

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 15 DÉCEMBRE, à 16 h 12, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME 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 20 h 11).

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA (arrivé à 16 h 20, avant l'examen des rapports), Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 16 h 29, au rapport n° 23/7-003), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN (arrivée à 16 h 35, au rapport n° 23/7-003), Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET (arrivé à 16 h 19, avant l'examen des rapports), Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée à 17 h 12, au rapport n° 23/7-008), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM (arrivée à 16 h 26, au rapport n° 23/7-003), Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 16 h 22, au rapport n° 23/7-001), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE (arrivé à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Henriette BABET (arrivée à 16 h 17, avant l'examen des rapports), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 16 h 18, avant l'examen des rapports)

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Julie PONTALBA
Karel MAGAMOOTOO		par Geneviève BOMMALAIS
David BELDA	à compter de son départ à 19 h 22, au rapport n° 23/7-025	par Fernande ANILHA
Christelle HASSEN	jusqu'à son arrivée à 16 h 35 au rapport n° 23/7-003	par Jean-François HOAREAU
Benjamin THOMAS	à compter de son départ à 18 h 49, au rapport n° 23/7-019	par Raihanah VALY
Julie LALLEMAND	jusqu'à son arrivée à 17 h 12 au rapport n° 23/7-008	par Jean-Pierre MARCHAU
Aurélié MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	à compter de son départ à 19 h 35, au rapport n° 23/7-028	par Noela MÉDÉA MADEN
Wanda YENG-SENG BROSSARD	pour toute la durée de la séance	par Jean-Pierre HAGGAI
Vincent BÈGUE	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 16 h 18, avant l'examen des rapports	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

**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 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.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

---

Sur proposition de la maire, les rapports n° 23/7-062, n° 23/7-063 et n° 23/7-064 portant passation de conventions entre la Commune de Saint-Denis, la Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion (SHLMR) et l'Établissement public foncier de la Réunion (ÉPFR) pour l'acquisition foncière et le portage respectivement des terrains cadastrés BH 546, 547 et 548 situés rue Tessan à Sainte-Clotilde pour la réalisation d'opérations de logements aidés ont été inscrits à l'ordre du jour de séance par vote à main levée et à l'unanimité des votants.

## 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')	rapport n°
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP 23/7-007
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)	(titulaire)	délégués / Ville	CROUS (théâtre Vladimir Canter) 23/7-011
- <u>Jean-Max BOYER</u>	(suppléant)		
- <u>Jacques LOWINSKY</u>		parent	Lokal de la Source
- <u>Gilbert ANNETTE</u>		parent	ANVPR
- <u>Philippe NAILLET</u>		parent	ADRIE
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	CAP
- <u>Brigitte ADAME</u>	(présidente)	députée / CINOR	MDEN de la Réunion
- <u>Jean-Max BOYER</u>		employé	
- <u>Éricka BAREIGTS</u>	(présidente)	maire de Saint-Denis	MLN
- <u>Jacques LOWINSKY</u>	(président délégué)	délégués / Ville	
- <u>Raihanah VALY</u>			
- <u>Gérard FRANÇOISE</u>			
- <u>Christèle BEAUMIER</u>			
- <u>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</u>		partenaire	CÉVIF
(1) <u>Aurélie MÉDÉA</u> (mandataire : Jean-Max BOYER)		partenaire	ARCV
- <u>Noela MÉDÉA MADEN</u>		présidente	FJJ
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		parente	ASD
- <u>Geneviève BOMMALAIS</u>		vice-présidente	ADÉSC
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>		parente	BCD
- <u>Arnaud HUGUET</u>		vice-président	OMS de Saint-Denis
- <u>Éricka BAREIGTS</u>		maire de Saint-Denis	CPTS Nord Réunion 23/7-022
- <u>Marie-Anick ANDAMAYE</u>	(titulaire)	délégués/ maire	
- <u>Stéphane PERSÉE</u>	(suppléant)	pour la promotion de la santé	

