

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 non bâti**
BH 595 / SCCV CLOVIS / 35 rue de la Clinique - Bois-de-Nèfles

La ville poursuit son travail de structuration et d'aménagement dans les différents secteurs de la commune.

La parcelle BH 595 appartenant à la SCCV CLOVIS située rue de la Clinique, est actuellement à l'état de friche.

Cette parcelle est actuellement grevée par l'Emplacement réservé (ER) n° 458 au Plan local d'Urbanisme (PLU) à destination de l'alignement de la rue des Hirondelles, du chemin de la Clinique et du chemin des Géraniums. Elle a été identifiée dans le cadre d'une étude de circulation sur le secteur, notamment afin de conforter le réaménagement de la rue de la Clinique, et proposer un espace public en continuité d'un cheminement piéton jusqu'à l'impasse des Moutardiers.

Dans ce cadre, la SCCV CLOVIS propose de céder à la commune de Saint-Denis la parcelle cadastrée BH 595, d'une superficie de 490 m².

Compte tenu de la destination de ce terrain (voiries, aménagements publics), l'emprise concernée doit être acquise par la collectivité.

Je vous demande, en conséquence :

1° de vous prononcer sur l'acquisition de la parcelle BH 595, 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 au notaire chargé de leur rédaction.

OBJET **Acquisition de terrain non bâti**
BH 595 / SCCV CLOVIS / 35 rue de la Clinique - Bois-de-Nèfles

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° 2023-97411-57587 de France Domaine en date du 4 août 2023 ;

Vu le RAPPORT N° 24/2-021 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 de la parcelle BH 595 appartenant à la SCCV CLOVIS, au prix et conditions mentionnés dans le tableau annexé.

ARTICLE 2

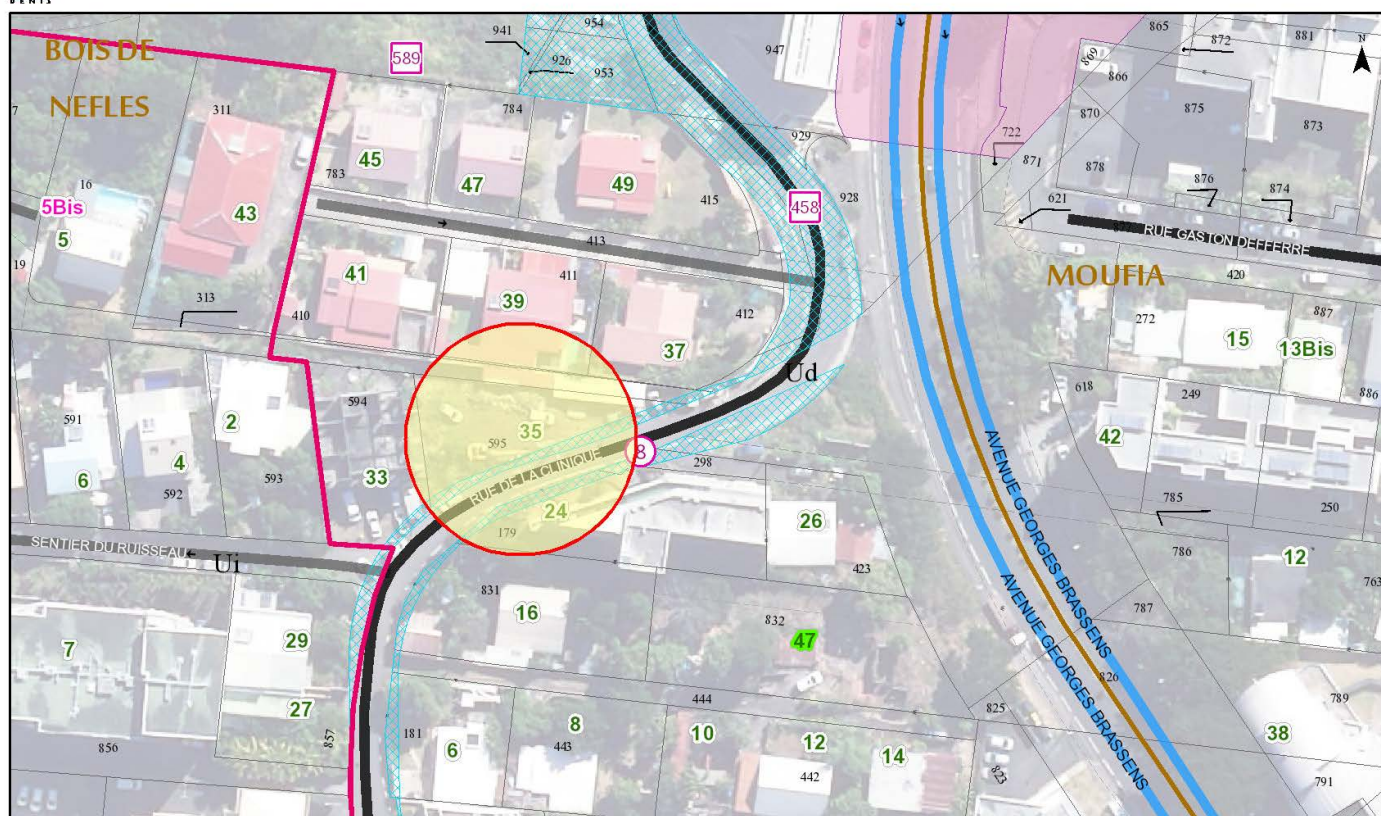
Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans les actes correspondants.

