



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 3 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 06

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 06

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-185
ZAC-RHI MULTISITES – ILOT CAYROL
ABROGATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 2024-120 DU 3 SEPTEMBRE 2024 ET RÉTROCESSION À LA VILLE DES PARCELLES APPARTENANT À LA S.I.D.R.

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 3 décembre, 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.

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, 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, M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. M. Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. J. Paul Babef, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Mémouna Patel, M. Jean-Claude Adois par M. Guy Pernic, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, Mme Pamela Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Néant.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

.....
.....

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 25 novembre 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 4 décembre 2024.

LE MAIRE
Bur Le Maire empêché
A. Le Toullec

Annick LE TOULLEC

Affaire n° 2024-185

**ZAC-RHI MULTISITES – ILOT CAYROL
ABROGATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 2024-120 DU 3 SEPTEMBRE 2024 ET
RÉTROCESSION À LA VILLE DES PARCELLES APPARTENANT À LA S.I.D.R.**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la convention publique d'aménagement de la « ZAC-RHI Multisites » signée par la commune de Le Port et la SIDR le 31 janvier 2002, reçue en Préfecture le 4 février suivant ;

Vu les périmètres opérationnels de l'opération de résorption de l'habitat insalubre « ZAC-RHI Multisites » institués sur les ilots Cayrol, Dupleix, Campbell et Lyon ;

Vu l'arrêté n° 102866 du 3 décembre 2010 par lequel monsieur le Préfet de La Réunion a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement « RHI Multisites – Ilot Cayrol » et déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'opération ;

Vu l'ordonnance d'expropriation n° 11/00004 du 19 juillet 2011 prononcée au profit de la SIDR ;

Vu la situation des parcelles cadastrées section AE n° 468, AE n° 469, AE n° 476, AE n° 477, AE n° 478 et AE n°479, sises à Le Port, ruelle Jean Cayrol, acquises par la SIDR, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, dans le cadre ladite opération de résorption de l'habitat insalubre ;

Vu le montant des indemnités alloué le 27 août 2012 par le Juge de l'expropriation au profit des conjoints Lenormand, propriétaires en titre ;

Vu la décision de la SIDR du 13 février 2020 de procéder à la consignation des indemnités afin de pouvoir prendre possession des lieux et traiter l'insalubrité des parcelles cadastrées section AE n° 468, AE n° 469, AE n°476, AE n° 477, AE n° 478 et AE n°479, sises à Le Port, ruelle Jean Cayrol ;

Vu le protocole d'accord transactionnel approuvé par délibération n° 2024-034 du conseil municipal du 05 mars 2024, reçue en préfecture le 14 mars suivant, et signé le 27 juin 2024 par la Ville de Le Port, les Consorts Lenormand et la SIDR ;

Vu la délibération n° 2024-120 du conseil municipal du 3 septembre 2024 approuvant la rétrocession à l'euro symbolique des parcelles cadastrées section AE n° 468, AE n° 469, AE n°476, AE n° 477, AE n° 478 et AE n°479, sises à Le Port, ruelle Jean Cayrol, afin de mettre en œuvre les termes du protocole d'accord transactionnel précité ;

Vu la délibération n° 2024-060 du conseil municipal du 7 mai 2024 approuvant le compte-rendu annuel au concédant de l'opération « RHI Multisites », sur la période 2022/2023, présenté par la SIDR ;

Vu l'avis financier du Domaine établi le 3 juillet 2024 portant sur la valeur vénale de l'unité foncière à rétrocéder à la Ville ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que le montant de charges foncières approuvé au CRAC 2022/2023 pour l'îlot Cayrol est fixé à 40 000 € HT ;

Considérant par conséquent que le montant de la rétrocession visée par la délibération n° 2024-120 du 3 septembre 2024 est erroné et, par conséquent, qu'il y a lieu de le modifier ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 novembre 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'abroger la délibération n° 2024-120 du 3 septembre 2024 ;

Article 2 : d'approuver la rétrocession à la Ville des parcelles cadastrées section AE numéros 468-469-476-477-478-479, appartenant à la SIDR, sises la ruelle Jean Cayrol, au prix de Quarante Mille euros hors taxe (40 000 € HT) conformément au dernier bilan approuvé de l'opération ;

Article 3 : de préciser que les frais de rédaction de l'acte de vente seront supportés par la commune de Le Port, acquéreur aux présentes ;

Article 4 : de fixer au 30 juin 2025 au plus tard la date de signature de l'acte authentique, conformément au calendrier de mise en œuvre du protocole d'accord transactionnel annexé au rapport ;

Article 5 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondant.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Bur de Maire empêché



Annick Le Toulec

Annick LE TOULLEC

ZAC-RHI MULTISITES – ILOT CAYROL
ABROGATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 2024-120 DU 3 SEPTEMBRE 2024 ET
RÉTROCESSION À LA VILLE DES PARCELLES APPARTENANT À LA S.I.D.R.

