

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 **Acquisition de terrain bâti**
AH 173 partie / époux LION / résidence Fontaine - 5 rue Pasteur - Saint-Denis

La Ville poursuit son travail de structuration et d'aménagement dans les différents secteurs de son territoire, notamment en termes d'optimisation de ses locaux, en regroupant certains services administratifs localisés dans des locations privées, qui pèsent sur le budget communal.

Les époux LION propriétaires d'un appartement de type 3 dans la résidence FONTAINE, situé sur la parcelle AH 173 p au 5 rue Pasteur à Saint-Denis, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, ont proposé à la commune son acquisition.

Je vous demande de vous prononcer sur l'acquisition amiable de cet appartement en copropriété, dans laquelle la Ville est déjà propriétaire d'un appartement, désigné en objet aux conditions mentionnées dans le tableau annexé et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- 1° signer l'acte d'acquisition correspondant,
- 2° procéder au versement des honoraires aux notaires chargés de la rédaction de l'acte.

OBJET **Acquisition de terrain bâti**
AH 173 partie / époux LION / résidence Fontaine - 5 rue Pasteur - 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 le RAPPORT N° 24/2-019 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 l'acquisition amiable de l'appartement situé sur la parcelle bâtie AH 173 partie, selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau joint en annexe.

ARTICLE 2

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

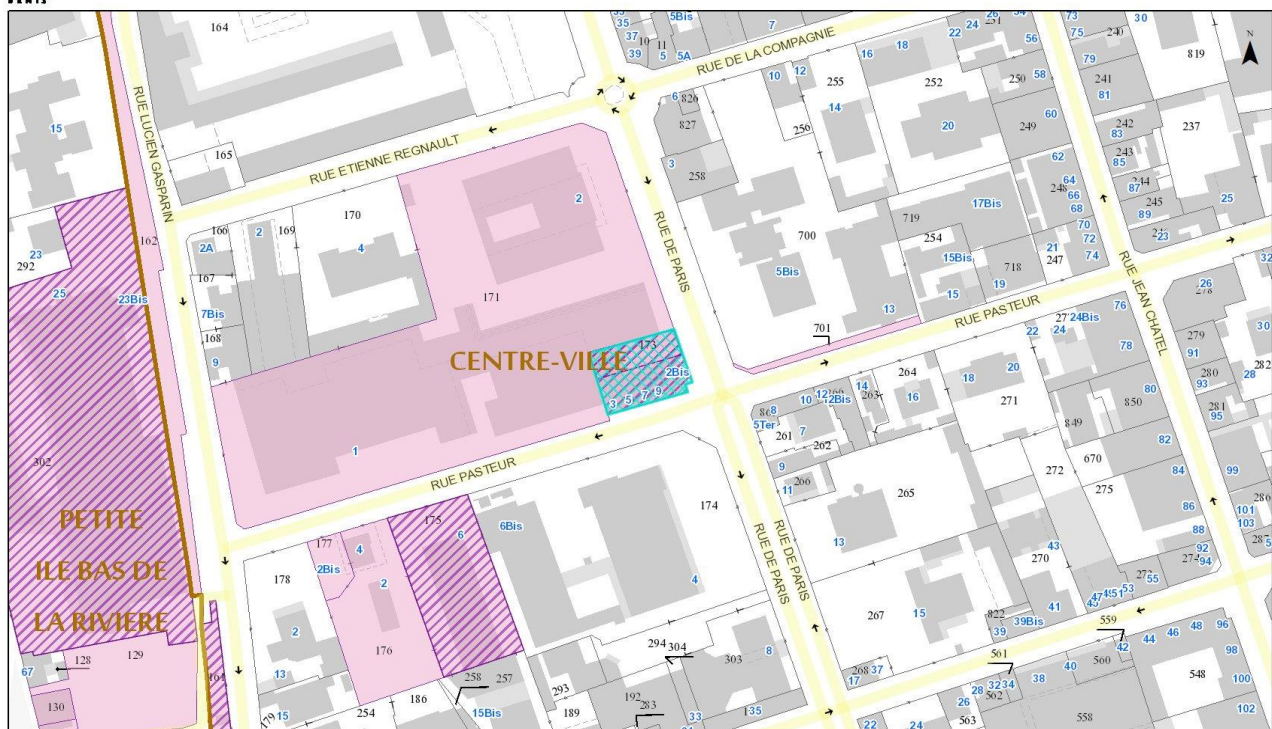
ANNEXE UNIQUE

ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Réf. cad.	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaires présumés	Prix	Objet de l'acquisition
AH 173 p Zone Uavap au PLU	Appartement 51 m ² Parcelle 616 m ² selon les données issues de la matrice cadastrale	5, rue de Paris SAINT-DENIS 97400	Les époux LION	175 000,00 € conforme à l'avis financier des Domaines N° 2023-97411-77218 du 12/10/2023	La Ville poursuit son travail de structuration et d'aménagement dans les différents secteurs de son territoire, notamment en terme d'optimisation de ses locaux, en regroupant certains services administratifs localisés dans des locations privées, qui pèsent sur le budget communal. Les époux LION propriétaires d'un appartement de type 3 dans la résidence FONTAINE, situé sur la parcelle AH 173p au 5, rue Pasteur à Saint-Denis, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, ont proposé à la commune son acquisition.



AH 173 Lot 12 - Epoux LION



5, rue Pasteur 97400 SAINT-DENIS

0 10 20 30 40 m



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 12/10/2023

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

