

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2023-063

**PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
DES QUARTIERS ARISTE
BOLON/SIDR HAUTE
CONSTITUTION DES
DOSSIERS D'ENQUETE
PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE ET D'ENQUETE
PARCELLAIRE**

NOTA : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 avril 2023.

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 2 mai 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi deux mai, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Jean-Paul Babef, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Brigitte Laurestant par Mme Danila Bègue, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton 2^{ème} adjointe, M. Didier Amachalla par M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Pamela Trécasse par M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....



LE MAIRE

Olivier HOARAU

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE
BOLON/SIDR HAUTE
CONSTITUTION DES DOSSIERS D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 02 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 Code de l'urbanisme ;

Vu le Code l'environnement, notamment son article L.515-16 ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'ANRU du 29 avril 2015 désignant les quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute, comme site de priorité nationale au titre du NPNRU ;

Vu la délibération n° 2016-062 du conseil municipal du 03 mai 2016 approuvant le protocole de préfiguration NPNRU des quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute, reçue en Préfecture le 27 mai suivant ;

Vu la délibération n° 2016-107 du conseil municipal du 05 juillet 2016 approuvant la modification du protocole de préfiguration NPNRU des quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute, reçue en Préfecture le 27 juillet 2016 ;

Vu le protocole de préfiguration NPNRU signé le 6 juillet 2016 ;

Vu la délibération n° 2018-147 du conseil municipal du 02 octobre 2018 approuvant l'avenant n°1 du protocole de préfiguration NPNRU des quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute, reçue en Préfecture le 16 octobre suivant ;

Vu l'avenant n° 1 au protocole de préfiguration NPNRU signé le 21 novembre 2018 ;

Vu le Comité d'Engagement de l'ANRU du 05 septembre 2018 validant la première tranche des travaux avec une contribution financière maximale de 24,5 M€ ;

Vu la délibération n° 2019-117 du conseil municipal du 1^{er} octobre 2019 approuvant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/SIDR Haute ;

Vu l'état parcellaire indicatif des propriétés foncières à exproprier ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et celle relative à l'enquête parcellaire de la Ville de Le Port permettront de déclarer l'utilité publique du programme de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon/ SIDR Haute ;

Considérant qu'il est nécessaire, en parallèle, de poursuivre toutes démarches et négociations en vue d'obtenir par voie amiable la maîtrise foncière des terrains impactés par le projet NPNRU quartiers Ariste Bolon/ SIDR Haute ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 avril 2023 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver, conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet NPNRU quartier Ariste Bolon SIDR Haute ;

Article 2 : d'approuver le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique ;

Article 3 : d'autoriser le Maire en application des articles L121-1 et suivants et de l'article R131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, à solliciter l'autorité Préfectorale pour :

- le lancement d'une enquête publique préalable à la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique sur le périmètre de l'opération NPNRU Quartier Ariste Bolon / SIDR Haute ;
- le lancement d'une enquête parcellaire postérieurement ou conjointement à l'ouverture de l'enquête susvisée ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ARISTE BOLON/SIDR HAUTE

CONSTITUTION DES DOSSIERS D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le lancement d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire sur le périmètre du projet de renouvellement urbain des quartiers Ariste Bolon / SIDR haute (NPNRU).

Pour rappel, la ville de Le Port s'est engagée depuis avril 2021, au côté de l'Agence Nationale de Renouvellement urbain (ANRU) et avec le concours de ces partenaires, signataires de la convention globale dans un projet de renouvellement urbain. Celui-ci concerne les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute ainsi qu'une partie de la SIDR Basse et de la ZAC 2 soit un périmètre d'environ 50 ha. (Plan ci-joint).

Ce périmètre regroupe :

- 2044 logements constitués à 70 % de logements locatifs très sociaux répartis entre trois bailleurs sociaux : SIDR, SHLMR et SEMADER,
- d'un parc de logements locatifs individuels appartenant à la Ville,
- d'une copropriété en logements collectifs, l'opération l'Ecume,
- environ 500 logements individuels privés issus des ventes aux familles occupantes de logements locatifs sociaux.

Les enquêtes sociales réalisées en 2017 en phase protocole de préfiguration ont mis en évidence la vétusté d'une partie de ce parc tant individuel que collectif, tant locatif que privé.

