

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 05 SEPTEMBRE 2023**  
**EXTRAIT DES DELIBERATIONS**

Nb. de Conseillers en exercice : 53

**Au vote de l'affaire :**

Nb. de présents : 36

Nb. de représentés : 13

Nb. d'absents : 4

L'an deux mille vingt-trois, le cinq septembre à 17h39,  
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 Michel  
FONTAINE, Maire.

**AFFAIRE N° 28/1244 :**

Terre-Sainte (ZAC Océan Indien) - Acquisition  
par la Commune de Saint-Pierre avec la  
SEMADER des emprises foncières cadastrées  
EN n°1313 - n°1316 - n°1320 et substitution  
aux droits et obligations de la SEMADER au  
titre d'un bail à construction grevant ces biens  
de retour

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. FONTAINE Michel, DIJOUX Stéphan, SIGISMEAU  
Béatrice, OMARJEE Mohammad, VALY Nazir, DAMOUR  
Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI  
DJOUMBAMBA Marie Richela, ROUVRAIS Simone,  
MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE  
Nadine, BALZANET Jonhy, GUIEN Marie Claire, PALIOD  
Marie Claude, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie  
Line, MALET Viviane, PAPY Anne Marie, VAYABOURY  
Jean Patrick, CADET André, RAYMOND Edmée, VON-  
PINE Bernard, TAYLLAMIN Patricia, AGATHE Chantal,  
JETTER Régine, NARIA Olivier, ACAPANDIE Freddy,  
ARAYE Hélène, RIVIERE Christelle, RAVAT Adame,  
BEDIER Corine, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël,  
GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE  
Pascal.

**REPRESENTE (S) :**

MM. TEVANEE Jean François (par Monsieur Mohammad  
OMARJEE), FERDE Thérèse (par Monsieur MINATCHY  
Mariot), FATIMA Sofa (par Madame TAYLLAMIN  
Patricia), POTIN Philippe (par Monsieur TAN Willy), BRET  
Jean Paul (par Monsieur DAMOUR Kichena), NASSIBOU  
Guilaine (par Madame GUIEN Marie Claire), KHELIF  
David (par Madame PAPY Anne Marie), HOARAU Berthe  
Denise (par Madame SIGISMEAU Béatrice), LORION  
David (par Monsieur DIJOUX Stéphan), MALIDI Mariaty  
(par Madame JETTER Régine), BALAYA GOURAYA  
Armand (par Monsieur ANDA Jean Gaël), SAUTRON  
François (par Madame HOARAU Brigitte), BOYER Marie  
Pascaline (par Monsieur RAVAT Adame).

**ABSENTS :**

MM. AHO NIENNE Sandrine, DAFFON Amédée Albert,  
MOREL Didier, BELLON Stéphen.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le  
conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Christelle RIVIERE pour remplir les fonctions de secrétaire.  
Le Conseil Municipal a délibéré à l'unanimité que la séance se tienne à huis clos par nécessité d'ordre  
public.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 11 septembre 2023 et la convocation  
du Conseil Municipal faite le 30 août 2023.



Le Maire



**Affaire n°28/1244 : Terre-Sainte (ZAC Océan Indien) - Acquisition par la Commune de Saint-Pierre avec la SEMADER des emprises foncières cadastrées EN n°1313 - n°1316 - n°1320 et substitution aux droits et obligations de la SEMADER au titre d'un bail à construction grevant ces biens de retour.**

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

Le Maire expose à l'Assemblée que,

La Commune de Saint-Pierre a confié à la SEMADER la réalisation de la ZAC Océan Indien par contrat de concession signé le 14/09/1993, devenu Convention Publique d'Aménagement le 09/03/2004. La ZAC avait pour objet notamment de mettre en œuvre le deuxième parc technologique de la Réunion dénommé TECHSUD.

Par Délibération du 19/12/2013, le Conseil Municipal a autorisé la SEMADER à consentir un bail à construction sur les emprises foncières cadastrées section EN n°803p, EN n°1258p et EN n°805p, propriétés de la SEMADER à la Société dénommée SAS TECHSUD ONE, pour une durée de 50 ans jusqu'au 11 juillet 2064, et moyennant un loyer annuel de 9100 € HT, montant révisable tous les ans en fonction de l'indice du coût de la construction.

- Vu le bail à construction établi par la Scp Baret-Etheve –Valery- Rivière- Bost Benchaa-Gillot-Kin Siong Law Koun (notaires associés) en date du 11/07/2014 (réf. HP/HL/17269302), signé entre la SEMADER et la SCCV TECHSUD ONE, avec intervention de la Commune de Saint-Pierre.