ANNEXE 1/1
ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Réf. cad.	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
BH 595 Zone Ud au PLU	490 m ² environ selon les données issues de la matrice cadastrale	14 Rue de la Clinique - Bois de Nèfles - 97490 Sainte-Clotilde	SCCV CLOVIS	260 000,00 € conforme à l'avis financier des Domaines n° 2023-97411-57587 en date du 04/08/2023	<p>La Ville poursuit son travail de structuration et d'aménagement dans les différents secteurs de la commune.</p> <p>Dans ce cadre, la SCCV CLOVIS propose de céder à la Commune de Saint-Denis la parcelle cadastrée BH 595, d'une superficie de 490 m².</p> <p>Cette parcelle est grevée par l'emplacement réservé (ER) n° 458 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) à destination de la mise à l'alignement de la rue des Hirondelles, du chemin de la Clinique et du chemin des Géranioms.</p> <p>Compte tenu de la destination de ce terrain (voiries, aménagements publics), l'emprise concernée doit être acquise par la collectivité.</p>



Plan de situation - Parcelle BH 595- Rue de la Clinique - Bois de Nèfles Ste Clotilde - SCCV CLOVIS



Copyright 2023, tous droits réservés. Informations d'urbanisme délivrées à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PLU par l'administré. L&E

Légende

- Emplacement réservé au PLU Mise à l'alignement Ch. Des Hirondelles, la Clinique et des Géranioms - 8 m (458)



**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@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

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

Téléphone : 0692 05 47 10

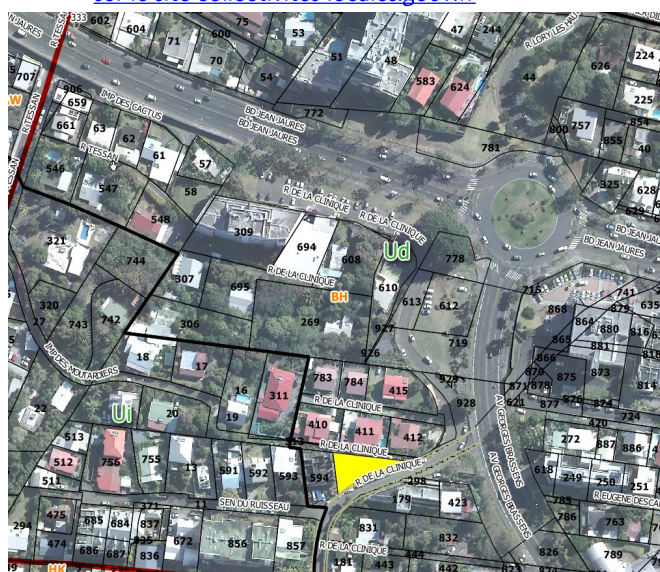
Mairie de Saint Denis

Réf DS: 13478285

Réf OSE : 2023-97411-57587

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 :

Parcelle cadastrée BH 595

Adresse du bien :

14 rue de la Clinique – Sainte Clotilde

Valeur :

258 720 €, 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 :	25/07/2023
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 :	04/08/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition de la parcelle par voie de préemption afin d'y créer une gare à vélos.