A ce titre, la convention NPNRU et ces avenants successifs ont permis d'arrêter un programme de démolition/reconstruction des logements les plus dégradés. De même le plan guide du programme d'aménagement nécessite quelques démolitions pour permettre la requalification ou la réalisation de nouvelles voiries, en lien notamment avec le projet d'équipement public ; la construction d'un nouveau pôle socio-éducatif sur le site de la friche Spencer.

Le projet prévoit :

- La démolition de 444 logements dont 358 logements collectifs, 56 logements locatifs individuels et 30 logements privés ;
- La démolition de l'école maternelle Rico Carpaye, située au cœur de la résidence SEMADER du même nom ;
- La démolition de 479 m² de locaux professionnels situés en rez-de-chaussée de l'opération Rico Carpaye ; (l'école maternelle et les locaux professionnels de Rico Carpaye constituent une copropriété en volume) ;
- La reconstruction sur site de 308 logements dont 65 logements en contreparties Action Logement ;

- La reconstruction sur le futur quartier Mascareignes de 70 logements locatifs sociaux individuels permettant de reloger les locataires du périmètre NPNRU concernés par la démolition de leur logement.

Ce programme nécessite l'acquisition préalable des logements privés destinés à la démolition dont la liste figure en annexe du présent rapport pour un montant estimé de **2 400 000 €** pour les acquisitions de logements individuels, et **1 100 000 €** pour les locaux professionnels de Rico Carpaye (source convention NPNRU).

Bien que la Ville privilégie la discussion et la négociation, dans les échanges avec les familles concernées par le projet, l'ANRU impose à la Ville un calendrier opérationnel et des échéances qui une fois dépassées pourraient générer la perte des subventions attribuées à la Ville.

Aussi, afin de faciliter le dénouement de certaines négociations difficiles qui pourraient mettre en péril le projet dans son ensemble, la Ville souhaite pouvoir recourir, en dernier ressort, à l'expropriation de ces propriétaires, sous la justification de l'utilité publique du projet global.

C'est pourquoi, le Maire doit solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet.

Au regard de ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver, conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le lancement d'une procédure d'expropriation sur le périmètre de l'opération NPNRU quartier Ariste Bolon SIDR Haute ;
- d'approuver le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique ;
- d'autoriser le Maire en application des articles L121-1 et suivants et de l'article R131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, à solliciter l'autorité Préfectorale pour le lancement d'une enquête publique préalable à la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE LA DUP



