

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 24 FÉVRIER, à 16 h 08, 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 18 h 22).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, 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, Philippe NAILLET (arrivé à 16 h 19 avant l'examen des rapports), Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée à 16 h 45 au rapport n° 23/1-006), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 45 au rapport n° 23/1-006), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Henriette BABET, Haroun GANY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Karel MAGAMOOTOO	pour toute la durée de la séance	par Stéphane PERSÉE
Julie LALLEMAND	jusqu'à son arrivée à 16 h 45 au rapport n° 23/1-006	par Jean-Pierre MARCHAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Vincent BÈGUE	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Michel LAGOURGUE

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 (46 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

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 (d')	au titre de la (de l')	rapport n°
- Gérard FRANÇOISE	délégué / Département	SIDR	23/1-001
- Gérard FRANÇOISE	délégué / CINOR	SODIPARC	23/1-004
- Brigitte ADAME - Jacques LOWINSKY - David BELDA - Audrey BÉLIM	délégués / CINOR	NORDÉV	23/1-008
- Christelle HASSEN - Jean-Max BOYER - Jean-François HOAREAU - Gérard FRANÇOISE	délégués / Ville		
- Jean-François HOAREAU - Julie PONTALBA - Gilbert ANNETTE - Thomas BENJAMIN	délégués / CINOR	ÉPFR	23/1-013
- Jean-François HOAREAU - Michel LAGOURGUE	élu / Conseil municipal avocat	protection fonctionnelle activité professionnelle	23/1-032

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

SODIPARC

Société dionysienne de Gestion des Équipements

CINOR

NORDÉV

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

Société d'Économie mixte
de Développement du Nord de la Réunion

ÉPFR

Établissement public foncier de la Réunion

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Philippe NAILLET	arrivé à 16 h 19	avant l'examen des rapports
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 16 h 23 revenu à 16 h 25	avant le rapport n° 23/1-001 au rapport n° 23/1-002
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SODIPARC)	sorti à 16 h 34 revenu à 16 h 39	avant le rapport n° 23/1-004 au rapport n° 23/1-005
Julie LALLEMAND (était représentée par Jean-Pierre MARCHAU)	arrivée à 16 h 45	au rapport n° 23/1-006
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 45	au rapport n° 23/1-006

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE et autre

(suite)

Brigitte ADAME		
Jacques LOWINSKY		
David BELDA		
Audrey BÉLIM	sortis à 16 h 49	au rapport n° 23/1-008
Christelle HASSEN	revenus à 16 h 54	au rapport n° 23/1-009
Jean-Max BOYER		
Jean-François HOAREAU		
Gérard FRANÇOISE		
<i>(voir élus intéressés : NORDÉV)</i>		

<i>Jacques LOWINSKY</i>	<i>n'a pas pris part au vote du rapport n° 23/1-010</i>
-------------------------	---

Jean-François HOAREAU		
Julie PONTALBA	sortis à 17 h 03	au rapport n° 23/1-013
Gilbert ANNETTE	revenus à 17 h 15	au rapport n° 23/1-014
Benjamin THOMAS		

Joëlle RAHARINOSY	sortie à 17 h 55	au rapport n° 23/1-017
	revenue à 18 h 02	au rapport n° 23/1-021

Sonia BARDINOT	sortie à 17 h 55	au rapport n° 23/1-017
	revenue à 18 h 03	au rapport n° 23/1-021

Marie-Anick ANDAMAYE	sortie à 17 h 55	au rapport n° 23/1-017
	revenue à 18 h 04	au rapport n° 23/1-023

Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 13	au rapport n° 23/1-032
<i>(voir élus intéressés : élu / Conseil municipal)</i>	revenu à 18 h 17	avant la clôture de séance

<i>Michel LAGOURGUE</i>	<i>n'a pas pris part au vote du rapport n° 23/1-032</i>
<i>(voir élus intéressés : activité professionnelle)</i>	

OBJET **Cession de terrains non bâtis et bâtis**
BC 452 / Madame DOUJY Karine / rue des Deux-Canons - Sainte-Clotilde
AD 370, 371, 384 et 385 / groupe OPALE ALSEI / rue Labourdonnais - rue Chatel -
ilot Mazeau - Saint-Denis

La Ville est propriétaire de délaissés communaux non entretenus à l'état de friche, et de terrains bâtis et non bâtis non valorisés actuellement.

