

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 (voir élus intéressés : CROUS - Lokal de la Source - ANVPR)	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> (présidence assurée par Jean-François HOAREAU) <b>Jacques LOWINSKY</b> (voir élus intéressés : Conférence régionale...)	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> (voir élus intéressés : SIDR)	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> (voir élus intéressés : SHLMR)	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> (voir élus intéressés : SODIAC)	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> (voir élus intéressés : SHLMR)	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> (voir élus intéressés : AGORAH) (présidence à Jean-François HOAREAU puis à Brigitte ADAME au rapport n° 23/7-043)	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> (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 19 h 51 revenus à 19 h 52 (hors Gilbert ANNETTE et Julie PONTALBA)	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> (élus intéressés : ÉPFR)	revenus à 19 h 55	au rapport n° 23/7-048

Gérard FRANÇOISE		
Jean-François HOAREAU		
Jean-Alexandre POLEYA	sortis à 19 h 57	avant examen du rapport n° 23/7-051
Virgile KICHENIN	revenus à 19 h 58	au rapport n° 23/7-052
Jean-Pierre MARCHAU		
(voir élus intéressés : SODIPARC)		

Philippe NAILLET	sorti à 20 h 02	au rapport n° 23/7-055
	revenu à 20 h 07	au rapport n° 23/7-059

Gilbert ANNETTE		
Jean-François HOAREAU		
Julie PONTALBA	sortis à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/7-062
Benjamin THOMAS	revenus à 20 h 11	après vote du rapport n° 23/7-064
Érick FONTAINE		
(voir élus intéressés : ÉPFR et SHLMR)		

**OBJET**            **Cession de terrain non bâti**  
AT 750 / SCI CEPAL / 32 rue Bertin - Source - Saint-Denis

---

La parcelle cadastrée AT 750, sise 32 rue Bertin à la Source, est actuellement à l'état de friche non entretenue et fait l'objet fréquent de dépôts sauvages. Elle supportait autrefois une boutique chinoise reconnue d'intérêt architectural aux Bâtiments de France.

La SCI CEPAL représentée par ses gérants M et MME FOULLON Patrick, souhaite acquérir ledit terrain pour réaliser des bureaux avec reconstruction à l'identique de la boutique chinoise et ainsi redonner à ce bâtiment son cachet patrimonial.

Vu l'absence de projets urbains sur ce terrain, compte tenu du projet de reconstruction de cette ancienne boutique l'identique, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

Je vous propose donc :

1° de vous prononcer sur la cession en pleine propriété du terrain communal non bâti mentionné ci-dessus, 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 correspondants au notaire chargé de leur rédaction.



**OBJET**        **Cession de terrain non bâti**  
AT 750 / SCI CEPAL / 32 rue Bertin - Source - Saint-Denis

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'avis financier n° 2022-97411-82170 de France Domaine en date du 2 novembre 2023 ;

Vu le RAPPORT N°23/7-047 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve la cession en pleine propriété de la parcelle communale non bâtie cadastrée AT 750 au profit de la SCI CEPAL aux prix et conditions mentionnés dans le tableau ci-annexé.

**ARTICLE 2**

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

ANNEXE 1/1  
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

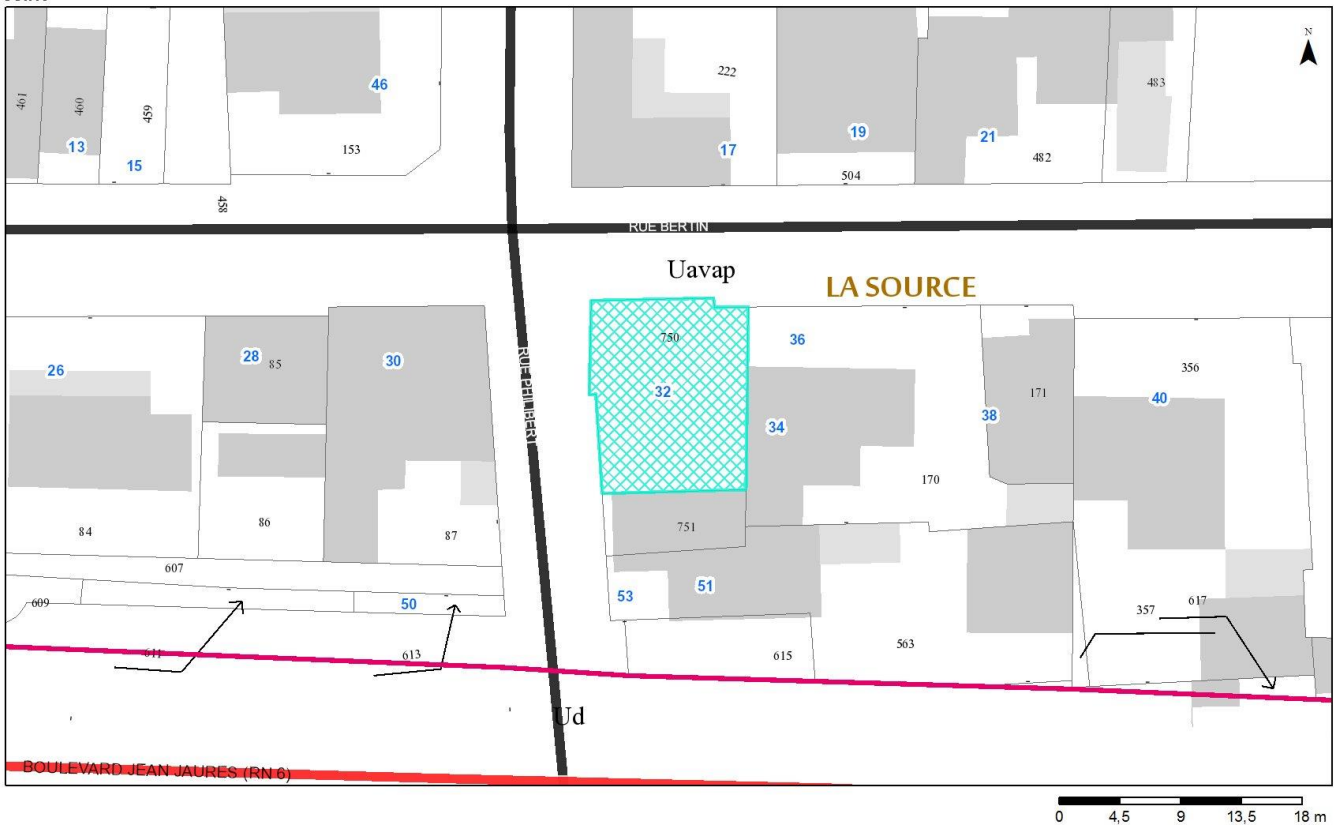
Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
AT 750  Zone Uavap au PLU	159 m <sup>2</sup>  Selon les données issues de la matrice cadastrale	32 rue Bertin - La Source - 97400 Saint-Denis	<b>SCI CEPAL</b>  Représentée par ses gérants Mme FOULLON Catherine et M. FOULLON Patrick  Ou toute société immobilière créée par eux	La parcelle cadastrée AT 750 est actuellement à l'état de friche et non entretenue. Elle supportait autrefois une boutique chinoise reconnue d'intérêt architectural aux Bâtiments de France.  La SCI CEPAL souhaite acquérir ledit terrain pour réaliser des bureaux avec reconstruction à l'identique de la boutique chinoise.  Vu l'absence de projets urbains sur ce terrain, afin de valoriser le patrimoine communal et d'éviter tout dépôt sauvage, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.  Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