Sectorisation opérationnel du quartier

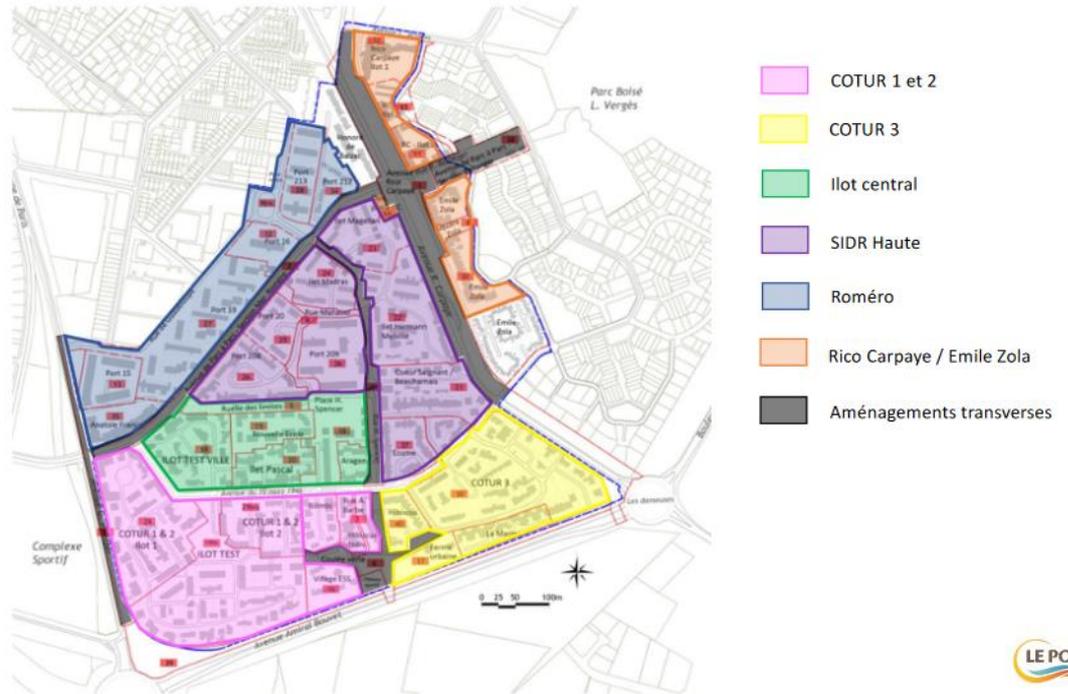


Tableau prévisionnel des acquisitions privées dans le cadre

Commune	opération/secteur	nature du bien	Statut	n°cadastre	Propriétaire	adresse postale
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	286	MOGNE DAHO OIZIRI KARL JEAN WILLY	7 allée Clotaire Caparin
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	287	MOGNE DAHO Edwige	5 allée Clotaire Caparin
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	288	IMACK QUESADI Jean Luc	3 allée Clotaire Caparin
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	289	PICARDO Franco	1 allée Clotaire Caparin
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	278	DETRUIRE COLBERT ET ARISTA	6 allée Clotaire Caparin
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	141	VIALO MIROSE	9 allée Marcel Pagnol
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	152	PAYET MARIE CHANTAL	42 rue Picasso
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	149	MOUNIAMA MARIE HELENE	7 allée Eugène Pothier
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	145	MELCHIOR STEPHANIE et RENE JEAN CHANTA	1 allée Marcel Pagnol
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	127	BUDEL FRANCEUS	10 rue Christian Sinope
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	133	MELCHIOR RENE	24 allée Marcel Pagnol
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	134	THENOR MARIE JEANINE	22 allée Marcel Pagnol
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	156	POTHIN JEREMIE	9 allée Pierre Charon
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	132	FLORICOURT CAROLINE	26 allée Marcel Pagnol
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	142	ATACHE MARIE GENEVIEVE	7 allée Marcel Pagnol
Le Port	ilot test	logmt indiv	Propriétaire	283	TRECASE	6 allée Pierre Charon
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	60	THOMAS Chantalle	9 allée Charles Perrault
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	63	KONDOKI MARIE JOSE	15 allée Charles Perrault
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	62	LATCHIMY POUNOUSSAMY Johnny	13 allée Charles Perrault
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	201	ALEXIS CYRIL AUGUSTE	1 av 19 mars 1946
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	49	MAHE Valérie	6 allée Marcel Proust
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	35	VERMONT Gilberte	23 av 19 mars 46
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	246	VAITILINGOM(Dalton) KEVINE	1 allée Charles Babbage
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	257	BOUSSOL Jean-Luc	31 av 19 mars 1946
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	286	CHANE-FUI Jean pierre	33 av 19 mars 1946
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	1463	PALMISEN ANABELLE	31 place Mascarin
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	1463	OUSENY PRISCILLA	32 place Mascarin
Le Port	ilot central	logmt indiv	Propriétaire	1455	ABDALLAH HERSY SOPHIE	34 place Mascarin
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire	867	BOYER VINCENT ET STEPHANIE	9 allée George Bernanos
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire	867	TORTILLARD JEAN MARIE ET MARIE-JEANNE	11 allée George Bernanos
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire	870	SOITEUR JULIETTE ET MICHEL	2 allée George Bernanos
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire	870	PATISSIER JEAN MARIE	14 allée Georges Bernanos
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire	877	POINAMBALOM YOLETTE	5 allée Stendal
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire	875	GRONDIN CAMILLE	4 allée Sainte Beuve
Le Port	Roméro	logmt indiv	Propriétaire		CADY MARIE CECILE	10 allée Saint Beuve
Opération Rico Carpaye- commerces/locaux professionnels						
Le Port	Rico Carpaye	locaux professionnels	Enseigne	n°lot copropriété	Propriétaire	surface
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	pharmacie +médecins	2004	SCI BFF	206,1
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	vacant	2011	SCI BFF	30
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	wc	2012	SCI BFF	3
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	orthophoniste	2013	SCI BFF	64
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	cage escalier	2014	SCI BFF	10
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	médecins	2005	SCI GERTHI	59
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	wc	2006	SCI GERTHI	3
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	rangement	2007	SCI GERTHI	1
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	Kiné	2009	Dominique HAUDRY	41
Le Port	Rico Carpaye	commerce + locaux prof.	médecins	2003	Karine GALAUP	62,2