Afin de permettre une valorisation de ces terrains, il semble opportun de donner une suite favorable à ces demandes d'acquisition.

Parcelle BC 452 : La Ville est propriétaire de plusieurs délaissés de terrain rue des Deux-Canons à Sainte-Clotilde. Les propriétaires voisins empiètent pour la plupart ces délaissés communaux. Madame Karine DOUJY, nouvelle propriétaire de la parcelle BC 47 qui jouxte le terrain non bâti de la Ville a demandé à en faire l'acquisition afin d'agrandir son terrain.

Parcelles AD 370-371-384-385 : Le Groupe OPALE ALSEI a proposé un projet de restructuration de l'ilot Mazeau, maîtrisant déjà les parcelles privées par des partenariats avec les propriétaires concernées.

Afin de permettre la restructuration de cet ilot dont de nombreux bâtis sont en état d'insalubrité, le groupe a sollicité la Ville afin de se porter acquéreur des parcelles communales non bâties et bâties en très mauvais état AD 370-371-384 et 385. Le Groupe a obtenu l'accord de tous les propriétaires privés pour la réalisation partenariale de ce projet qui doit permettre d'embellir cet ilot à l'état d'abandon depuis de nombreuses années.

Je vous propose de vous prononcer sur la cession amiable des terrains désignés ci-dessus aux conditions mentionnées dans les tableaux annexés et, en cas d'accord, de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à :

1° signer les actes de cession ;

2° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de leur rédaction.

OBJET **Cession de terrains non bâtis et bâtis**
BC 452 / Madame DOUJY Karine / rue des Deux-Canons - Sainte-Clotilde
AD 370, 371, 384 et 385 / groupe OPALE ALSEI / rue Labourdonnais - rue Chatel -
ilot Mazeau - 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° 23/1-021 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

(7 abstentions : ABOUBACAR BEN VITRY Faouzia (par procuration), BEGUE Vincent (par procuration), GANY Haroun, BABET Henriette, LAGOURGUE Michel, MEDEA MADEN Noela, HAGGAI Jean-Pierre)

ARTICLE 1

Approuve la cession des terrains en objet selon les caractéristiques principales mentionnées dans les tableaux joints en annexe.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans les actes et à verser les honoraires correspondants aux notaires chargés de leur rédaction.

CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du terrain	Adresse	Acquéreur	MOTIVATION
BC 452 Zone Ui au PLU	110 m² selon les données issues de la matrice cadastrale	Rue des Deux Canons - 97490 SAINTE- CLOTILDE	Mme Karine DOUJY	Madame Karine DOUJY, nouvelle propriétaire de la parcelle BC 443 (ex BC 47), a demandé à la Ville d'acquérir le délaissé communal, jouxtant sa propriété, cadastré BC 452. A ce titre, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande afin de valoriser le patrimoine communal. 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 cadastré **BC 452**