Le prix demandé dans la DIA est de 1 000 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située dans un quartier résidentiel, à proximité de la clinique de Sainte Clotilde, de l'Université et de divers commerces.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Parcelle accessible par la rue de la clinique.

Réseaux présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Denis	BH 595	Rue de la clinique – Ste Clotilde	490 m ²	490 m ²
TOTAL			490 m ²	490 m ²

4.4. Descriptif

Parcelle plate et nu, de forme triangulaire, d'une superficie de 490 m².

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCCV Clovis

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UD, la parcelle est grevée en partie par l'ER n° 458 sur une surface de 71 m² pour la mise à l'alignement de la rue des Hirondelles, du chemin de la clinique et du chemin des Géraniums et pour la réalisation d'une gare à vélos.

6.2. Date de référence et règles applicables

Zone UD au PLU de St Denis : Les fonctions de cette zone sont diverses : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

La zone **Ud** a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville : densité et restructuration sont recherchées, accompagnées toutefois d'un principe de végétalisation le long des voies secondaires.

Elle contient un sous-secteur **Udo** correspondant aux sites des opérations Océan et Butor, projets majeurs de la Ville pour lesquels des prescriptions particulières s'imposent eu égard à la proximité de la zone patrimoniale et la création de nouveaux espaces publics.

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.
Pas de précision sur la hauteur maximale autorisée.

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

Ventes récentes relevées sous Patrim dans un rayon de 1 km autour du bien

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:-20.900761000000003; y:55.478905) correspondant à la référence cadastrale : 97 411 / 000 BH 0595

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 06/2020 à 06/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 3000 m²

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
11//AW/698//	974	SAINT DENIS	62 RUE TESSAN	19/09/2022	511	261 000	510,76	UD	vente de la commune à la SDIR. La parcelle constitue une voie d'accès à des parcelles appartenant à la SIDR	Non bâti	Sol

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ventes relevées sous DVF en zone UD en section BH et en sections directement voisines de BH

IDU_CAD	DATE_MUTATION	NATURE_OCCUPATION	SUM_SURF_TERRAIN	INFO_PLU	EUROS_M2_NON_BATI
411000AW1044 - 411000AW0842 -					
411000AW0836 - 411000AW0182	20211020	NON BÂTI	1436 Ud (100 %)		654,59
411000BD1055	20210927	NON BÂTI	700 Ud (100 %)		675,15
411000BD1081	20211227	NON BÂTI	162 Ud (100 %)		185
411000BH0203	20170428	NON BÂTI	3028 Ud (100 %)		557
411000BH0906	20200204	NON BÂTI	51 Ud (100 %)		490
411000BH0929	20190401	NON BÂTI	26 Ud (100 %)		92
411000BH0946 - 411000BH0929 -					
411000BH0951 - 411000BH0947 -					
411000BH0943	20190401	NON BÂTI	1787 Ud (100 %)		555,37
411000BH0947 - 411000BH0946 -					
411000BH0951 - 411000BH0943	20190401	NON BÂTI	1761 Ud (100 %)		500
411000BK0598	20210317	NON BÂTI	533 Ud (100 %)		512
411000DS0473	20200525	NON BÂTI	144 Ud (100 %)		760
411000DS0483	20200528	NON BÂTI	146 Ud (100 %)		600

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

Parmi les ventes relevées en zone UD, 5 semblent pertinentes (en jaune) car sont d'accès facile et de part leur superficie et configuration, constituent bien des TAB.

Moyenne des termes : 588,42 €/m²

Médiane des termes : 557 €/m²

Valeur approchée retenue : 560 €/m² (les termes sont disparates et la moyenne est tirée vers le haut à cause des termes en AW qui ont une meilleure visibilité et accessibilité que le bien à évaluer. C'est pourquoi la valeur médiane, arrondie à la dizaine d'euro supérieure sera retenue).

La parcelle étant de forme triangulaire, une partie de cette dernière (environ 40 m²) de part sa configuration pointue ne peut pas être constructible. Cette partie sera considérée comme un terrain d'agrément et sera l'objet d'un abattement de 70 % sur la valeur de référence retenue.

Calcul : $(560 \text{ €/m}^2 \times 450 \text{ m}^2) + (560 \text{ €/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 \times 0,3) = 258\,720 \text{ €}$

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

[Cession / acquisition]

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 **258 720 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 284 592 €.

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 des Finances
publiques
et par délégation,



Nathalie FESTIN-PAYET

Inspectrice des Finances Publiques