**Les conditions principales de la vente sont :**

- 1° cession du terrain communal non bâti cadastré AT 750 ;
- 2° superficie cédée : **159 m<sup>2</sup> selon les données issues de la matrice cadastrale** ;
- 3° **prix : 100 100,00 euros TTC** (établi sur la base de l'avis financier n° 2022-97411-82170 de France Domaine daté du 2 novembre 2023 compte tenu des contraintes de reconstruction à l'identique des Bâtiments de France);
- 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.



**AT 750 - PLAN DE SITUATION**



Copyright DGI, 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. Lit.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/11/2023

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](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

Réf. DS : 14717859

Réf OSE : 2023-97411-82170

## 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 non bâtie

*Adresse du bien* : 32, rue Bertin 97400 Saint-Denis

*Valeur* : 91 000 €, 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 : Mme GRONDIN Marie-Lourdes

## 2 - DATES

de consultation :	24/10/2023
de réception :	27/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	actualisation
du dossier complet :	27/10/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable d'une parcelle communale a la SCI CEPAL pour réalisation de bureaux avec reconstruction a l'identique de la boutique chinoise. Prix négocié de 100 100 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle située dans le 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/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Denis	AT 750	Rue Bertin	159 m <sup>2</sup>	Terrain

### 4.4. Descriptif

Parcelle non bâtie d'une superficie de 159 m<sup>2</sup> au cadastre. Elle supportait autrefois une boutique chinoise reconnue d'intérêt architectural aux Bâtiments de France que l'acquéreur devra reconstruire a l'identique. La boutique était construite sur la totalité de la parcelle.

## 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

PLU de mars 2016

Zonage : Uavap S6

## 7 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 7.1. Études de marché

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

##### Cessions de terrains en zonage Uavap

Référence Cadastre	Référence publication	Date mutation	Type	Surface	Zonage PLU	Prix €/m <sup>2</sup>
AB0783	2018P04316	25/06/2018	NON BATI	315	Uavap S5	689
AK0035	2016P02087	02/03/2016	NON BATI	202	Uavap S1	495
AL0080	2018P00476	21/12/2017	NON BATI	537	Uavap S3	885
AM0454	2016P00427	28/12/2015	NON BATI	324	Uavap S3	827
AN0058	2016P00357	04/01/2016	NON BATI	113	Uavap S5	796
AN704	2019P1767	27/02/2019	NON BATI	240	Uavap S5	1068
					Moyenne	793

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup>
9744P31 2019P04820	11//AL/459//	974	SAINT DENIS	11 RUE BERTIN	24/07/2019	65	Sol/Sol	64 170	987,23
9744P31 2021P07767	11//AK/134//	974	SAINT DENIS	2 B RUE GIBERT DES MOLIERES	05/10/2021	113	Sol/Sol	75 000	663,72

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

Aucun nouveau terme depuis la dernière évaluation.

La moyenne qui en résulte est de 814 € /m<sup>2</sup> .

L'acquéreur potentiel s'engage à reconstruire à l'identique la boutique chinoise.

Les nombreuses contraintes liées à la reconnaissance de l'intérêt architectural par les bâtiments de France, entraînent un surcoût de construction et de ce fait un abattement de 30% sera appliqué sur la valeur moyenne retenue de 814 €.

## 8- 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 **91 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à **82 000 €** (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.

## 9- 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.

## 10- 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.

## 11- 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

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line on the right that crosses the loop.

Patrice FRADIN  
Inspecteur des Finances Publiques