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

à

Commune de Saint-Denis

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

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

Réf. DS : 14430442

Réf OSE :-2023-97411-77218

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Appartement T3

Adresse du bien : 5, rue Pasteur 97490 Saint-Denis

Valeur vénale : **159 000€** 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 : MARRY Elsa

2 - DATES

de consultation :	05/10/2023
de réception :	06/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/10/2023
du dossier complet :	10/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	--

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Réalisation d'équipements publics permettant le transfert d'une partie des services administratifs dans un bâtiment limitrophe à l'Hôtel de Ville central.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Hyper centre-ville dionysien.

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	AH 173	2 rue de Paris	65 m ²	Appartement T3

4.4. Descriptif

Appartement T3 au deuxième étage, d'une surface de 58,78 m² (51 m² loi carrez) de la copropriété cadastrée AH 173.



L'appartement comprend une cuisine équipée, une salle de douche, un séjour, un WC, deux chambres et deux balcons.

Le tout est dans un état moyen, avec carrelage dans la cuisine et salle de bains et lino dans les autres pièces.

Un appartement non pris en compte dans l'état descriptif de division a été aménagé au-dessus du lot sous expertise.

La cage d'escalier est totalement à refaire à ce niveau.

La façade de l'immeuble mérite un ravalement.

Même si les diagnostics immobiliers révèlent qu'il n'y a pas de trace d'infestation de termites, force est de constater que le jour de la visite les indices au sol révélaient le contraire.

La moins-value de cet appartement est qu'il ne dispose pas de place de parking et qu'il se situe dans un quartier très animé donc sonore.

La plus-value est que cet appartement est situé dans l'hyper centre.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Époux LION Jean-Pierre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de mars 2016

Zonage : Uavap

PPR: néant

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

Méthode comparative et prise en compte des données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison -Source PATRIM

Palmette géographique - Adresse (lotus) : 20 8130000000000000 ; 05 44500000000000 - 1000 m au plus

Région : Île de France
 Pays de la Loire
 Département : 44
 Commune : ST-DENIS
 Surface : 90 à 170 m²

Étape : 1 de 1

3 ventes répondent à vos critères

Année	Pièces	Prix au m ²	Surface Carrez	Prix
2020	3	270,59	270,59	2047,17
2022	3	274,21	274,21	2049,79
2022	3	302,38	302,38	4000,78
Synthèse		274,21	274,21	4000,78