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de rétrocession à la Ville des parcelles cadastrées section AE numéros 468-469-476-477-478-479 formant l'ilot Jean Cayrol, acquises par la S.I.D.R., dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dénommée « ZAC-RHI Multisites ».

Par délibération n° 2024-120 du 3 septembre 2024, le conseil municipal a approuvé la rétrocession au profit de la commune de l'unité foncière susvisée, à l'euro symbolique ; et ceci pour mettre en œuvre le protocole d'accord transactionnel signé le 27 juin 2024 avec les Consorts Lenormand et la SIDR mettant fin aux litiges opposant les parties.

Or, à la notification de cette décision à la SIDR, celle-ci a attiré notre attention sur le fait que le montant indiqué dans la délibération n° 2024-120 n'était pas en adéquation avec celui qui était proposé dans le dernier Compte-Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération, approuvé par la délibération du conseil municipal le 7 mai 2024, soit 40 000 € hors taxe.

Au vu de ces éléments, il est donc proposé au conseil municipal :

- d'abroger la délibération n° 2024-120 du 3 septembre 2024 ;
- d'approuver la rétrocession à la Ville des parcelles cadastrées section AE numéros 468-469-476-477-478-479, appartenant à la SIDR, sises la ruelle Jean Cayrol, au prix de **Quarante Mille euros hors taxe (40 000 € HT)**, conformément au dernier bilan approuvé de l'opération ;
- de préciser que les frais de rédaction de l'acte de vente seront supportés par la commune de Le Port, acquéreur aux présentes ;
- de fixer au 30 juin 2025 au plus tard la date de signature de l'acte authentique, conformément au calendrier de mise en œuvre du protocole d'accord transactionnel ci-après annexé ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

1. Extrait du plan cadastral
2. Avis du Domaine du 3 juillet 2024
3. Protocole d'accord transactionnel Commune de Le Port / Consorts Lenormand
4. Délibération n°2024-130 du 3 septembre 2024

ANNEXE 2 : Avis financier du Domaine

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06.93.02.0718
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 18037614
Réf OSE : 2024-97407-40361



Le 3 juillet 2024

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à
Commune du Port

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Terrain à Bâtir
Adresse du bien :	Ruelle Jean Cayrol 97420 LE PORT
Valeur vénale:	445 000 € HT /HC valeur assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIGAUD Charles-André

2 - DATES

de consultation :	29/05/2024
de réception :	31/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/07/2023
du dossier complet :	31/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition	amiable
-------------	---------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Rétrocession des parcelles expropriées par la SIDR (Opération RHI - Ilot Cayrol) à la commune du Port.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrains avec accès sur la ruelle Jean Cayrol.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Tous réseaux et voiries.

4.3. Références cadastrales

Commune	Cadastre	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE PORT	AE 468-469-476-477-478-479	ruelle Jean Cayrol	1190 m ²	Terrain à Bâtir

4.4. Descriptif

Terrains à bâtir cadastrés AE 468-469-476-477-478-479 respectivement pour 222 m², 241 m², 184 m², 142 m², 154 m² et 247 m² soit un total de 1 190 m.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la SIDR.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 2/10/2018 modifié le 01/02/2024

Zonage Ub

PPR Néant

La zone Ub correspond au centre historique et patrimonial de la commune du Port. Les objectifs poursuivis sont notamment de préserver les formes urbaines continues, renforcer le cœur marchand et protéger le patrimoine historique et architectural de la vieille ville implantée selon le plan en damier hérité de la trame « Filloz ».

7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative et suivant les données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP – Termes de comparaison – PATRIM et DVF

Aucun nouveau terme depuis la dernière évaluation de juillet 2023 n'a été restitué. Les éléments de l'étude de marché de cette évaluation (2023-97407-52365) seront donc intégralement repris.

Référence Cadastreale	BNDP	Date	Occupation	Terrain m ²	Zonage	M ² / €	Valeur	Observation
AL 335	2021PO2825	31/03/2021	NON BATI	225	Ub	458	103 000	
AL 1457	2019PO5464	09/09/2019	NON BATI	185	Ub	478	88 500	
AE 763 -771	2019PO1057	31/01/2019	NON BATI	280	Ub	332	93 000	Vente commune
AE 134 - 136	2019PO0164	05/12/2018	NON BATI	454	Ub	374	170 000	Vente commune
					Moyenne	411		
					Médiane	416		

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les deux derniers termes correspondent à des cessions effectuées par la commune.