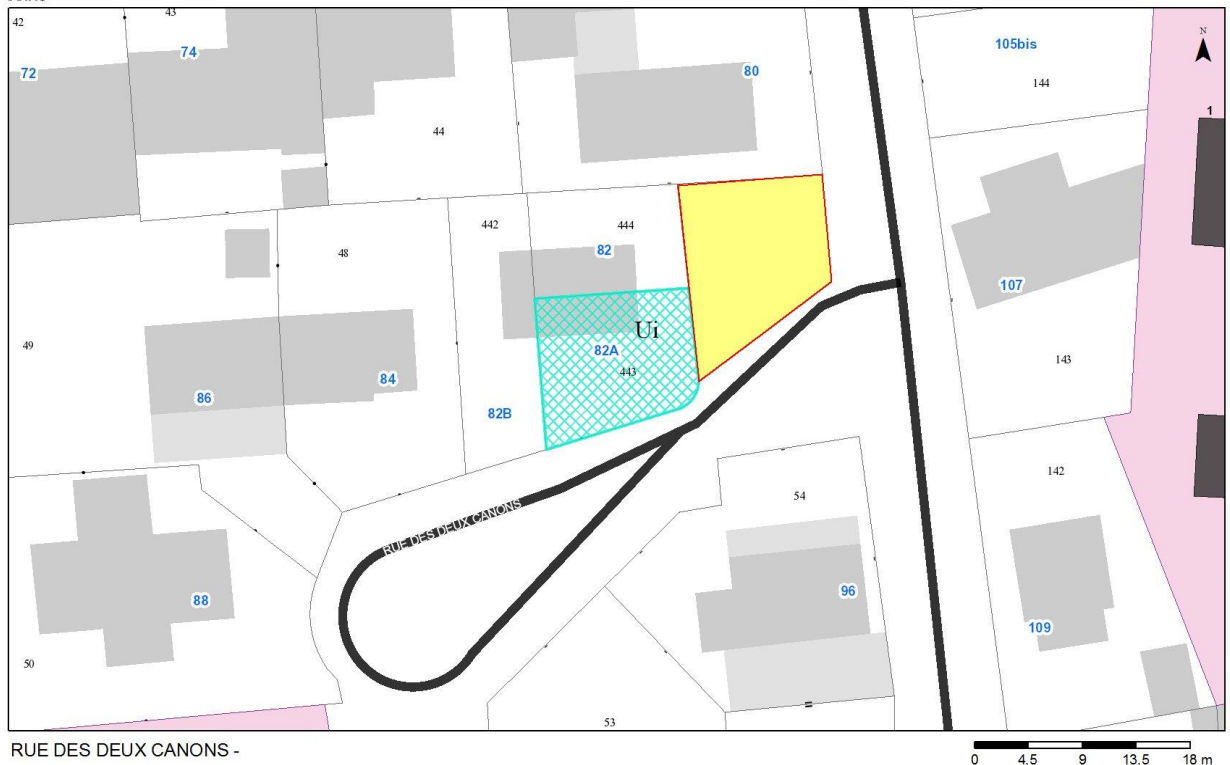
2° superficie cédée : **110 m²**.

3° **prix : 58 806 euros HT** (soit à titre indicatif 534 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2023-97411-00441 de France Domaine daté du 11 janvier 2023

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de huit (8) 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

**BC 452 / MME KARINE DOUJY**

RUE DES DEUX CANONS -

0 4,5 9 13,5 18 m



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/01/2023

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: 11036670

Réf OSE : 2023-97411-00441

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 BC 452

Adresse du bien :

Rue des Deux Canons – Sainte Clotilde

Valeur :

53 500 €, 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 :	04/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/01/2023
du dossier complet :	11/01/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de la parcelle communale au propriétaire d'une parcelle voisine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située dans le quartier des Deux Canons, sur Sainte Clotilde, dans une zone résidentielle.

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

La parcelle est issue d'une unité foncière plus grande constituant la voirie et espaces verts faisant partie du domaine public communal.

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

Parcelle nu donnant sur la rue des Deux Canons, disposant des réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise réelle
Saint Denis	BC 452	Rue des Deux Canons	110 m ²	110 m ²
TOTAL			110 m ²	110 m ²

4.4. Descriptif

Parcelle plate et nue, d'une superficie de 110 m².



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 Ui

6.2.Date de référence et règles applicables

Zone Ui au PLU de novembre 2018

Zone Ui

Zone urbaine de densité intermédiaire de la plaine littorale et du piémont



Caractère de la zone

Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; sa densité est modérée voire élevée selon les secteurs.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs, immeubles collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les fonctions sont variées : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

La zone **Ui** a vocation à être densifiée en préservant toutefois son aspect verdoyant, notamment en bordure de l'espace public.

Cette zone contient un secteur **Uicm** qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone **Ui** avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

Article Ui.9 Emprise au sol des constructions

En secteur Ui :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

En secteur Uicm :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

En secteur Ui :

La hauteur maximale **H** des constructions ne doit pas excéder 18 m.