- Éricka BAREIGTS	(titulaire)	candidats	Conférence régionale...	23/7-024
- Jacques LOWINSKY	(suppléant)			
- Gérard FRANÇOISE		mandataire / Département	SIDR	23/7-035
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-038
- Monique ORPHÉ		délégués / Ville	SODIAC	23/7-039
- Jean-François HOAREAU				
- Virgile KICHENIN				
- Érick FONTAINE		délégué / Ville	SHLMR	23/7-041
- Éricka BAREIGTS		maire de Saint-Denis	AGORAH	23/7-042
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-043
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-044
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
(2) David BELDA		délégué / Ville	SÉDRÉ	23/7-045
- Gérard FRANÇOISE	(PDG)	délégués / CINOR	SODIPARC	23/7-051
- Jean-François HOAREAU				
- Jean-Alexandre POLEYA		délégués / Ville		
- Virgile KICHENIN				
- Jean-Pierre MARCHAU				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-062
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-063
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				
- Gilbert ANNETTE		délégués / CINOR	ÉPFR	23/7-064
- Jean-François HOAREAU				
- Julie PONTALBA				
- Benjamin THOMAS				

CAP  
CROUS  
ANVPR  
ADRIE  
CINOR  
MDEN...  
MLN  
CÉVIF  
ARCV  
FJJ  
ASD  
ADÉSC  
BCD  
OMS...

Club Animation Prévention  
Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires (théâtre Vladimir Canter)  
Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion  
Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement  
Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
Maison de l'Emploi du Nord de la Réunion  
Mission locale Nord  
Collectif pour l'Élimination des Violences intrafamiliales  
Association réunionnaise des Centres de Vacances  
Foyer des Jeunes de Joinville  
Archers de Saint-Denis  
Association dionysienne d'Éducation sportive canine  
Basket Club dionysien  
Office municipal des Sports de Saint-Denis

Conférence régionale...  
SIDR  
SHLMR  
SODIAC  
ÉPFR  
SÉDRÉ  
PDG  
SODIPARC

Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols  
Société immobilière du Département de la Réunion  
Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion  
Société dionysienne d'Aménagement et de Construction  
Établissement public foncier de la Réunion  
Société d'Équipement du Département de la Réunion  
président directeur général  
Société dionysienne de Gestion des Équipements

(1) élue absente / représentée  
(2) élu parti au rapport n° 23/7-025

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Michel LAGOURGUE Henriette BABET	arrivés à 16 h 17	
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivée à 16 h 18	avant l'examen des rapports
Arnaud HUGUET	arrivé à 16 h 19	
Yassine MANGROLIA	arrivé à 16 h 20	
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 22	au rapport n° 23/7-001
Audrey BÉLIM	arrivée à 16 h 26	
Claudette CLAIN	arrivée à 16 h 29	au rapport n° 23/7-003
Christelle HASSEN	arrivée à 16 h 35	
Philippe NAILLET	sorti à 16 h 53 revenu à 17 h 03	au rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Brigitte ADAME	sortie à 16 h 58 revenue à 17 h 03	après le vote du rapport n° 23/7-007 au rapport n° 23/7-008
Julie LALLEMAND	arrivée à 17 h 12	au rapport n° 23/7-008
Benjamin THOMAS	sorti à 17 h 30 revenu à 18 h 04	au rapport n° 23/7-008 au rapport n° 23/7-011
Marylise ISIDORE	sortie à 17 h 49 revenue à 18 h 04	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 17 h 54 revenu à 18 h 02	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 17 h 55 revenue à 18 h 08	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Alexandre POLEYA	sorti à 17 h 57 revenu à 18 h 29	au rapport n° 23/7-009 au rapport n° 23/7-011
Jean-Max BOYER Jacques LOWINSKY Gilbert ANNETTE <small>(voir élus intéressés : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)</small>	sortis à 18 h 31	au rapport n° 23/7-011 (thématiques : Culturel - Éducation populaire - Handicap/ Intégration/ Discrimination) pour le vote correspondant (lignes : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)
Gilbert ANNETTE	revenu à 18 h 32	au rapport n° 23/7-011 après vote de la ligne « ANVPR »