La superficie arpentée du terme n°1 est de 207 m², ce qui donne une valeur au m² de 498 €.

Le terme n°2 sera écarté, car il s'agit d'une expropriation.

La moyenne et la médiane ainsi retraitées s'élèvent à 401 € et 374 €.

La médiane sera préférée compte-tenu du caractère disparate des termes restitués.

Soit une valeur vénale établie de :

$1190 \text{ m}^2 \times 374 \text{ €} = 445\,060 \text{ €}$ arrondie à **445 000 € HT / HC**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrairement fixée à **445 000 €**

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.
Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,
L'évaluateur



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances publiques

ANNEXE 3 : Protocole d'accord transactionnel

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

LA COMMUNE DU PORT,

Ayant son siège en l'Hôtel de Ville 9 rue Rénaudière de Vaux et représentée par Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération du 5 mars 2024, **(annexe 5)**

ci-après dénommée « la Commune »
D'UNE PART,

ET

Monsieur Paul LE NORMAND, domicilié 18, ruelle Floricourt 97400 Saint Denis de la Réunion.

Monsieur Denis LE NORMAND, domicilié 1, avenue Messmer 67400 Illkirch-Graffensentaden.

Monsieur François LE NORMAND, domicilié 1 ter, rue Jules Ferry 67400 Illkirch-Graffensentaden

Représentés par Monsieur LE NORMAND PAUL dument mandaté à cet effet (annexe 3)

Domiciliés à l'effet des présentes, au Cabinet d'avocats CMAA, agissant par Maître Bernard CAZIN, 34 rue Desaix 75015 PARIS

Ensemble désignés « l'Indivision LE NORMAND »,

D'AUTRE PART,

EN PRESENCE DE :

La SIDR, représentée par son Directeur Général, M. Laurent PINSEL

PREAMBULE

1. Dans le cadre de l'opération globale d'aménagement « P.R.U. » du centre-ville de la commune du Port, un projet particulier d'aménagement de résorption de l'habitat insalubre - RHI « multi sites » a été mis en place et une zone d'aménagement concerté « ZAC RHI Multi sites » a été créée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2008.
2. La ville du Port a confié à la SIDR par voie de convention publique d'aménagement la réalisation de cette RHI multi-sites portant sur les îlots Cayrol, Dupleix, Campbell et Lyon.
3. Les Consorts LE NORMAND étaient propriétaires indivis des parcelles cadastrées section AE 468, AE 476, AE 477 et AE 478, situées ruelle Jean Cayrol ; ils sont par ailleurs propriétaires des parcelles AE 155 et AE 157 situées rue Dupleix.
4. Par arrêté n° 102866 du 3 décembre 2010, le préfet de la Réunion a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement RHI multi sites - îlot Cayrol et déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'opération. Aux termes de cet arrêté, la SIDR a été autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation les immeubles visés en annexe de l'arrêté.
5. Par un arrêté n° 11-0086 du 20 janvier 2011, le préfet de la Réunion a également déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement RHI multi sites - îlot Dupleix, également au bénéfice de la SIDR et déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'opération.
6. Par jugement en date du 27 août 2012, le juge de l'expropriation a fixé les indemnités suivantes au bénéfice des consorts LE NORMAND :
 - Parcelles AE 468, 476, 477, 478 : **171 412,16 euros**

A ce jour, le concessionnaire (la SIDR) n'a pas encore versé les indemnités d'expropriation mais a, depuis le 27 janvier 2020, consigné la somme de 171 412,16 € à la Caisse des dépôts et consignations

En effet, la SIDR a adressé un courrier en date du 27 novembre 2019 à l'indivision LE NORMAND pour obtenir leur accord préalable avant le quittance de l'indemnité d'expropriation.

Le 28 décembre 2019, Monsieur Paul LE NORMAND a informé la SIDR de son refus de percevoir ladite indemnité en raison du recours pendant devant le Tribunal administratif, aussi cette dernière a-t-elle consigné la somme.

7. Monsieur Paul LE NORMAND, a saisi le tribunal administratif le 11 mars 2011 d'une requête tendant à l'annulation des deux arrêtés de DUP et de cessibilité du préfet de la Réunion précités en date des 3 décembre 2010 et 20 janvier 2011.

