 février 2022, la Commune a réaffirmé son souhait d'acquérir cet ensemble immobilier bâti précité, de gré à gré, et, qu'elle maintient son offre initiale de 770 000,00 € H.T., éventuellement assortie de la marge d'appréciation de +10%, soit un montant total de 847 000,00 euros H.T.

Il s'agit de la limite au-delà de laquelle la Commune n'est pas en mesure d'acquérir ces biens immobiliers. Cependant, une collectivité territoriale, dans certains cas, peut acquérir de terrains à un prix nettement supérieur à celui figurant dans l'avis des Domaines aux motifs d'intérêt public comme la préservation de la sécurité publique ou la réalisation d'opérations d'aménagement collectif.

Par un courrier réceptionné le 23 janvier 2023, Monsieur Armand Dupuy et Madame Marie Jeanne Dupuy ont proposé à la commune d'acquérir les biens immobiliers concernés au prix de 900 000,00 euros.

Le service des Domaines fut de nouveau consulté et a rendu le 6 février 2023 un avis sur ce projet d'acquisition immobilière à l'amiable.

Le Maire rappelle aux membres du Conseil :

Qu'une commune peut acquérir à l'amiable des biens et des droits mobiliers ou immobiliers. Le Conseil Municipal doit à tout le moins délibérer pour autoriser la transaction en se prononçant sur les éléments essentiels comme la désignation précise du bien considéré, son prix et l'identité du vendeur.

Ces acquisitions s'opèrent suivant les règles du droit civil. L'acte d'acquisition est passé par l'autorité exécutive, soit dans la forme administrative, soit dans la forme notariée.

Que l'avis des domaines sollicité par les collectivités territoriales ne porte que sur les conditions financières de l'acquisition et non sur l'opportunité de l'achat,

Que l'avis des domaines sollicité n'est pas un avis conforme et qu'il ne lie pas la commune de Saint Pierre,

Que l'existence d'un intérêt public local permet à la commune d'acquérir un bien à un prix supérieur au prix estimé par les services de l'État,

Que les dispositions du Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), ayant valeur de Directive territoriale d'aménagement et, à ce titre s'imposant au PLU, préconisent des aménagements d'espaces verts, des équipements légers sur les plans d'eau et en front de mer,

Qu'au titre de l'existence d'un intérêt public local pour la commune de Saint-Pierre à procéder à cette acquisition, il est rappelé qu'une Zone d'aménagement liée à la mer (ZALM) est instituée sur le front de mer, un des lieux majeurs du tourisme de proximité, permettant d'organiser l'urbanisation dans le cadre d'une conception d'ensemble assurant la cohérence de l'aménagement et rendant prioritaire les opérations touristiques, par notamment l'aménagement « *des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* » entre les zones urbanisables,

Qu'au titre de l'existence d'un intérêt public local pour la commune de Saint-Pierre à procéder à cette acquisition, il est rappelé que dans le cadre du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) élaboré dans le cadre du PLU approuvé, la Commune a fait le choix, d'une part au chapitre « 1. Le développement économique et démographique », rubrique « *Développer les activités socioculturelles et mettre en valeur le patrimoine communal pour constituer un carrefour touristique de « conforter la stratégie du front de mer de Saint-Pierre et de son port par des aménagements* »

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230405-24-1106-DE
Date de réception : 11/04/2023
Date de réception préfecture : 11/04/2023

espaces publics, circulation, etc.), et d'autre part au chapitre « 2. L'aménagement de l'espace », rubrique « Prévoir un aménagement équilibré du territoire », de « Requalifier le front de mer de la Ville Saint-Pierre afin de lui donner un véritable rôle touristique, de loisirs et de promenades ».

Que, par ailleurs, de ce même PADD annexé au du PLU approuvé, la Commune a fait également le choix de « Préserver et mettre en valeur les espaces littoraux en organisant les conditions d'accès et de fréquentation de ces sites » au titre de la «3.Préservation de l'environnement ».

Qu'en sus les objectifs du dispositif « Réinventons nos Cœurs de Ville », en accord avec les orientations de la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » mise en place le 15 janvier 2019 entre la Ville, la CIVIS et des partenaires financeurs (État, Caisse des Dépôts et Consignations, Agence nationale de l'habitat, Région Réunion et Conseil départemental), et des partenaires locaux (CCIR, Chambre des métiers et de l'artisanat, Établissement Public Foncier de La Réunion ...), ont vocation notamment la reconquête des îlots sous densifiés en habitats et commerces ; la consolidation d'un volet écologique urbaine des espaces publics et cheminements doux ; la mise en œuvre d'une scénographie du patrimoine et des espaces publics pour une Ville attractive et moderne ; le développement d'une offre de mobilité et de stationnement interconnectée accompagnée d'infrastructures adaptées, etc.

Qu'en l'espèce, cette unité foncière est située directement sur l'espace littoral du front de mer classé zone balnéaire et à proximité d'autres projets immobiliers innovants et opérationnels s'inscrivant également sous les dispositifs « Réinventons nos Cœurs de Ville » et du PADD,

Que ce bien a été identifié, avec d'autres biens contigus, comme un immeuble stratégique dans les orientations d'aménagement préalables définies par la Ville et que la commune de Saint Pierre a également acquis par voie de préemption (parcelles DT n°266 et n°273),

Que son aménagement s'inscrit, par ailleurs, dans la continuité des investissements réguliers consentis par la Commune afin de dynamiser son littoral balnéaire en Centre-ville.

Que partant, l'intérêt public local qui s'attache à ce que la Commune acquiert à l'amiable ces biens, situés notamment dans les cinquante pas géométriques, est de favoriser l'aménagement d'espaces publics verts pour permettre aux piétons d'accéder au rivage de la mer et de cheminer le plus possible le long du littoral, qui répond ainsi pleinement aux objectifs décrits dans la convention-cadre Action Cœur de Ville sous le label « Réinventons nos Cœurs de Ville ».

Que dans ce contexte, les terrains dont il s'agit seront aménagés et entretenus dans l'intérêt du public et ouverts au public dans le cadre d'une politique d'ensemble de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces littoraux menée depuis vingt ans par la Ville, et ce, dans le respect notamment de la Zone d'aménagement liée à la mer (ZALM) instituée sur le front de mer.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

De tout ce qui précède,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2122-21, L. 2241-1, L. 2241-3 et R. 2241-3 à R. 2241-7,

Vu le Code de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L.1111-1, L.1212-1, L.1311-9 et suivants,

Vu le courrier réceptionné le 23 janvier 2023 de Monsieur Armand Dupuy et Madame Marie Jeanne Dupuy proposant à la commune d'acquérir les biens immobiliers concernés au prix de 900 000,00 euros,

Vu l'avis des Domaines rendu le 6 février 2023,

Accusé de réception en préfecture 974-219740164-20230405-24-1106-DE Date de télétransmission : 11/04/2023 Date de réception préfecture : 11/04/2023
--

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à procéder à la démolition des constructions existantes sur le terrain d'assiette cadastré DT n°267.



P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE



Michel FONTAINE

A large, handwritten signature in black ink, which appears to be "Michel Fontaine", written over the printed name.