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

Une recherche est effectuée à partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne portant sur des mutations réalisées sur la période de décembre 2019 à décembre 2022 (période de recherche étant limitée à 36 mois), de cessions portant sur des terrains non bâtis d'une surface cadastrale comprise entre 10 et 3 000 m², dans un périmètre proche de la parcelle BC 452.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 24 av stanislas gimart, 97400 Saint-Denis correspondant à la référence cadastrale : 97 411 / 000 BC 0047

Périmètre géographique centré sur 24 av stanislas gimart, 97400 Saint-Denis Aire du polygone 3944261 m²

Période de recherche

De 12/2019 a 12/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 10 à 3000 m²

Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² HT	PLU	Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
11//AY/532//	SAINT DENIS	8 RUE LEOPOLD RAMBAUD	05/03/2020	308	225 000	730,52	UD	ex AY193	Non bâti	Sol
11//BD/1055//	SAINT DENIS	9 T RUE MARC BOYER	27/09/2021	700	472 608	675,15	UD		Non bâti	Terrain à bâtir
11//AZ/289//	SAINT DENIS	20 RUE PAPANGUE	31/12/2019	2072	3 255 000	1570,95	UD		Non bâti	Sol
11//BH/906//	SAINT DENIS	IMP DES CACTUS	04/02/2020	51	25 000	490,2	UD	Vente réalisée par la Région	Non bâti	Sol
11//BC/282//	SAINT DENIS	93 RUE DES DEUX CANONS	13/07/2020	339	175 000	516,22	UD	supporte un hangar à démolir	Non bâti	Sol
11//BE/193//	SAINT DENIS	94 RUE LORY LES BAS	29/05/2020	411	230 415	560,61	UD		Non bâti	Terrain à bâtir
11//BE/192//	SAINT DENIS	96 RUE LORY LES BAS	28/02/2020	401	190 000	473,82	UD		Non bâti	Terrain à bâtir

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Ventes relevées en zone Ui, en section BC et voisines de BC sous DVF

IDU_CAD	OBSERVATIONS	DATE_MUTATION	NATURE_OCCSUM_SURF_INFO_PLU	ZONE_PRINC	SIMPLE_EUROS_M2_NON_BATI
411000BC0068 - 411000BC0256	supporte les fondations d'une maison à démolir par l'acquéreur acquise bâtie en 2013 par l'EPFR	20170622	NON BATI	Ui	U 413
411000BD0286	par portage supporte maison à l'état vétuste	20160623	NON BATI	Ui	U 534 385000 €/HT
411000BD0773		20181228	NON BATI	Ui	U 350
411000BD1025 - 411000BD1026		20180727	NON BATI	Ui	U 510
411000BD1119	survolé par câble EDF et empiété en partie par voisin	20160609	NON BATI	Ui	U 435
411000BE0760		20180130	NON BATI	Ui	U 483
411000BH0819		20181231	NON BATI	Ui	U 466

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

Bien qu'il s'agisse d'un délaissé routier, cette parcelle est issue d'une unité foncière plus grande, c'est pourquoi, l'emprise sera évaluée sur la base des prix de vente des TAB relevés.

Aucune vente de terrain nu, situé en zone Ui, n'a été relevée dans un périmètre proche du bien entre 2019 et 2022.

3 ventes réalisées en 2018 ont été relevées sous DVF et seront retenues pour valoriser le bien.

Moyenne des 3 termes : 486,33 €/m²

Calcul : 110 m² x 486,33 €/m² = 53 496,30 € arrondis à 53 500 €

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 **53 500 €**.

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 48 150 €.

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

ANNEXE 2/2
CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX NON BATIS ET BATIS

Réf. Cad.	Superficie des terrains	Adresse	Acquéreur	Motivation
AD 370-371-384-385 Zone Uavap au PLU	1270 m² au total Selon les données issues de la matrice cadastrale	Rue Labourdonnais – 39 -41 Rue Jean-Chatel 97400 Saint-Denis	GRUPE OPALE ALSEI Ou toute autre société créée par lui	<p>Le Groupe OPALE ALSEI a proposé un projet de restructuration de l'ilot Mazeau, maîtrisant déjà les parcelles privées par des partenariats avec les propriétaires concernés.</p> <p>Afin de permettre la restructuration de cet ilot dont de nombreux bâtis sont en état d'insalubrité, le groupe a sollicité la Ville afin de se porter acquéreur des parcelles communales non bâties et bâties en très mauvais état AD 370-371-384 et 385.</p> <p>Le Groupe a obtenu l'accord de tous les propriétaires privés pour la réalisation partenariale de ce projet qui doit permettre d'embellir cet ilot à l'état d'abandon.</p> <p>Au vu de ce projet d'envergure qui doit permettre de sécuriser et d'améliorer le site, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande afin de valoriser le patrimoine communal.</p> <p>Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.</p>