8. La commune du Port est par ailleurs bénéficiaire d'un emplacement réservé sur une parcelle cadastrée AE 251 en indivision à M. Alfred Lenormand et ses trois frères et située, hors RHI, à proximité immédiate du nouvel Hôtel de Ville. Cet emplacement réservé est destiné à permettre la création d'un axe piéton partant de l'hôtel de Ville jusqu'à l'Eglise Jeanne d'Arc.
9. La commune a engagé une procédure d'infraction aux règles d'urbanisme à l'encontre de M. Lenormand pour avoir engagé des travaux sans autorisation sur un bâtiment implanté sur la parcelle AE 251 Cette procédure n'a pas été menée jusqu'à son terme.

Le 20 septembre 2012, les parties se sont rapprochées pour envisager une solution amiable au différend qui les opposait tant sur l'opération RHI Multi Sites que sur l'opération Quartier Mairie, et se sont entendues notamment sur un échange foncier. En contrepartie de cet échange foncier, les parties s'engageaient à mettre un terme au contentieux en cours.

10. Par une délibération en date du 30 juillet 2013, le conseil municipal de la commune de LE PORT a approuvé le principe d'une transaction entre la Ville et Monsieur LE NORMAND, représentant les propriétaires indivis, dans les termes du protocole annexé à ladite délibération et a autorisé le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer le protocole et tous actes et documents se rapportant audit dossier.
11. Le protocole transactionnel n'a, nonobstant cette délibération, jamais été signé par les parties et les échanges de parcelles n'ont pas été constatés par actes administratifs.
12. Par un jugement n°1100249 du 15 mai 2014, il a été donné acte du désistement de Monsieur LE NORMAND de sa requête tendant à l'annulation des deux arrêtés de DUP et de cessibilité du préfet de la Réunion précités en date des 3 décembre 2010 et 20 janvier 2011.
13. Par une délibération en date du 6 août 2019, le conseil municipal de la commune de LE PORT, prenant acte que ledit protocole transactionnel n'avait toujours pas pu être mis en œuvre [depuis 2013], a décidé d'abroger la délibération du 30 juillet 2013 et a approuvé la cession de la parcelle AH n°569 à Monsieur et Madame MAILLOT ou toute société immobilière créée par eux.
14. Par une requête, en date du 28 octobre 2019, enregistrée sous le numéro 1901443-0, Monsieur Paul LE NORMAND a demandé au Tribunal administratif de La Réunion d'annuler cette délibération.
15. Par jugement rendu le 21 mars 2022, le Tribunal a fait droit à sa demande.
16. Par une requête en appel en date du 22 juin 2022 enregistrée sous le numéro 2201692, la Commune de LE PORT a interjeté appel dudit jugement ;

17. Au cours de l'année 2023, en vue d'étudier les possibilités de mettre un terme au contentieux en cours, les parties se sont rapprochées et ont constaté :

- Que l'indivision LE NORMAND était disposée à renoncer à son action contentieuse s'il lui était proposé par la commune l'acquisition de parcelles sur lesquelles elle pourrait développer ses projets,
- Que la commune de Le Port souhaite un règlement global des litiges fonciers l'opposant aux Consorts LE NORMAND.
- La commune dispose de terrains susceptibles de faire l'objet d'une cession à titre gratuit à l'Indivision LE NORMAND.
- Qu'il est ainsi possible, dans ces conditions, de mettre fin à l'amiable au différend opposant les parties, en évitant les frais et délais inhérents à une procédure contentieuse ;
- Que les parties ont pris l'exacte mesure de leur désaccord et décidé, en pleine connaissance de leurs droits respectifs, de se rapprocher sur la base de ce qui précède ;
- Que l'ensemble de ces dispositions peut être acté dans l'accord transactionnel dont la teneur suit.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1 : Objet de la transaction

Le présent accord constitue une transaction entre les parties au sens de l'article 2044 du Code Civil, au terme duquel « *la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit* ».

Cette transaction a pour objet de fixer d'un commun accord entre les parties les termes d'une rétrocession de parcelles entre la Commune et l'indivision Lenormand aux fins de mettre un terme aux différends et litiges fonciers les opposant.

Article 2 : Détermination des termes des échanges fonciers

A- La rétrocession des parcelles par la SIDR à la Commune

Dans le cadre de la concession publique d'aménagement conclue entre la Ville de Le Port et la SIDR, la SIDR avait reçu pour mission d'acquérir, par voie amiable ou par voie d'expropriation, le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération RHI MULTISITES.