Philippe NAILLET Brigitte ADAME Jean-Max BOYER (confer supra) Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Jacques LOWINSKY (confer supra) Raihanah VALY Gérard FRANÇOISE Christelle BEAUMIER (voir élus intéressés : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)	sortis à 18 h 32 revenus à 18 h 33 (hors Éricka BAREIGTS)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY Noela MÉDÉA MADEN Christelle HASSEN Geneviève BOMMALAIS Marie-Anick ANDAMAYE Arnaud HUGUET (voir élus intéressés : CAP - CÉVIF - ARCV - FJJ - Vivancia océan Indien - ASD - ADÉSC - BCD - OMS de Saint-Denis)	sortis à 18 h 33 revenus à 18 h 35 (hors Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY et Noela MÉDÉA MADEN)	au rapport n° 23/7-011 (thématique : Insertion) pour le vote correspondant (lignes : ADRIE - CAP - MDEN de la Réunion - MLN)
Philippe NAILLET	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 42	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Éricka BAREIGTS (élue intéressée : MLN)	revenue à 18 h 40	au cours de la présentation du rapport n° 23/7-013
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (élue intéressée : CÉVIF) Noela MÉDÉA MADEN (élue intéressée : FJJ)	revenues à 18 h 42	au rapport n° 23/7-014
Henriette BABET	sortie à 18 h 36 revenue à 18 h 43	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-014
Guillaume KICHENAMA	sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 45	au rapport n° 23/7-012 au rapport n° 23/7-016
Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-016
Yassine MANGROLIA	sorti à 18 h 42 revenu à 18 h 51	au rapport n° 23/7-014 au rapport n° 23/7-019
Benjamin THOMAS	parti à 18 h 49	au rapport n° 23/7-019 en laissant procuration à Raihanah VALY
Éricka BAREIGTS (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) Marie-Anick ANDAMAYE Stéphane PERSÉE (voir élus intéressés : CPTS Nord de la Réunion)	sortis à 19 h 09 revenus à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/7-022 au rapport n° 23/7-023

<b>Éricka BAREIGTS</b> <small>(présidence assurée par Jean-François HOAREAU)</small> <b>Jacques LOWINSKY</b> <small>(voir élus intéressés : Conférence régionale...)</small>	sortis à 19 h 14 revenus à 19 h 23	avant examen du rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
<b>Sonia BARDINOT</b>	sortie à 19 h 15 revenue à 19 h 25	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
<b>Michel LAGOURGUE</b>	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 30	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
<b>David BELDA</b>	parti à 19 h 22	au rapport n° 23/7-025 en laissant procuration à Fernande ANILHA
<b>Éric DELORME</b>	sorti à 19 h 34 revenu à 19 h 44	au rapport n° 23/7-028 au rapport n° 23/7-034
<b>Michel LAGOURGUE</b>	parti à 19 h 35	au rapport n° 23/7-028 en laissant procuration à Noela MÉDÉA MADEN
<b>Gérard FRANÇOISE</b> <small>(voir élus intéressés : SIDR)</small>	sorti à 19 h 44 revenu à 19 h 45	avant examen du rapport n° 23/7-035 au rapport n° 23/7-036
<b>Érick FONTAINE</b> <small>(voir élus intéressés : SHLMR)</small>	sorti à 19 h 45 revenu à 19 h 46	avant examen du rapport n° 23/7-038 au rapport n° 23/7-039
<b>Monique ORPHÉ</b> <b>Jean-François HOAREAU</b> <b>Virgile KICHENIN</b> <small>(voir élus intéressés : SODIAC)</small>	sortis à 19 h 46 revenus à 19 h 47	avant examen du rapport n° 23/7-039 au rapport n° 23/7-040
<b>Érick FONTAINE</b> <small>(voir élus intéressés : SHLMR)</small>	sorti à 19 h 48 revenu à 19 h 49	avant examen du rapport n° 23/7-041 au rapport n° 23/7-042
<b>Éricka BAREIGTS</b> <small>(voir élus intéressés : AGORAH)</small> <small>(présidence à Jean-François HOAREAU puis à Brigitte ADAME au rapport n° 23/7-043)</small>	sortie à 19 h 49 revenue à 19 h 51	avant examen du rapport n° 23/7-042 au cours du rapport n° 23/7-043
<b>Gilbert ANNETTE</b> <b>Jean-François HOAREAU</b> <b>Julie PONTALBA</b> <b>Benjamin THOMAS</b> <small>(voir élus intéressés : ÉPFR)</small>	sortis à 19 h 51 revenus à 19 h 52 <small>(hors Gilbert ANNETTE et Julie PONTALBA)</small>	avant examen du rapport n° 23/7-043 après vote du rapport n° 23/7-044
<b>Yassine MANGROLIA</b>	sorti à 19 h 51 revenu à 19 h 58	au rapport n° 23/7-043 au rapport n° 23/7-051
<b>Gilbert ANNETTE</b> <b>Julie PONTALBA</b> <small>(élus intéressés : ÉPFR)</small>	revenus à 19 h 55	au rapport n° 23/7-048