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession des terrains non bâtis et bâtis communaux cadastrés AD 370-371 et 384-385;
 - 2° superficie totale cédée : 1270 m² selon les données issues de la matrice cadastrale ;
 - 3° **Prix total 1 282 750,00 euros HT** (un million deux cent quatre-vingt-deux mille sept cent cinquante euros) **décomposé comme suit :**
 - **parcelles AD 370 et 371: 782 750 €** établi sur la base de l'avis financier des domaines n°2021-97411-87633 en date du 5/01/2022
 - **parcelles AD 384 et 385: 500 000€** établi sur la base de l'avis financier des domaines n°2022-97411-81863 du 29/11/2022
 - 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de huit (8) 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.



Plan de situation



AD 370-371-384-385 - Rue Jean Chatel - Rue Labourdonnais

0 10 20 30 40 m

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 5 janvier 2022

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 92 26 00 37

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

Commune de Saint-Denis

Réf. DS : 6871521

Réf OSE : 2021-97411-87633

Stéphanie THUONG-HIME

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelles non bâties AD 370 - AD 371 pour 785 m²

Adresse du bien : 34-36 rue Labourdonnais - 97400 SAINT-DENIS

Département : La Réunion

Valeur vénale : 754 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune : Saint-Denis

affaire suivie par : Stéphanie THUONG-HIME

2 - DATE

de consultation : 25 novembre 2021

de réception : 25 novembre 2021

de visite : 04 janvier 2022

de dossier en état : 04 janvier 2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession à un aménageur dans le cadre de la restructuration de l'îlot Mazeau

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles planes à usage de parkings. Le bien est loué à la SODIPARC.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Saint Denis

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage Uavap

Caractère de la zone

La zone **Uavap** (Urbaine AVAP) concerne le centre-ville y compris le Bas de la Rivière et la Petite-Île. Il s'agit des contours de la ville urbanisée du début du XX^e siècle.

Décomposé en sous-secteurs, trois entités homogènes peuvent être décrites :

- Le damier originel hérité de la période coloniale,
- Le secteur du Bas de la rivière et de Petite-Île, topographiquement distinct,
- La zone péri centrale, moins structurée.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLU modifié et adopté en novembre 2018

8-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

754 000 € assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$

9 -DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a long, horizontal stroke extending to the right.

Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
téléphone : 02 62 90 88 00
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 17 janvier 2023

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 93 02 07 18
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 11065741
Réf. OSE : 2023-97411-01245

Commune de Saint-Denis

LETTRÉ – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour actualisation de la valeur vénale fixée par l'avis du 04/01/2022
référence : 2023-97411-01245

Par une saisine du 06/01/2023, vous sollicitez l'actualisation de la valeur vénale des parcelles AD 370-371 sur la commune de SAINT-DENIS, en vue de leur cession.

Je note qu'aucune modification (PLU, PPR, surface...) concernant ces parcelles n'est intervenue depuis la précédente évaluation effectuée par le pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, aucun nouveau terme de nature à modifier la valeur vénale définie lors de l'évaluation précédente n'a été restitué.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 754 000 € est reconduite, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/11/2022

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

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

Commune de Saint-Denis

Mme Stéphanie CHANE-TO

Réf. DS : 10477616

Réf OSE : 2022-97411-81863

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 :

Parcelles bâties

Adresse du bien :

39 – 41 rue Jean Chatel 97400 SAINT-DENIS

Valeur :

497 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Stéphanie CHANE-TO

2 - DATES

de consultation :	03/11/2022
de réception :	03/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/11/2022
du dossier complet :	29/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable de terrains bâtis AD 384 et 385 dans le cadre de la restructuration de l'îlot Mazeau.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrains situés dans l'Hypercentre dionysien.