A ce titre, la SIDR a acquis les parcelles suivantes :

- AE 468, 476, 477, 478 et AE 469-479

La Ville de LE PORT n'étant pas propriétaire de l'ensemble des parcelles, et le projet de l'ilot CAYROL étant abandonné, il appartient premièrement à la SIDR de les lui rétrocéder, une fois purgé le droit de rétrocession des parcelles sus désignées.

La clôture de la Convention publique d'aménagement grevant lesdites parcelles devant intervenir le 31 décembre 2024, sous réserve de la purge du droit de rétrocession, la SIDR s'engage, en application des dispositions de la concession d'aménagement, à rétrocéder à la Ville, prioritairement, au plus tard au second semestre 2025, les parcelles suivantes objet des présentes :

- les parcelles AE 468, 476, 477, 478 d'une contenance totale de 702 m²
- les parcelles AE 469-479 d'une contenance totale de 488 m².

La SIDR autorise toutefois l'indivision LE NORMAND à déposer une demande de permis de construire sur lesdites parcelles à compter de la signature du présent protocole et de sa signification par et à l'ensemble des parties.

La rétrocession des parcelles à la Commune ne sera effective qu'à compter de l'expiration du délai de deux mois relatif au droit de rétrocession des biens expropriés à leurs propriétaires.

Il est à noter que l'intervention de la SIDR au présent protocole est liée uniquement à sa qualité actuelle de propriétaire des parcelles susnommées, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite dans le cadre de la concession d'aménagement de la RHI MULTI SITES. La teneur des concessions réciproques des présentes étant l'affaire exclusivement de la Commune et des Consorts LE NORMAND.

B- Engagements de la Commune

➤ La rétrocession et la cession de parcelles :

En sa qualité d'autorité concédante de la ZAC RHI multisite, la commune de Le Port entend favoriser l'émergence d'une issue amiable au litige opposant l'Indivision LE NORMAND à la Commune (recours contre la cession de la parcelle AH 569), en proposant à cette dernière, moyennant l'abandon de toute action contentieuse, une cession et une rétrocession gratuite de parcelles dans les conditions ci-dessous précisées :

- Les parcelles AE 468, 476, 477, 478, d'une contenance totale de 702 m² valorisées et libres de toutes occupations, par référence au jugement d'expropriation et tenant compte des frais d'éradication de l'habitat insalubre supportés par la Ville, à hauteur de 283 500 € (soit : 171 416,12 € indemnité expro + 112 000 € frais d'éradication)
- Les parcelles AE 469 et 479 d'une contenance de 488 m² au prix des domaines, soit 183 000 € (**avis ci-joint annexe2**)
- La parcelle AE 261 juxtaposée à l'unité foncière de l'indivision LE NORMAND (cadastrées AE 251 et 253) d'une contenance totale de 253m² et évaluée à 470 500 euros par le service des domaines (**avis ci-joint, annexe 2**).
- La cession et la rétrocession des parcelles à l'Indivision LE NORMAND seront réalisés sur la base du parcellaire cadastral sans qu'aucun plan ni PV de bornage ne soient réalisés au préalable (**annexe 6**).
- Les parcelles seront acquises en l'état par l'Indivision LE NORMAND qui fera son affaire d'éventuelles démolitions.
- La cession, à l'Indivision LE NORMAND, de l'ensemble des parcelles précitées, sera finalisé dans un seul acte notarié qui interviendra **au plus tôt le 30 juin 2025 et au plus tard le 31/12/2025**.

Sans préjudice au jour de la signature du présent protocole du classement de la parcelle AE 261 dans le domaine public, et dans l'attente de son déclassement et de sa désaffectation de ladite parcelle, la Commune, en qualité de gestionnaire du domaine public, donne d'ores et déjà son accord (par référence à l'article R.431-13 du Code de l'urbanisme tel qu'interprété par l'arrêt du Conseil d'Etat du 23 novembre 2022, Commune de Juvisy, requête n°449443) à l'indivision LE NORMAND pour déposer une demande de permis de construire sur ladite parcelle à compter de la signature du présent protocole et de sa signification par et à l'ensemble des parties ; étant expressément rappelé que le permis de construire ne saurait être mis en œuvre avant tout déclassement et toute désaffectation de la parcelle AE261.

➤ Les indemnités

La Commune justifiera du paiement de la somme de 1 500 € relative aux frais irrépétibles à laquelle elle a été condamnée dans le cadre du jugement du Tribunal administratif du 21 mars 2022 (**jugement ci-joint, annexe 1**) au plus tard à la signature dudit protocole.

A titre de participation au paiement des frais d'avocat de l'Indivision dans le cadre de la procédure d'appel initiée par la Commune de LE PORT, cette dernière versera une somme de 5.000 euros maximum à l'indivision LE NORMAND (**notes d'honoraires ci jointes**).

