

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le VENDREDI 23 FÉVRIER, à 16 h 11, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en PREMIÈRE SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 19 h 01).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noëla MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Henriette BABET, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Brigitte ADAME	à partir de son départ, à 18 h 35, au rapport n° 24/1-025	par Jean-Pierre MARCHAU
Gérard FRANÇOISE	à partir de son départ, à 17 h 00, au rapport n° 24/1-004	par Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE
Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Karel MAGAMOOTOO	pour toute la durée de la séance	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
Christelle HASSEN		par Fernande ANILHA
Érick FONTAINE	jusqu'au départ de sa mandataire, à 18 h 35, au rapport n° 24/1-025	par Brigitte ADAME
Raihanah VALY		par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (41 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Le rapport n° 24/1-021 a été retiré de l'ordre du jour de séance.

### ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de la	rapport n°
(*) <u>Érick FONTAINE</u> (mandataire : Brigitte ADAME)	mandataire / ville	SHLMR	24/1-009
- Virgile KICHENIN - Jacqueline PAYET	candidats au CA	SODIAC	24/1-020
- <u>Éricka BAREIGTS</u>	maire	protection fonctionnelle	24/1-031

CA  
SODIAC

Conseil d'Administration  
Société dionysienne d'Aménagement et de Construction

(\*)

élu absent / représenté

(la mandataire ayant voté en son seul nom propre)

### DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Gérard FRANÇOISE	parti à 17 h 00	au rapport n° 24/1-004 en laissant procuration à Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE
Yassine MANGROLIA	sorti à 17 h 27 revenu à 17 h 43	au rapport n° 24/1-007 au rapport n° 24/1-009
Virgile KICHENIN Jacqueline PAYET (voir élus intéressés : candidats au CA de la SODIAC)	sortis à 18 h 16 revenus à 18 h 19	au rapport n° 24/1-020 au rapport n° 24/1-022 (rapport n° 24/1-021 retiré de l'ordre du jour de séance)
Brigitte ADAME	partie à 18 h 35	au rapport n° 24/1-025 en laissant procuration à Jean-Pierre MARCHAU
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortie à 18 h 58 revenue à 19 h 00	avant examen du rapport n° 24/1-031 après le vote (avant la clôture de la séance)

**OBJET**      **Cession de terrain**  
CH 640 partie (lot 10) / Monsieur et Madame HOARAU Jean Pascal et Sandrine /  
73 chemin de la Cayenne-les-Hauts - Montagne

---

Locataires de la parcelle CH 640 partie (lot 10) depuis de nombreuses années, et propriétaires de la case édiflée sur ladite parcelle, les époux HOARAU Jean Pascal et Sandrine souhaitent acquérir le terrain communal pour devenir propriétaires de leur habitation principale.

Vu l'absence de projet urbain sur ce terrain, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

Je vous propose donc :

1° de vous prononcer sur la cession amiable du terrain communal désigné ci-dessus aux conditions mentionnées dans le tableau annexé ;

2° en cas d'accord, de m'autoriser à :

- signer l'acte de vente et les tous les documents y afférents,
- procéder au versement des honoraires aux notaires chargés de leur rédaction.

**OBJET**      **Cession de terrain**  
CH 640 partie (lot 10) / Monsieur et Madame HOARAU Jean Pascal et Sandrine /  
73 chemin de la Cayenne-les-Hauts - Montagne

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 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 RAPPORT N° 24/1-014 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve la cession du terrain communal en partie CH 640 (lot 10), selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau joint en annexe.

**ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans l'acte correspondant.

## CESSION DE TERRAIN COMMUNAL

Réf. Cad.	Superficie du terrain	Adresse	Acquéreurs	MOTIVATION
<b>CH 640 p Lot 10</b>  Zone Uh au PLU	<b>782 m<sup>2</sup></b>  Environ étant entendu que la superficie définitive du bien à acquérir devra être précisé dans un document d'arpentage restant à établir	73, chemin de la Cayenne les Hauts  - 97417 MONTAGNE	<b>M. et Mme Jean Pascal et Sandrine HOARAU</b>	Locataires de la Ville, les époux HOARAU souhaitent devenir propriétaire du terrain communal qu'ils occupent depuis de nombreuses années.  A ce titre, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande.  Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par les acquéreurs.