Gérard FRANÇOISE

Jean-François HOAREAU

Jean-Alexandre POLEYA

Virgile KICHENIN

Jean-Pierre MARCHAU

(voir élus intéressés : SODIPARC)

sortis à 19 h 57

revenus à 19 h 58

avant examen du rapport n  23/7-051

au rapport n  23/7-052

Philippe NAILLET

sorti à 20 h 02

revenu à 20 h 07

au rapport n  23/7-055

au rapport n  23/7-059

Gilbert ANNETTE

Jean-François HOAREAU

Julie PONTALBA

Benjamin THOMAS

 rick FONTAINE

(voir élus intéressés :  PFR et SHLMR)

sortis à 20 h 09

revenus à 20 h 11

avant examen du rapport n  23/7-062

après vote du rapport n  23/7-064

**OBJET**      **Acquisition de terrains bâtis**  
AY 521 et 523 / CINOR / 35 rue Léopold Rambaud - Marcadet - Sainte-Clotilde

---

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

Dans ce cadre, la CINOR propose de céder à la Commune de Saint-Denis les parcelles bâties cadastrées AY 521 et 523 d'une superficie de 220 m<sup>2</sup> situées à proximité immédiate de la Cité des Arts.

Ces parcelles sont grevées par l'Emplacement réservé (ER) n° 485 au Plan local d'Urbanisme (PLU) à destination d'installations d'intérêt général.

Je vous propose donc :

1° de vous prononcer sur l'acquisition en pleine propriété des terrains bâtis AY 521 et 523, aux prix et conditions mentionnés dans le tableau joint en annexe ;

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

- signer l'acte d'acquisition et tous les documents y afférents ;
- procéder au versement des honoraires correspondants au notaire chargé de la rédaction de l'acte.



**OBJET**      **Acquisition de terrains bâtis**  
AY 521 et 523 / CINOR / 35 rue Léopold Rambaud - Marcadet - Sainte-Clotilde

---

**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°23/7-046 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 en pleine propriété des parcelles bâties cadastrées AY 521 et AY 523 aux prix et conditions mentionnés dans le tableau en annexe.