La Commune et la SIDR ne verseront aucune autre indemnité supplémentaire à l'indivision LE NORMAND.

➤ Autres engagements

La Commune justifiera, du caractère exécutoire de la modification du PLU prenant acte de la suppression de l'emplacement réservé grevant la parcelle AE 251, au plus tard à la signature du présent protocole. (**annexe 4**)

C – Engagements consorts LE NORMAND

L'indivision LE NORMAND renonce au bénéfice des indemnités d'expropriation qui lui ont été allouées par jugement en date du 27 août 2012, par le juge de l'expropriation pour les parcelles AE 468, 476, 477, 478 situées sur l'îlot Cayrol (**jugement joint en annexe**). Ces indemnités resteront acquises à la SIDR, dans le cadre de la convention publique d'aménagement qui sera ainsi autorisée à débloquer les fonds à son profit.

L'indivision LE NORMAND s'engage à ne pas user de son droit à rétrocession sur les parcelles AE 468, 476, 477, 478 et AE 469-479 propriété de la SIDR.

Article 3 : Concessions réciproques des parties

Les deux parties sont ainsi tombées d'accord sur les points suivants.

L'indivision LE NORMAND renonce à percevoir l'indemnité d'expropriation qui leur a été accordée par décision du juge de l'expropriation en date du 27 août 2012.

Par ailleurs, la Commune de LE PORT s'engage à céder et rétrocéder gratuitement à l'indivision LE NORMAND et **au plus tard le 31 décembre 2025** les parcelles AE 468, 469, 476, 477, 478, 479 et 261.

En contrepartie de ces cessions et rétrocessions, l'Indivision LE NORMAND estimera clos le contentieux relatif à la parcelle communale section AH n°569 vendue par la Ville. A ce titre, elle renoncera à toute prétention indemnitaire à l'égard de la Ville.

Les termes de l'échange seront constatés au sein d'un seul et même acte notarié enregistré aux services des hypothèques selon le planning prévisionnel exposé à l'article 4 qui interviendra pour donner suite à la rétrocession des parcelles par la SIDR à la Commune de LE PORT, une fois le délai de rétrocession des parcelles expropriées échues.

Elle accueillera favorablement le désistement de la Commune de son appel devant la Cour administrative de Bordeaux et renoncera à solliciter des frais d'instance dès la signature du présent protocole.

La commune renoncera de son côté à toute action indemnitaire à l'encontre de l'Indivision LE NORMAND.

Moyennant la stricte application de ces stipulations, qui forme un tout indivisible, chacune des parties renonce définitivement à exercer tout recours portant sur les mêmes faits et confère à la présente transaction l'autorité de la chose jugée en vertu de l'article 2052 du code civil.

Article 4 : Prise d'effet

Le présent protocole transactionnel, dûment signé et paraphé par les deux parties, prendra effet à compter de sa notification à chacune des parties qui interviendra dans les trois mois qui suivront la validation par le conseil municipal.

Le présent protocole devra être parfaitement réalisé à compter de la réalisation de la dernière des formalités selon le planning prévisionnel ci-joint :

Délibération de la Commune sur la signature du protocole	Début 2024 – prochain Conseil municipal le 5 mars 2024
Signature et notification du protocole à l'ensemble des parties	Dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la validation par le conseil municipal
Désistement de la Commune de la procédure en appel n°2201692 et acquiescement de l'Indivision qui renonce aux frais d'instances	A compter de la signature du protocole
Rétrocession des parcelles AE 468, 476, 477, 478 de la SIDR à la Commune	Au plus tard au second semestre 2025
Prise de possession anticipée des parcelles AE 468, 476, 477, 478 si projet de construction avec PC par l'indivision Lenormand	Début 2024

l'indivision Lenormand	
Levée de l'emplacement réservé sur la parcelle AE 251	Affaire inscrite au conseil municipal du 01/02/24 (annexe4)
Prise de possession anticipée de la parcelle AE 261 à l'Indivision LE NORMAND	Au plus tard le 31 décembre 2025
Rétrocession des parcelles AE 469-479 de la SIDR à la Commune	Au plus tard au second semestre 2025
Cession de l'ensemble des parcelles AE 468, 476, 477, 478, 469, 479, 261 à l'Indivision LE NORMAND	A compter du 30 juin 2025 et au plus tard le 31 décembre 2025

Article 5 : Frais

Chacune des parties conservera à sa charge ses frais liés à l'établissement du présent protocole, y compris de conseil.