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

Réseaux et voiries 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	AD 384-AD 385	39-41 rue Jean Chatel	495 m ²	Parcelles bâties

4.4. Descriptif

AD 384: Terrain de 274 m² selon les données cadastrales sur lequel est édifié un bâtiment reconnu d'intérêt architectural traditionnel d'une superficie de 162 m² environ en état moyen
AD 385: Terrain de 221 m² selon les données cadastrales sur lequel est édifié un bâtiment dont la façade est reconnue d'intérêt architectural traditionnel d'une superficie de 52 m² environ en état moyen



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 Mars 2016

Zonage: Uavap secteur 2 . Tous réseaux

Il s'agit d'un secteur commercial de l'hyper centre, intégrant le quartier de la cathédrale.

A forte composante patrimoniale, il comporte plusieurs monuments historiques (Cathédrale, Hôtel de Ville, Case Deramond Barre, ...).

L'architecture de commerces de détails s'agrémentent souvent d'un balcon qui participe à la continuité visuelle de la rue .

▪ Dans les secteurs S1, S2, S4 et S5

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Elle pourra être de 80 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m².

Dans les secteurs S1, S2, S3

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

H ≤ 14 m

He : RDC+2 étages + Comble ou attique sans dépasser 9m50.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode comparative et suivant les 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

Cessions de terrains en zonage Uavap (source DVF)

Référence Cadastre	Référence publication	Date mutation	Type	Surface	Zonage PLU	Prix €/m ²	
AB0783	2018 P 4316	25/06/2018	NON BATI	315	Uavap S5	689	
AK0035	2016 P 2087	02/03/2016	NON BATI	202	Uavap S1	495	
AL0080	2018 P 476	21/12/2017	NON BATI	537	Uavap S3	885	
AM0454	2016 P 427	28/12/2015	NON BATI	324	Uavap S3	827	
AN0058	2016 P 357	04/01/2016	NON BATI	113	Uavap S5	796	
AN704	2019 P 1767	27/02/2019	NON BATI	240	Uavap S5	1068	
AE 356	2016 P 1557	11/02/2016	NON BATI	156	Uavap S2	1307	
						Moyenne	867
						Médiane	885

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

La diversité des termes nous conduira à préférer la valeur médiane à la moyenne.
La méthode de récupération foncière sera utilisée, eu égard à l'état des constructions.

Parcelle AD 384

274 m² x 885 € = 242 490 € arrondis à 243 000 €

La parcelle étant en quasi totalité bâtie, l'encombrement du terrain par les constructions est estimé à 30 % (Il est admis que le taux d'abattement ne doit pas excéder 50 % pour un encombrement maximum, c'est-à-dire dans l'hypothèse où la construction édifiée épuise le potentiel de constructibilité du terrain ou, encore lorsque son implantation est telle qu'elle interdit toute nouvelle construction), soit : 243 000 € x 0,3 = 72 900 €

Les frais de démolition et remise en état du terrain sont évalués à 100 €/m².(étude DIE)

Les constructions peuvent être estimées au vu de leur état, à 850 €/m².

soit 162 m² x 850 €/m² = 137 700 €

Soit une valeur de (243 000 - 72 900) + 137 700 - 16 200 = 291 600 €

Parcelle AD 385

221 m² x 885 € = 195 585 €

L'encombrement du terrain par les constructions est estimé à 15%

soit : 196 000 € x 0,15 = 29 400 €

Les frais de démolition et remise en état du terrain sont évalués à 100 €/m².(étude DIE)

Les constructions peuvent être estimées au vu de leur état, à 850 €/m².
soit 52 m² x 850 €/m² = 44 200 €

Soit une valeur de (196 000 – 29 400) + 44 200 – 5 200 = 205 800 €

Soit une valeur totale de 291 600 € + 205 800 € = 497 400 € arrondi à 497 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ±10 %.

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

Cession

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 **497 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **447 000 €**.

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.

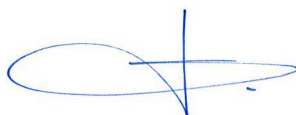
12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,
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