**ARTICLE 2**

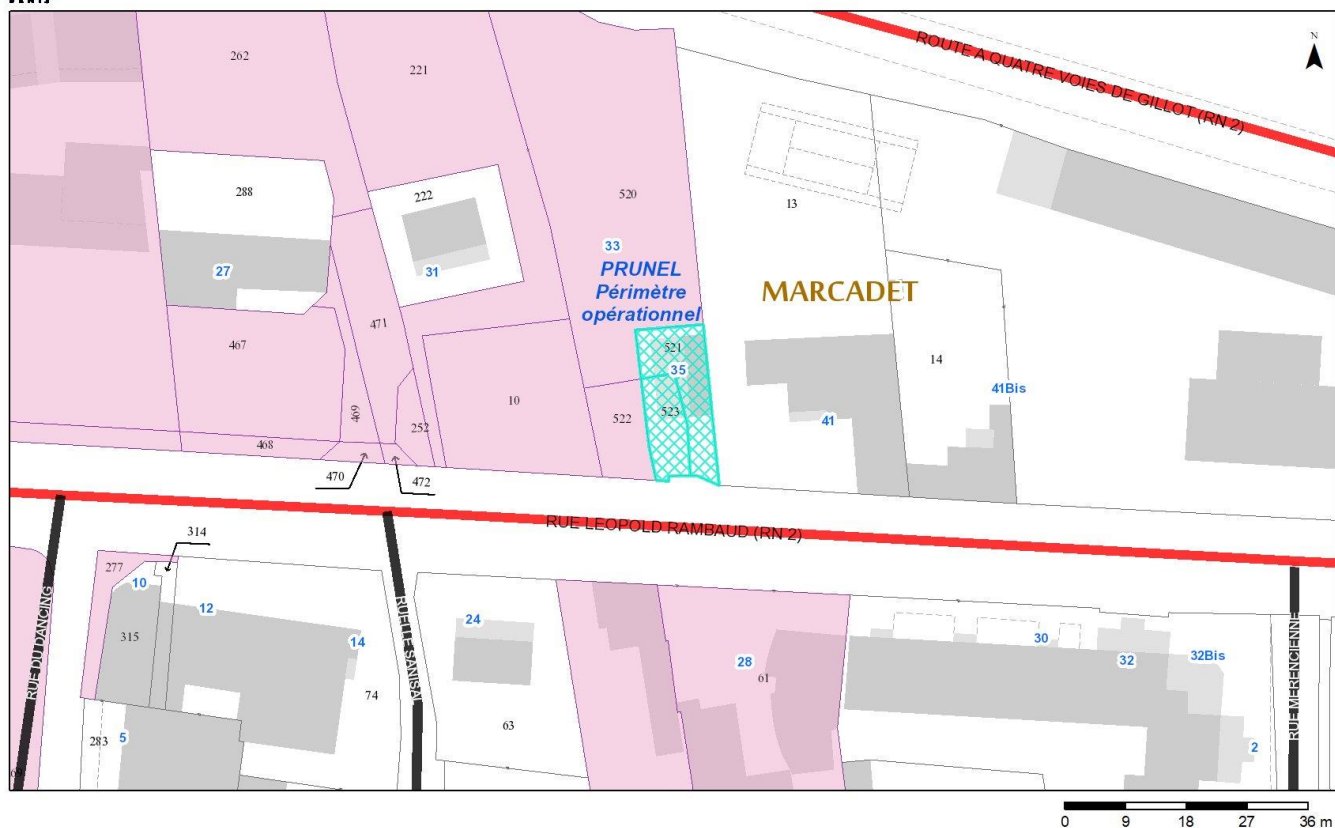
Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans les actes correspondants.

ANNEXE 1/1  
ACQUISITION DE TERRAINS BATIS

Réf. cad.	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumée	Prix	Objet de l'acquisition
AY 521 et AY 523  Zone Uvl au PLU	137 m <sup>2</sup> et 83 m <sup>2</sup> environ  selon les données issues de la matrice cadastrale	35 rue Léopold Rambaud - Marcadet - 97490 Sainte-Clotilde	CINOR	<b>129 000,00 €</b>  Conforme à l'avis financier de France Domaine en date du 06/03/2023 n°2023-97411616719	La CINOR propose de céder à la Commune de Saint-Denis les parcelles cadastrées AY 521 et AY 523 sur lesquelles a été disposé un préfabriqué d'une superficie d'environ 70 m <sup>2</sup> .  Ces parcelles sont grevées par l'ER n° 485 au PLU à destination d'installations d'intérêt général, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande afin de maîtriser la totalité de ce foncier.



**AY 521 et AY 523 - plan de situation**



Copyright DGI, tous droits réservés

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

Le 06/03/2023

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](mailto: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](mailto:patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 10541528

Réf OSE : 2023-97411-16719

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

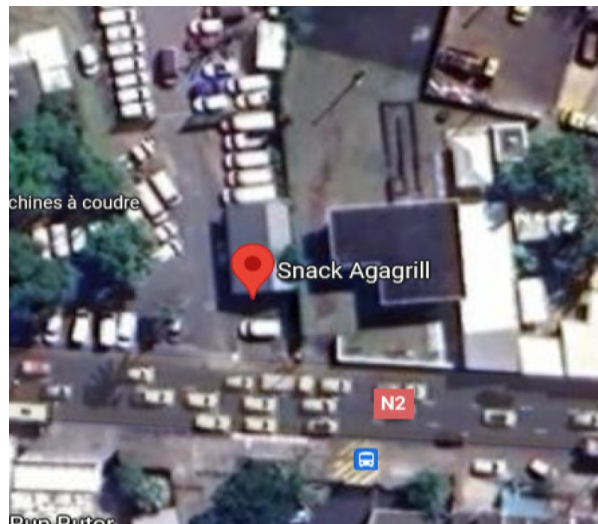
à

COMMUNAUTÉ INTERCOMMUNALE NORD  
RÉUNION

Mme Sabrina TEVANE

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :	Préfabriqué à usage de snack.
Adresse du bien :	11 Rue Léopold Rambaud 97400 Saint-Denis
Valeur :	129 000 €, 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 Sabrina TEVANE

## 2 - DATES

de consultation :	01/02/2023
de réception :	01/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/02/2023

## 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 d'un terrain supportant une construction légère à usage de snack avec toilettes.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Situées dans les hauts du quartier de Bellepierre.