- Vu l'acte en date du 26/06/2015 établi par la Scp Hoarau-Le Goff–Omarjee (réf. FC/MAA/14169104), constatant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et la cession de droit au bail à construction par la SCCV TECHSUD ONE à la Société SAS TS1 représentée par le Président de la société ACTISEM.

- Vu l'acte en date du 05/10/2022 (réf. MS/VB/297202) établi par l'office notarial Mathieu Smith et Grégory Billon (notaires associés) officialisant l'absorption de la SAS TS1 (filiale d'ACTISEM) par ACTISEM.

- Vu le bail à construction en date du 11/07/2014 susvisé, qui prévoit à la page 22 article « Substitution du bailleur SEMADER au profit de la Commune de Saint-Pierre » : *« Il est expressément convenu entre les parties, qu'à tout moment, et notamment à l'expiration de la Convention Publique d'Aménagement devant intervenir en 2017, la Commune de Saint-Pierre pourra se substituer à la SEMADER dans tous les droits et obligations. Laquelle substitution sera constatée dans un acte notarié après production du « quitus » par la SEMADER ».*

A titre informatif, la valeur des droits immobiliers du bailleur en l'occurrence la SEMADER, est estimée à 692 000 € en référence à l'avis des domaines du 14/04/2023 réf. DS.11472100 – OSE 2023-97416-11820.

La Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Océan Indien consentie par la Commune à la SEMADER a pris fin le 31/12/2021

S'agissant de biens de retour issus de la ZAC Océan Indien, concédée à la SEMADER par la Commune de Saint-Pierre,

**Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :**

• **D'APPROUVER l'acquisition par la Commune de Saint-Pierre avec la SEMADER des biens ci-dessous désignés, et par voie de conséquence la substitution de la Commune aux droits et obligations de la SEMADER au titre du bail à construction du 11/07/2014 (réf. HP/HL/17269302) susvisé et actes subséquents :**

| Références cadastrales | Superficies | Adresse              |
|------------------------|-------------|----------------------|
| Section :              |             |                      |
| EN n°1313              | 2751 m²     | 27 Avenue du Docteur |

Accusé de réception en préfecture  
974-219740164-20230905-28-1244-DE  
Date de télétransmission : 11/09/2023  
Date de réception préfecture : 11/09/2023

|              |                           |                        |
|--------------|---------------------------|------------------------|
| EN n°1316    | 1376 m <sup>2</sup>       | Jean Marie Dambreville |
| EN n°1320    | 44 m <sup>2</sup>         | (97410)                |
| <b>Total</b> | <b>4171 m<sup>2</sup></b> |                        |

(\*) selon état parcellaire mis à jour lors de la signature du bail en date du 11/07/2014 (réf. HP/HL/17269302) susvisé.

Pour information, les caractéristiques du bail concerné par la substitution de la Commune de Saint-Pierre comportent les principaux termes suivants :

- Preneur : Société ACTISEM (adresse 52 route des Sables CS 21008, 97427 Etang Salé)
- Loyer annuel de base : 9 100 € HT (en référence au bail du 11/07/2014 susvisé).
- Révision : Le loyer ci-dessus est révisé tous les ans en fonction de l'indice du coût de la construction.
- Durée : jusqu'au 11 juillet 2064.

• DE FIXER les conditions d'acquisition par la Commune de Saint-Pierre, des emprises cadastrées section EN n°1313, n°1316, n°1320 grevées du bail à construction du 11/07/2014 (réf. HP/HL/17269302) susvisé et actes subséquents comme suit :

- Moyennant le prix de : 1 € Symbolique - Montant inférieur au seuil obligatoire de consultation des domaines cf. arrêté du 05/12/2016 publié au JO le 11/12/2016.

• DE SOLLICITER l'application de l'article 1042 du code général des impôts modifié par l'article 21/1/1 de la loi de finances de 1983 et textes subséquents

• DE L'AUTORISER à SIGNER tous les documents afférents à cette affaire, notamment l'acte notarié actant l'acquisition par la Commune de Saint-Pierre du foncier susvisé et la substitution de la Commune aux droits et obligations de la SEMADER au titre du bail à construction du 11/07/2014 (réf. HP/HL/17269302) et les actes subséquents grevant ces biens de retour.

P/EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE



Michel FONTAINE