



## DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N° 11 /29062023

**OBJET : OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UN PROTOCOLE FONCIER DE  
CESSION DE TERRAINS ISSUS DE LA PARCELLE AV 1715 AU PROFIT DE LA COMMUNE  
DE SAINT-LEU**

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	25
Procurations	09
Votants	34
Abstentions	00

**NOTA :** Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le : .....

**L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-neuf juin**, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

**Etaients présents :** M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1<sup>er</sup> Adjoint), Mme BERNON Nadège (2<sup>ème</sup> Adjointe), Mme PLANESSE Nadine (5<sup>ème</sup> Adjointe), M. BADAT Rahfick (6<sup>ème</sup> Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7<sup>ème</sup> Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8<sup>ème</sup> Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (10<sup>ème</sup> Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

**Etaients représentés :** Mme DALLY Brigitte (3<sup>ème</sup> Adjointe), *procuration* à M. AUBIN Jimmy (8<sup>ème</sup> Adjoint), M. LUCAS Philippe (4<sup>ème</sup> Adjoint), *procuration* à M. GUINET Pierre (1<sup>er</sup> Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9<sup>ème</sup> Adjointe), *procuration* à M. RENE David (Conseiller), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration* à Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à M. LEAR Elie (Conseiller).

**Absents :** Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

*Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. GUINET Pierre Henri (1<sup>er</sup> Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.*

**Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et quinze minutes.**

**OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UN PROJET DE CESSION DE TERRAINS ISSUS DE LA PARCELLE AV 1715 AU PROFIT DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU***Direction Aménagement et Développement / Aménagement***Le Maire expose :**

Il est rappelé à l'Assemblée que l'opération Saint-Leu Océan répond à la volonté de la Ville de proposer sur son territoire une offre diversifiée de logements, de services, de commerces et d'équipements publics adaptés aux besoins, dans un objectif de mixité sociale, d'attractivité, de qualité de cadre de vie et de respect de l'environnement. Le périmètre, les objectifs et le programme du projet Saint Leu Océan ont été validés lors de la séance du 16 juin 2016.

La Commune ne disposant pas de moyens humains, techniques et financiers pour réaliser en régie une opération d'aménagement d'une telle ampleur, le Conseil Municipal, réuni le 22 août 2016, a décidé de confier la réalisation de cette opération à des aménageurs dans le cadre :

- De deux appels à projets pour la cession immobilière avec charges d'intérêt général de deux macro-lots du projet ;
- D'une procédure de concession d'aménagement sur le reste du périmètre, en vertu de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.

La bonne réalisation de cette opération d'aménagement nécessite la réalisation d'un rond point d'entrée situé sur la parcelle cadastrée AV 1715, sise 79 Route Nationale 1 à SAINT LEU, d'une contenance de 5 374 m<sup>2</sup> non-comprise dans le périmètre de l'opération Saint-Leu Océan.

A ce titre, il doit être précisé aux membres du Conseil que Monsieur FOURNIER, gérant de la société COLLINE GROUPE, bénéficie d'un compromis de vente qui lui a été consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle AV1715. La signature de cet acte a été consentie moyennant le prix de 1 900 000 euros et conclue sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Son bienfondé et sa base légale ont été confirmés par un arrêt de la chambre civile du 9 juillet 2019 rendu par la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion (n°18/00879). Monsieur FOURNIER doit désormais finaliser l'acquisition de ces terrains.

Il a ainsi déposé plusieurs permis de construire sur l'intégralité de la parcelle AV 1715.

Durant le premier semestre de l'année 2022, Monsieur FOURNIER a exposé à la Collectivité qu'il envisageait de réduire notablement l'emprise de son projet sur la parcelle AV 1715, de sorte que celle-ci serait décomposée en deux parties représentées sur le plan inséré dans le projet de protocole en annexe de la présente délibération.

Cette société, par l'intermédiaire de la SCCV LES ECUMES, a ainsi déposé un nouveau permis valant division sous le numéro PC 974413 23 le 02 mai 2023. Elle a indiqué aussi demander le bornage de la parcelle AV 1715 selon le principe du découpage énoncé sur le plan inséré dans le projet de protocole en annexe.

Le projet se situerait désormais sur une portion plus réduite de la parcelle AV 1715 et plus précisément sur les terrains issus des divisions 2 et 4 du permis précité et pour partie sur la division 3 (réalisation des équipements communs sur environ 100 m<sup>2</sup>).

Les terrains restants issus des divisions 1 (environ 1645 m<sup>2</sup>) et 3 (pour partie, environ 188 m<sup>2</sup>) seraient ainsi cédés à la Commune, Monsieur FOURNIER proposant ce foncier au prix de 395,97€ du m<sup>2</sup>, augmenté de la TVA immobilière si celle-ci est applicable.

A ce stade, il est précisé qu'une fois les surfaces définitives fixées, la COMMUNE DE SAINT-LEU n'achètera pas ces terrains au-delà de l'estimation qui en sera faite par la Direction Immobilière de l'Etat (anciennement France Domaine) et qu'elle aura toujours la faculté de renoncer avant la signature de la promesse de vente à l'acquisition du bien proposé sans que puisse lui être reprochée une faute de quelque nature que ce soit.

Après achat par la Collectivité, la partie restante de la division n°3, d'environ 100 m<sup>2</sup>, aurait vocation à être rétrocédée à l'euro symbolique dans le foncier communal, conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, qui prévoient les conditions dans lesquelles les équipements communs du futur projet seront transférés dans le domaine public de la Commune, une fois les travaux achevés du permis valant division.