Article 6 : Différends et litiges

Tout différend ou litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent protocole sera soumis, à l'initiative de la partie la plus diligente, au Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Fait au Port le 27-6/24

en 3 (trois) exemplaires originaux.

Pour la Commune,

Le Maire,



Olivier HOARAU

Pour les Consorts

LE NORMAND PAUL


Pour la SIDR,

Son Directeur Général


 Laurent PINSEEL
 Directeur général

Sont annexés au présent protocole :

1. Jugement d'expropriation
2. Évaluations du service des domaines
3. Mandat de Monsieur Denis LENORMAND à Monsieur PAUL LENORMAND
Mandat de Monsieur François LENORMAND à Monsieur PAUL LENORMAND
4. Délibération du 1^{er} février 2024 levant l'emplacement réservé sur la parcelle AE 251
5. Délibération du 05 mars 2024 du conseil municipal autorisant le Maire à procéder à la signature du présent protocole
6. Plan cadastral

Clément HORRAU

Annexe 4 : Délibération n° 2024-120 du 3 septembre 2024

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers en exercice : 39
Quorum : 20
A l'ouverture de la séance
Nombre de présents : 21
Nombre de représentés : 06
Mise en discussion du rapport
Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 06
Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2024-120

**RÉTROCESSION À LA VILLE
DES PARCELLES NON BÂTIES
CADASTRÉES SECTION AE N°
468, AE N° 469, AE N° 476, AE N°
477, AE N° 478 ET AE N° 479
APPARTENANT À LA S.I.D.R.**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 août 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 4 septembre 2024.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 12/09/2024
Reçu en préfecture le 12/09/2024
Publié le 12/09/2024
ID : 974-219740073-20240903-DL_2024_120-DE

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

Séance du mardi 3 septembre 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 3 septembre, 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.

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, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Jafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garcia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata, M. Jean-Paul Babef par M. Guy Pernic, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec, Mme Pamela Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : M. Sergio Erapa à 17h10 (affaire n° 2024-110), Mme Honorine Lavielle à 17h13 (affaire n° 2024-110), M. Henry Hippolyte à 17h16 (affaire n° 2024-111), M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint à 17h22 (affaire n° 2024-112), M. Jean-Claude Adois à 17h24 (affaire n° 2024-112), M. Didier Amachalla à 17h24 (affaire n° 2024-112), Mme Barbara Saminadin à 17h25 (affaire n° 2024-112).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

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

Affaire n° 2024-120

**RÉTROCESSION À LA VILLE DES PARCELLES NON BÂTIES CADASTRÉES
SECTION AE N° 468, AE N° 469, AE N° 476, AE N° 477, AE N° 478 ET AE N° 479
APPARTENANT À LA S.I.D.R.**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la Convention Publique d'Aménagement de la « ZAC-RHI Multisites » signée par la commune de Le Port et la SIDR le 31 janvier 2002, reçue en Préfecture le 4 février suivant ;

Vu les périmètres opérationnels de l'opération de résorption de l'habitat insalubre « ZAC-RHI Multisites » institués sur les îlots Cayrol, Duplex, Campbell et Lyon ;

Vu l'arrêté n° 102866 du 3 décembre 2010 par lequel monsieur le Préfet de La Réunion a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement « RHI Multisites – Ilot Cayrol » et déclaré cessibles les terrains nécessaires à l'opération ;

Vu l'ordonnance d'expropriation n° 11/00004 du 19 juillet 2011 prononcée au profit de la SIDR ;

Vu la situation des parcelles cadastrées section AE n° 468, AE n° 469, AE n° 476, AE n° 477, AE n° 478 et AE n° 479, sises à Le Port, ruelle Jean Cayrol, acquises par la SIDR, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, dans le cadre ladite opération de résorption de l'habitat insalubre ;

Vu le montant des indemnités allouées le 27 août 2012 par le Juge de l'expropriation au profit des consorts Lenormand, propriétaires en titre ;

Vu la décision de la SIDR du 13 février 2020 de procéder à la consignation des indemnités afin de pouvoir prendre possession des lieux et traiter l'insalubrité des parcelles cadastrées section AE n° 468, AE n° 469, AE n° 476, AE n° 477, AE n° 478 et AE n° 479, sises à Le Port, ruelle Jean Cayrol ;

Vu le protocole d'accord transactionnel approuvé par délibération n° 2024-034 du conseil municipal du 05 mars 2024, reçue en Préfecture le 14 mars suivant, et signé le 27 juin 2024 par la ville de Le Port, les Consorts Lenormand et la SIDR ;

