

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le VENDREDI 5 AVRIL, à 16 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en DEUXIÈME 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 18 h 32).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ (arrivée à 16 h 55, au rapport n° 24/2-001), Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, 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, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christelle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Yassine MANGROLIA | à partir de son départ, à 17 h 56, au rapport n° 24/2-012 | par Marie-Anick ANDAMAYE |
| Karel MAGAMOOTOO | | par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY |
| Philippe NAILLET | | par Jean-François HOAREAU |
| Érick FONTAINE | | par Gérard CHEUNG LUNG |
| Raihanah VALY | pour toute la durée de la séance | par Jacques LOWINSKY |
| Nouria RAHA | | par Alexandra CLAIN |
| Audrey BÉLIM | | par Geneviève BOMMALAIS |
| Wanda YENG-SENG BROSSARD | | par Jean-Pierre HAGGAI |

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.

DÉSIGNATION DU 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 du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Jean-Max BOYER a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

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 (l'/ du) | rapport n° |
|---|--------------------------------------|-------------------------|-------------|
| - Gérard FRANÇOISE | délégués / CINOR | SODIPARC | 24/2-004 |
| - Jean-François HOAREAU | | | et 24/2-005 |
| - Jean-Alexandre POLEYA | délégués / ville | | |
| - Virgile KICHENIN | | | |
| - Jean-Pierre MARCHAU | | | |
| - Christelle HASSEN | présidente d'honneur | ARCHÉS-OI | 24/2-011 |
| - Éricka BAREIGTS | (présidente) maire de Saint-Denis | MLN | |
| - Jacques LOWINSKY | (président délégué) délégués / ville | | |
| (1) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY) | | | |
| - Gérard FRANÇOISE | | | |
| - Christèle BEAUMIER | | | |
| - Aurélie MÉDÉA | partenaire | ARCV | |
| - Aurélie MÉDÉA | partenaire | CAP | |
| - Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY | partenaire | CÉVIF | |
| - Geneviève BOMMALAIS | parente | ASD | |
| - Marie-Anick ANDAMAYE | parente | BCD | |
| - Arnaud HUGUET | vice-président | OMS de Saint-Denis | |
| (2) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Gérard CHEUNG LUNG) | délégué / ville | SHLMR | 24/2-014 |

CINOR
SODIPARC
ARCHÉS-OI
MLN
ARCV
CAP
CÉVIF
ASD
BCD
OMS...

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
Société dionysienne de Gestion des Équipements
Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien
Mission locale Nord
Association réunionnaise des Centres de Vacances
Club Animation Prévention
Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales
Archers de Saint-Denis
Basket Club dionysien
Office municipal des Sports de Saint-Denis

(1)
et élu(e) absent(e) / représenté(e)
(2)

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

OBJET **Cession de terrain non bâti**
AC 161 / SAS GREDAUR - La Bourbonnaise de Restauration / 2T rue Rontaunay -
Bas de la Rivière - Saint-Denis

La SAS GREDAUR, porteuse en défiscalisation du programme d'investissement pour le compte de Monsieur BANON David, gérant de l'entreprise « La Bourbonnaise de Restauration », demande à acquérir la parcelle AC 161, en sus des parcelles AC 121 et 122, afin d'ériger son projet de restauration sur le Bas de la Rivière Saint-Denis dénommé « REFLET DES ILES ».

Cette parcelle d'une superficie de 72 m² est actuellement à l'état de friche et non entretenue, est située en flanc de la falaise sur le bas de la rue Lucien Gasparin.

Cette parcelle AC 161, fait partie du projet de la SAS, mais n'avait pas été identifiée par la société auparavant.

Vu l'absence de projets urbains sur ce terrain et afin de valoriser le patrimoine communal, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

Je vous propose donc :

1° de vous prononcer sur la cession en pleine propriété du terrain communal non bâti AC 161, aux prix et conditions mentionnés dans le tableau joint en annexe ;

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

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

OBJET **Cession de terrain non bâti**
AC 161 / SAS GREDAUR - La Bourbonnaise de Restauration / 2T rue Rontaunay -
Bas de la Rivière - Saint-Denis

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 l'avis financier n° 2023-97411-88613 de France Domaine en date du 21 novembre 2023 ;

Vu le RAPPORT N° 24/2-018 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 en pleine propriété de la parcelle communale non bâtie cadastrée AC 161 au profit de la SAS GREDAUR et LA BOURBONNAISE DE RESTAURATION, aux prix et conditions mentionnés dans le tableau annexé.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans tous les actes correspondants.