**Les conditions principales de la vente sont :**

1° cession du terrain communal cadastré **CH 640p lot 10**

2° superficie cédée : **782 m<sup>2</sup>** environ (étant entendu que la superficie définitive devra être précisée dans un document d'arpentage restant à établir)

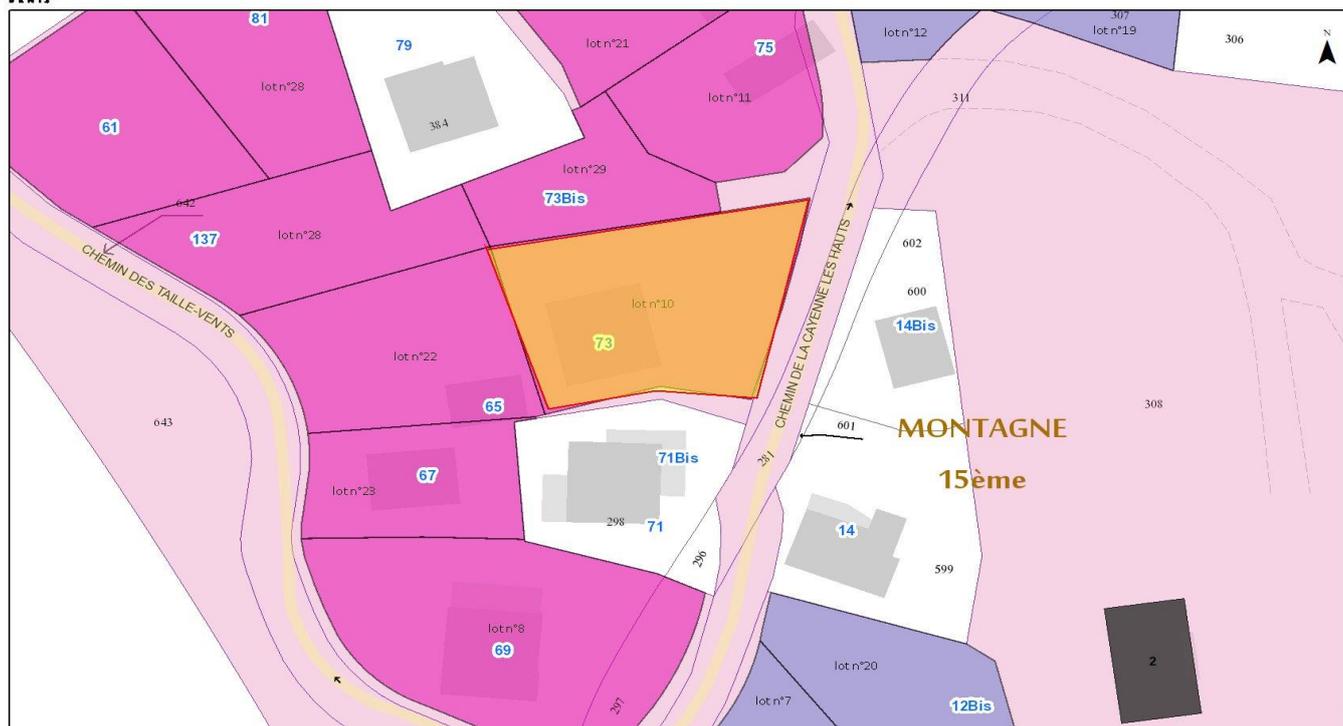
3° **prix : 83 600 euros TTC** (soit à titre indicatif 106,00€/m<sup>2</sup> environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2023-97411-22005 de France Domaine daté du 4 aout 2023.

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.

5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte

6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par **un pacte de préférence** en dehors du droit de préemption

**M. et Mme Jean Pascal et Sandrine HOARAU**

73, chemin de la Cayenne les Hauts - MONTAGNE

0 7,5 15 22,5 30 m



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/08/2023

Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de la Réunion

7 Avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS MESSAG CEDX 9

Le Directeur régional des Finances publiques de  
la Réunion

Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0692 05 47 10

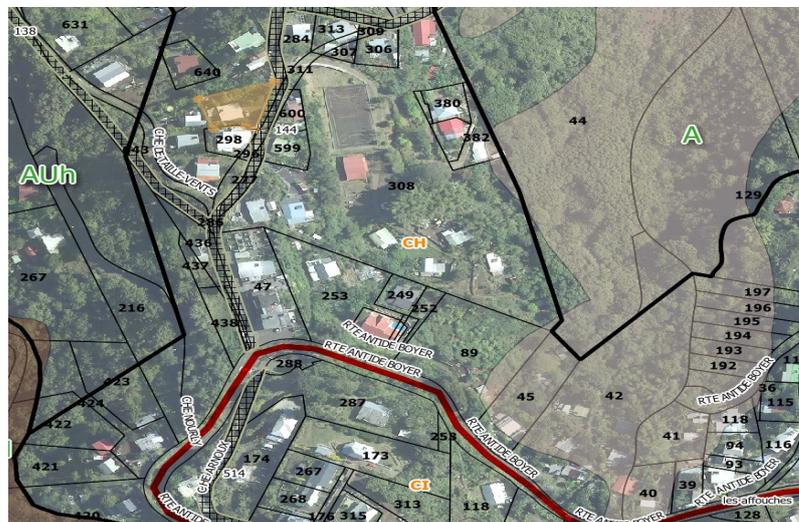
Mairie de Saint Denis

Réf DS: 11884353

Réf OSE : 2023-97411-22005

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Lot n° 10 sur la parcelle cadastrée CH 640