### 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	AY 521-523	11 Rue Léopold Rambaud	220 m <sup>2</sup>	Snack

### 4.4. Descriptif

Parcelles cadastrées AY 521-523 d'une contenance totale de 220 m<sup>2</sup> inscrite au PLU en vigueur en zone Uvl, aménagées en partie de module préfabriqué d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup>. Local aménagé avec toilette et rampe d'accès handicapé. Local raccordé au réseau EDF, EAU et EU.

Parcelles grevées de 2 emplacements réservés: – n° 252 Mise à l'alignement de la rue Léopold Rambaud au profit de la Commune (11 m<sup>2</sup> pour la AY 521 – 13 m<sup>2</sup> pour la AY 523) – n° 485 Aménagement de la Cité des Arts au profit de la CINOR (126 m<sup>2</sup> pour la AY 521 – 70 m<sup>2</sup> pour la AY 523)

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

CINOR

### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre de toute occupation

## **6 - URBANISME**

### **6.1.Règles actuelles**

PLU de mars 2016

Zonage Uvl

PPR: - parcelle AY 521 : 137 m<sup>2</sup> en zone rB3 – parcelle AY 523 : 83 m<sup>2</sup> en zone rB3

#### **En secteur Uvl**

Sous réserve de la valorisation des espaces boisés, des parcs, des jardins publics, des plages, sont admis :

- les équipements d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les commerces, services, structures artisanales liées à l'accueil du public ;
- les équipements touristiques dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par nécessité économique de desserte par voie maritime et à condition d'organiser ou préserver l'accès et la libre circulation le long du rivage ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article .421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les aires de stationnement ouvertes au public au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone.

## **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**

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

Source PATRIM



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:-20.885431999999994; y:55.470502) - 1000 m autour  
 Référence cadastrale : 97 411 / 000 AY 0522  
 Période de recherche : De 01/2019 à 01/2022  
 Caractéristiques du bien : Bâti professionnel

9 ventes répondent à vos critères  
 dont 1 atypique

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	1770,37	1770,37	1238,10	2302,63
2021	janvier-décembre	1695,57	1695,57	1375,00	2016,13
Synthèse		1732,97	1695,57	1238,10	2302,63

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> surf. utile
9744P31 2020P00095	11//AY/287//26 11//AY/287//142 11//AY/287//127 11//AY/287//143 11//AY/287//168 11//AY/287//25	974	SAINT DENIS	20 RUE JEAN COCTEAU	14/12/2019	1990	2	Bureau	210	260 000	1238,10
9744P31 2021P04985	11//AY/286//145	974	SAINT DENIS	26 RUE JEAN COCTEAU	25/06/2021	1987	1	Bureau	62	125 000	2016,13
9744P31 2021P05091	11//AZ/6//	974	SAINT DENIS	68 E RUE LEOPOLD RAMBAUD	30/06/2021		1	Atelier et assimilé	200	275 000	1375,00
9744P31 2019P01187	11//AZ/7//	974	SAINT DENIS	70 RUE LEOPOLD RAMBAUD	28/01/2019		1	Commerce	152	350 000	2302,63

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	1 770,37	1 770,37	1 238,10	2 302,63
2021	janvier-décembre	1 695,57	1 695,57	1 375,00	2 016,13
Synthèse		1 732,97	1 695,57	1 238,10	2 302,63

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

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

Deux termes sont situés rue Léopold Rambaud, un atelier et un commerce.

L'activité exercée dans le local cédé par la CINOR n'est pas limitée. Ainsi, tous les termes restitués en bâti professionnel peuvent être retenus.

Hormis le terme n° 3, les superficies restituées sont supérieures à celle du bien sous expertise.

Les termes 1 et 2 correspondent à des lots de copropriété.

Les lots 3 et 4 sont les plus proches du bien à valoriser. Leur moyenne s'établit à 1 838 €. Cette valeur sera retenue.

## 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 **129 000 € (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 **116 000 € (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 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