ANNEXE 1/1
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

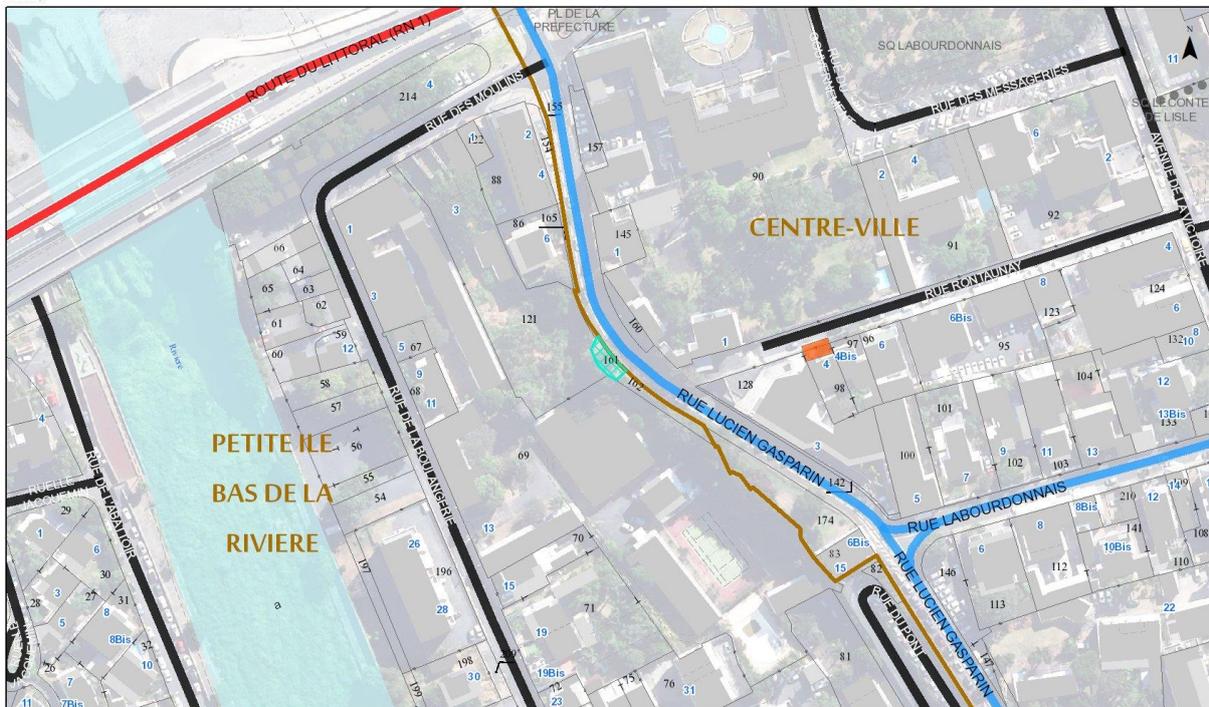
| Réf. Cad. | Superficie du Terrain | Adresse | Acquéreurs présumés | Motivation |
|---------------------------------|--|--|--|---|
| AC 161 Zone Uavap au PLU | 72 m ² Selon les données issues de la matrice cadastrale | 2T rue Rontaunay - Bas de la Rivière - 97400 Saint-Denis | SAS GREDAUR / LA BOURBONNAISE DE RESTAURATION Ou toute société immobilière créée par lui | La parcelle cadastrée AC 161 est actuellement à l'état de friche et non entretenue. La SAS GREDAUR, porteuse en défiscalisation du programme d'investissement pour le compte de M. David BANON, gérant de l'entreprise La Bourbonnaise De Restauration, demande d'acquiescer ladite parcelle pour ériger le projet « REFLET DES ILES ». Vu l'absence de projets urbains sur ce terrain et afin de valoriser le patrimoine communal, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur. |