Vu l'avis financier du Domaine établi le 3 juillet 2024 portant sur la valeur vénale de l'unité foncière à rétrocéder à la Ville ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que pour régler amiablement leurs différends les parties ont formé un protocole d'accord transactionnel, approuvé par décision du conseil municipal de Le Port le 30 juillet 2013 ;

Considérant qu'aux termes du protocole transactionnel du 27 juin 2024 sus-désigné, la cession par la ville des parcelles non bâties cadastrées AE n° 468, AE n° 469, AE n° 476, AE n° 477, AE n° 478 et AE n° 479 aux Consorts Lenormand, doit intervenir le 31 décembre 2025 au plus tard ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de procéder, en amont et dans les meilleurs délais, à la rétrocession desdites parcelles, par la SIDR à la ville de Le Port ;

Considérant que préalablement à cette transaction la SIDR a purgé le droit de retour des parcelles tiers cadastrées AE n° 469 et AE n° 479 à leurs anciens propriétaires ou ayants-droit, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 21 août 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la rétrocession à la Ville et à l'euro symbolique (1,00 €), conformément au dernier bilan approuvé de l'opération d'aménagement « ZAC-RHI Multisites », des parcelles non bâties cadastrées section AE n° 468-469-476-477-478-479, appartenant à la SIDR, sises à Le Port, ruelle Jean Cayrol ;

Article 2 : de dire que les frais de rédaction de l'acte seront supportés par la commune de Le Port, acquéreur aux présentes ;

Article 3 : de fixer au 30 juin 2025 au plus tard la date de signature de l'acte authentique, conformément au calendrier de mise en œuvre du protocole d'accord transactionnel sus-désigné et signé le 27 juin 2024 ;

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

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**RÉTROCESSION À LA VILLE DES PARCELLES NON BÂTIES CADASTRÉES
SECTION AE N° 468, AEN° 469, AEN° 476, AEN° 477, AEN° 478 ET AEN° 479
APPARTENANT À LA S.I.D.R.**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de rétrocession à la Ville des parcelles non bâties cadastrées AE n° 468-469-476-477-478-479, sises la ruelle Jean Cayrol.

Lesdites parcelles ont été acquises par la SIDR, concessionnaire, au titre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre dénommée « RHI Multisites », par voie d'expropriation, afin de résorber les poches d'habitats insalubres présents sur les lieux et y édifier à terme une nouvelle opération de logements aidés. A ce jour, les situations d'insalubrité de la ruelle Jean Cayrol ont totalement été résorbées et toutes les familles concernées ont été relogées, de sorte que l'objectif principal de l'opération a été atteint.

Les parcelles centrales à l'îlot appartenaient à la famille LENORMAND qui, dans le cadre du protocole d'accord transactionnel signé par les parties le 27 juin 2024 ci-annexé a demandé leur restitution en l'état, ainsi que le transfert de propriété à son profit des deux parcelles situées à chaque extrémité de l'îlot (soit les parcelles AE n° 469 et AE n° 479 du plan cadastral), en vue de la réalisation d'un projet immobilier familial.

Ces deux dernières parcelles ont été acquises par la SIDR auprès d'un propriétaire inconnu pour l'une et suite à la signature d'un traité d'adhésion pour l'autre. Après avoir purgé le droit de rétrocession de l'ensemble de ces parcelles à leurs propriétaires d'origine, la SIDR est aujourd'hui en situation de céder cette unité foncière à la Ville, qui devra les proposer ultérieurement à la famille LENORMAND. Ce transfert de propriété définitif fera l'objet d'une nouvelle délibération municipale.

Enfin, conformément au dernier bilan financier approuvé de l'opération, la rétrocession des parcelles cadastrées section AE n° 468-469-476-477-478-479 à la Ville sera réalisée à l'euro symbolique (1,00 €).

Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la rétrocession à la Ville des parcelles cadastrées section AE n° 468-469-476-477-478-479, appartenant à la SIDR, sises la ruelle Jean Cayrol, à l'euro symbolique (1,00 €) conformément au dernier bilan approuvé de l'opération ;
- de préciser que les frais de rédaction de l'acte de vente seront supportés par la commune de Le Port, acquéreur aux présentes ;
- de fixer au 30 juin 2025 au plus tard la date de signature de l'acte authentique, conformément au calendrier de mise en œuvre du protocole d'accord transactionnel ci-après annexé ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Extrait du plan cadastral
- Annexe 2 : Avis du Domaine
- Annexe 3 : Protocole d'accord transactionnel

Affaire suivie par la Direction du Patrimoine Privé Communal – Service Foncier et Transactions Immobilières