*Adresse du bien :*

73 chemin de la Cayenne les hauts – La Montagne – Saint Denis

*Valeur :*

76 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Jocelyne PARMENTIER

## 2 - DATES

de consultation :	21/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/07/2023
du dossier complet :	20/07/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de vente du lot n° 10 de la parcelle CH 640 au locataire qui y a construit sa maison.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Emprise de parcelle située dans une zone résidentielle, sur la Montagne.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Voiries et réseaux présents

## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie totale	Superficie de l'emprise à évaluer
CH	640	Chemin de la Cayenne les Hauts	10 066 m <sup>2</sup>	782 m <sup>2</sup>
TOTAL			10 066 m <sup>2</sup>	782 m <sup>2</sup>

## 4.4. Descriptif

Le lot n° 10 constitue une emprise de parcelle d'une superficie de 782 m<sup>2</sup>.



## 4.5. Surfaces du bâti

Néant

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint Denis

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone Uh

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Réglementation de la zone Uh au PLU de Saint Denis de novembre 2018 :

C'est une zone urbaine de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne. A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée.

Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site,

son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Par ailleurs, l'absence de réseau public d'assainissement implique d'imposer, pour la constructibilité

des terrains, une surface minimale apte à recevoir un système autonome d'épuration.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions n'excédera pas 7 m pour la hauteur maximale.

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

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

##### 8.1.1.a : Recherche du prix au m<sup>2</sup> de terrains non bâtis avec l'outil PATRIM :

Une recherche est effectuée à partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne portant sur des mutations réalisées sur la période de juillet 2020 à juillet 2023 (période de recherche étant limitée à 36 mois), de cessions portant sur des terrains non bâtis d'une surface cadastrale comprise entre 100 et 3 000 m<sup>2</sup>, dans un rayon de 1 km autour de la parcelle CH0640.

## Estimer un bien - Résultat de la recherche

### Rappel des critères de recherche

#### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:-20.917024999999995; y:55.397945) correspondant à la référence cadastrale : 97 411 / 000 CH 0640

Périmètre géographique : 1000 m autour

#### Période de recherche

De 07/2020 a 07/2023

#### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 3000 m<sup>2</sup>

Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	PLU	Observations	Groupe	Nature de bien	Situation locative
11//CI/310// (ex CI 130p)	SAINT DENIS	165 RTE ANTIDE BOYER	19/11/2020	1148	91 000	79,27	Uh	terrain non viabilisé (à 355 du bien)	Non bâti	Sol	Libre

Même périmètre de recherche sous Patrim sur la période de juillet 2017 à juillet 2020.

Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	surface utile (hors PPR interdiction)	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> surface utile	PLU	PPR	Observations	Groupe	Nature de bien
11//CH/591// 11//CH/438//	SAINT DENIS	162 RTE ANTIDE BOYER	10/07/2018	793		78 000	98,36	Uh	néant	situé dans la même rue que le bien à évaluer, à environ 100m)	Non bâti	Terrain à bâtir
11//CH/388//	SAINT DENIS	33 B CHE NOURLY	30/05/2018	965	693	66 000	95,23	Uh (693 m <sup>2</sup> ) / N (272 m <sup>2</sup> )	PPR interdiction sur 294 m <sup>2</sup>	CH 388 est une voie de desserte et de retournement en indivision. A 155 m du bien	Non bâti	Sol

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ventes plus récentes relevées en section CH et zone Uh sous DVF

Date	Mutation	Nature	IDU CAD	INFO_PLU	M2 terrain	€/m <sup>2</sup> Non Bâti	Montant HT
20211008	Vente	NON BATI	411000CH0756	Uh (100 %)	608	246,71	150000 ex CH0401p (à 1.4km du bien)
20190705	Vente	NON BATI	411000CH0735	Uh (100 %)	300	223,33	67000 ex CH0338 (à 1.4 km du bien)

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

3 ventes de terrains nus ont été relevées sous Patrim en zone Uh dans un rayon de 1 km autour de CH 640.

Cependant, sur ces 3 termes, les 2 derniers (datant de 2018) semblent être les plus pertinents car sont géographiquement très proches de l'emprise à évaluer.

Les termes plus récents relevés sous DVF en section CH sont écartés car très éloignés géographiquement du bien à évaluer.

Moyenne des 2 termes retenus : 96,79 €/m<sup>2</sup>

Valeur approchée retenue : 97 €/m<sup>2</sup>

Calcul : 97 €/m<sup>2</sup> x 782 m<sup>2</sup> = 75 854 € arrondis à 76 000 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 arbitrée à 76 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 68 400 €.

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 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 des Finances  
publiques  
et par délégation,



Nathalie FESTIN-PAYET  
Inspectrice des Finances Publiques