N° lot	Date	Commune	Adresse	Date vente	Assis (m²/m²)	Nb Pièces	N° étg	Surface Carrez(m²)	Prix/m²	Prix/m² (loi carrez)	Prix/m² (surface totale)	Statut
1	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q
2	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q
3	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q
4	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q
5	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q
6	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q
7	04/07/2020	ST-DENIS	1 PLACE LAMOTTE	08/08/2020	2004	3	01	64	319,86	319,86	3 347,41	Q

Réf. enregistrement	Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Présence ascenseur	Prix /m ²
2020P06191	AC 204 lots 314-118	SAINT DENIS	26 RUE DE L ABATTOIR	09/10/2020	2006	3	53	135 000	N	2 547
2022P03719	AC 204 lots 188-373	SAINT DENIS	26 RUE DE L ABATTOIR	10/03/2022	2006	3	65	125 000	N	1 923
2022P02679	AE 19 lots 9-14	SAINT DENIS	14 B RUE ALEXIS DE VILLENEUVE	28/02/2022	2013	3	63	308 750	N	4 901
2021P02138	AC 200 lots 31-89	SAINT DENIS	34 RUE DE LA BOULANGERIE	05/03/2021	1995	3	60	118 417	N	1 974
2022P03460	AH 291 lots 14-25-30	SAINT DENIS	21 RUE DE LA REPUBLIQUE	23/02/2022	1987	3	65	125 000	N	1 923
2021P03976	AH 228 lots 27- 8	SAINT DENIS	1 RUE SAINTE ANNE	17/05/2021	1989	3	73	150 000	N	2 055
2022P06488	AM 48 lots 6 – 17	SAINT DENIS	42 RUE SAINTE ANNE	02/05/2022	2008	3	67	224 000	N	3 343
									Moyenne	2 667
									Médiane	2 055

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

Seules les cessions d'appartements situés au 1^{er} étage sans ascenseurs ont été retenues.

Le terme n°3 sera écarté, car il s'agit d'un appartement en triplex, n'ayant aucune caractéristique commune avec le bien à valoriser.

Le terme n°6 ne sera pas retenu, car il l'acte n'est pas consultable.

Le terme n°5 correspond à une cession avec locataire en place et sera écarté.

Les termes 1 et 2 correspondent à des cessions de biens ayant été acquis dans le cadre de la défiscalisation.

La moyenne et la médiane retraitées s'élèvent respectivement à 2 447 €/m² et 2 260 €/m².

La moyenne sera retenue comme valeur de référence.

Compte-tenu de l'emplacement privilégié de l'appartement, un réajustement de 10 % sera appliqué, portant la valeur du m² à 2 700 € (valeur arrondie).

Cette valeur, est confirmée avec HOMIWO, (base de data nationale) comme une valeur haute.

La valeur déterminée avec HOMIWO est de 2 617 €/m².

Le lot n° 9, T3 de la même copropriété a été cédé le 16/12/2021 pour un prix de 82 000 € soit une valeur au m² d'environ 1 710 €.

Ce terme n'a pas été retenu, car la cession a été effectuée à un prix très bas.

Prix en €	154400 €
Prix en €/m ²	2 617 €/m ²
Délai d'écoulement	Moyen (116 jours)
Délai d'écoulement non liquide	240 jours

02- Analyse à l'adresse exacte

Fourchette Haute	166179 €
Fourchette Basse	141960 €

03- Analyse à l'adresse exacte

N° de cadastre	Section	Parcelle	Surface du terrain
97411000AH0173	AH	173	616 m ²

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 159 000 € (arrondie).

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 175 000 €. (valeur 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.

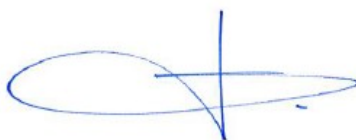
12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,
l'Évaluateur

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line intersecting it, with a horizontal stroke extending to the right.

Patrice FRADIN

Inspecteur des Finances publiques