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession du terrain communal non bâti cadastré AC 161 ;
- 2° superficie cédée : **72 m²** Selon les données issues de la matrice cadastrale ;
- 3° **prix : 46 200,00 euros TTC**, établi sur la base de l'avis financier n° 2023-97411-88613 de France Domaine daté du novembre 2023 ;
- 4° **signature d'une promesse unilatérale de vente, d'un acte authentique ou de tout acte afférent**



PARCELLE AC 161 - PLAN DE SITUATION



0 10 20 30 40 m

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

Le 21 novembre 2023

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 07 18

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 15020893

Réf OSE : 2023-97411-88613

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à

Commune de Saint-Denis

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain non bâti

Adresse du bien :

2T rue Rontaunay 97400 Saint-Denis

Valeur :

42 000 €, 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 : Marie-Lourdes GRONDIN

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 16/11/2023 |
| de réception : | 16/11/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 08/12/2022 |
| du dossier complet : | 16/11/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|----------|---|
| Cession: | amiable <input checked="" type="checkbox"/> |
|----------|---|

3.2. Nature de la saisine

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------------|-------------------------------------|

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable avec les terrains cadastrés AC 121 et 122 pour projet de restaurant et valorisation des terrains.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situées dans le quartier du Bas de la Rivière proche de l'accès à la nouvelle route du littoral.

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

Tous réseaux et voiries

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-------------|----------|------------------|-------------------|---------------|
| Saint-Denis | AC 161 | 2T rue Rontaunay | 72 m ² | Terrain |

4.4. Descriptif

Terrain d'une superficie de 72 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Denis

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de mars 2016

Zonage Uavap

PPR ZONE PRESCRIPTION

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

Méthode comparative, de récupération foncière et prise en compte des données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Source DVF

Cessions de terrains en zonage UAVAP

| Date | Nature | Référence Cadastrales | Zonage | Superficie | €/m ² | Valeur |
|------------|----------|----------------------------|---------------|------------|------------------|----------|
| 14/04/2021 | NON BATI | AD0415 AD0032 AD0033 | Uavap (100 %) | 749 | 401 | 300000 |
| 28/05/2020 | NON BATI | AB0706 | Uavap (100 %) | 146 | 540 | 78897,82 |
| 24/01/2020 | NON BATI | AB0703 | Uavap (100 %) | 148 | 588 | 87086,33 |
| 27/09/2019 | NON BATI | AB0795 | Uavap (100 %) | 119 | 350 | 41650 |
| 24/07/2019 | NON BATI | AL0459 | Uavap (100 %) | 65 | 987 | 64170 |
| 27/02/2019 | NON BATI | AN0704 | Uavap (100 %) | 240 | 1069 | 256500 |
| | | | | Moyenne | 656 | 707 |
| | | | | Médiane | 564 | 588 |

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

Le terme n° 1 correspond à une vente de terrain situé près du Barachois. Le terrain est soumis aux aléas de submersion marine et est concerné par le porté à connaissance du 15 juillet 2015 relatif au recul du trait de côte.

De ce fait, ce terrain est inconstructible. Le terme n°1 sera donc écarté.

Les termes 2 à 6 correspondent à des ventes de terrains de petite superficie.

Les termes 5 6 sont les plus proches de l'hypercentre dionysien, ce qui explique les valeurs plus élevées que les autres termes.

La moyenne retraitée est de 707 €/m² et la médiane de 588 €/m². Cette dernière sera préférée du fait de la disparité des termes restitués.

Le bien sous expertise à une superficie de 72 m².

L'acquisition de ce bien permettrait un accès sur la rue Rontaunay en cas d'acquisition conjointe avec les parcelles AC 121 et AC 122.

La valeur du bien sous expertise sera alignée sur celle des parcelles sus-désignées.

Valeur vénale

72 m² x 588 € = 42 336 € arrondie à 42 000 €

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 **42 000 € (arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **38 000 € (arrondie)**.

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

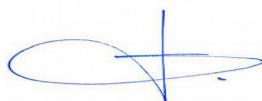
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Patrice FRADIN

Inspecteur des Finances Publiques