Une convention de rétrocession des équipements communs sera formalisée en ce sens.

La maîtrise de cette connexion viaire par la COMMUNE DE SAINT-LEU entre la rue des PITAYAS et le macro-lot n°1 serait un atout pour la poursuite des négociations avec la SCCV Amélie désignée comme acquéreur en séance du conseil municipal le 31 janvier 2017 à la suite de l'appel à projet de résidences personnes âgées et services et/ou résidences hôtelières initié par la Ville. De manière plus globale, cette voirie permettra le bon fonctionnement du projet d'aménagement Saint Leu Océan.

Néanmoins, dans l'attente du bornage de la parcelle AV1715, nous ne connaissons pas précisément l'emprise totale à acquérir, hors rétrocession des équipements communs du terrain issu de la division n°3 (sur une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>). Il est toutefois possible d'avancer qu'elle est d'environ 1 645 m<sup>2</sup> pour la parcelle issue de la division 1 à laquelle il faut ajouter environ 188 m<sup>2</sup> pour la partie restante de la parcelle non rétrocédée et issue de la division n°3.

Soit au total environ 1833 m<sup>2</sup> qui seront précisés par un relevé de géomètre.

En tout état de cause, la maîtrise de ces fonciers est stratégique pour la Collectivité car ils permettront de boucler le projet global d'aménagement de Saint-Leu Océan, notamment par la réalisation du rond point d'entrée dans des délais raccourcis, mais aussi de maîtriser plus finement l'accès au macro-lot n°1.

Il est par ailleurs à noter que ces terrains seront susceptibles d'un aménagement paysager qui s'inscrira dans une logique de requalification et de renaturation, s'agissant d'espaces ayant vocation à être la vitrine de l'entrée sud de la Ville.

Le présent projet protocole soumis à votre approbation a ainsi pour objet la formalisation des pourparlers en vue de parvenir à la signature d'une promesse de vente entre Monsieur FOURNIER, gérant de la SCCV LES ECUMES et la COMMUNE DE SAINT LEU pour la cession d'une portion du foncier de la parcelle AV 1715, lorsque cette parcelle aura été cadastrée et que Monsieur FOURNIER en aura pleinement la maîtrise.

**Au terme de ce document, Monsieur FOURNIER, gérant de la SCCV LES ECUMES s'engagerait ainsi :**

- A parvenir à l'acquisition définitive de la parcelle cadastrée section AV 1715, une fois le permis obtenu, ainsi qu'en dispose le compromis de vente consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle de terrain cadastré AV 1715 ;
- A retirer sans délai, le dossier de demande de permis de construire, déposé sur l'intégralité de la parcelle AV 1715 et enregistré sous le n° PC 413 22 A0052 - SCCV LES ECUMES - dépôt le 25/03/2022 -71 Logements ;
- A s'interdire de vendre à un tiers les deux parcelles issues des divisions 1 et 3 d'une contenance cadastrale respective d'environ 1645 et 288 m<sup>2</sup> telles que représentées au plan ci-joint (Pièce n°4) ;
- Et proposer sans délai à l'acquisition à **LA COMMUNE DE SAINT LEU**, au moyen d'une promesse de vente, la parcelle issue de la division 1 et pour partie celle issue de la division 3 d'une contenance cadastrale respective d'environ 1645 et 188 m<sup>2</sup> au prix de 395,97 € du m<sup>2</sup>, augmenté de la TVA immobilière si celle-ci est applicable.

Etant précisé qu'une fois les surfaces définitives fixées, **LA COMMUNE DE SAINT-LEU** n'achètera pas ces terrains au-delà de l'estimation qui en sera faite par la Direction Immobilière de

l'Etat (anciennement France Domaine) et qu'elle aura toujours la signature de la promesse de vente à l'acquisition du bien proposé sans que puisse lui être reprochée une faute de quelque nature que ce soit ;

Envoyé en préfecture le 06/07/2023  
Reçu en préfecture le 06/07/2023  
Publié le 06/07/2023  
ID : 974-219740131-20230629-11\_29062023-DE

- A rétrocéder à l'euro symbolique sur le fondement de l'article R431-24 du code de l'urbanisme, les équipements de la parcelle issue de la division n°3 d'une contenance cadastrale d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que les frais de bornage et d'arpentage seront supportés par le vendeur.

**En contrepartie de quoi, la COMMUNE DE SAINT LEU s'engagerait pour sa part si elle accepte les surfaces et le prix définitif proposé :**

- A consentir à Monsieur FOURNIER, dans le cadre de l'acte authentique de vente qui sera conclu entre les parties, un droit de préférence en cas de revente dudit terrain pour un prix égal au prix d'acquisition par la COMMUNE DE SAINT LEU, applicable pendant les 10 (DIX) premières années suivant la vente ;

Le protocole serait consenti pour une durée initiale de 12 mois (DOUZE) mois reconductible tacitement 1 (UNE) fois pour une durée équivalente.

**Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :**

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à signer le protocole foncier de cession de terrains issus de la parcelle AV 1715 au profit de la commune de SAINT-LEU
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire

**Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.**

**Après en avoir délibéré,  
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu délégué à signer le protocole foncier de cession de terrains issus de la parcelle AV 1715 au profit de la commune de SAINT-LEU ;
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire

**Pour extrait certifié conforme,**

*Saint-Leu, le*

*Le Président de séance, 05 JUL. 2023*

**Bruno DOMEN**