

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)	déléguée / 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

Éricka BAREIGTS <small>(présidence assurée par Jean-François HOAREAU)</small> Jacques LOWINSKY <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
Sonia BARDINOT	sortie à 19 h 15 revenue à 19 h 25	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
Michel LAGOURGUE	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 30	au rapport n° 23/7-024 au rapport n° 23/7-028
David BELDA	parti à 19 h 22	au rapport n° 23/7-025 <small>en laissant procuration à Fernande ANILHA</small>
Éric DELORME	sorti à 19 h 34 revenu à 19 h 44	au rapport n° 23/7-028 au rapport n° 23/7-034
Michel LAGOURGUE	parti à 19 h 35	au rapport n° 23/7-028 <small>en laissant procuration à Noela MÉDÉA MADEN</small>
Gérard FRANÇOISE <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
Érick FONTAINE <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
Monique ORPHÉ Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN <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
Érick FONTAINE <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
Éricka BAREIGTS <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
Gilbert ANNETTE Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS <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
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 51 revenu à 19 h 58	au rapport n° 23/7-043 au rapport n° 23/7-051
Gilbert ANNETTE Julie PONTALBA <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 **Valorisation du secteur du bas de la Rivière**
Cession de terrains communaux bâtis
AC 121 et 122 / SAS GREDAUR / 6 et 8 rue du Moulin - Bas de la Rivière - Saint-Denis

La Ville poursuit son ambition de dynamisation du secteur du bas de la Rivière. La société « La Bourbonnaise de Restauration » avait pour projet de valoriser ce site par le biais d'un bail emphytéotique qui lui avait été accordé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 2013 sur les parcelles communales AC 121 et 122.

Un permis de construire avait été déposé et obtenu, ainsi qu'une déclaration d'ouverture de chantier en 2019. Cependant faute de financement et compte tenu du contexte de crise sanitaire, les travaux n'ont pas pu démarrer.

Les parcelles cadastrées AC 121 et 122 situées sur le secteur du Bas de la Rivière sont actuellement à l'état de friche dont les bâtis sont à l'état de ruines.

Un nouveau permis de construire est actuellement en cours d'instruction pour ce même projet.

Monsieur BANON David, gérant de l'entreprise, souhaite poursuivre la réalisation de ce projet de valorisation de ce site emblématique du bas de la Rivière avec les contraintes architecturales des Bâtiments de France, en partenariat avec la SAS GREDAUR, porteuse en défiscalisation du programme d'investissement afin d'ériger ce projet « REFLET DES ILES ».

Compte tenu de l'intérêt de valoriser ce patrimoine reconnu d'intérêt architectural traditionnel actuellement à l'état de ruine et friche, 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 des terrains communaux bâtis AC 121 et 122 soumis à des contraintes architecturales des Bâtiments de France, aux prix et conditions mentionnés dans le tableau 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 aux notaires chargés de leur rédaction.

OBJET **Valorisation du secteur du bas de la Rivière**
Cession de terrains communaux bâtis
AC 121 et 122 / SAS GREDAUR / 6 et 8 rue du Moulin - Bas de la Rivière - 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° 2023-97411-81870 de France Domaine en date du 6 février 2023 ;

Vu le RAPPORT N°23/7-049 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 des parcelles communales bâties cadastrées AC 121 et 122, 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
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

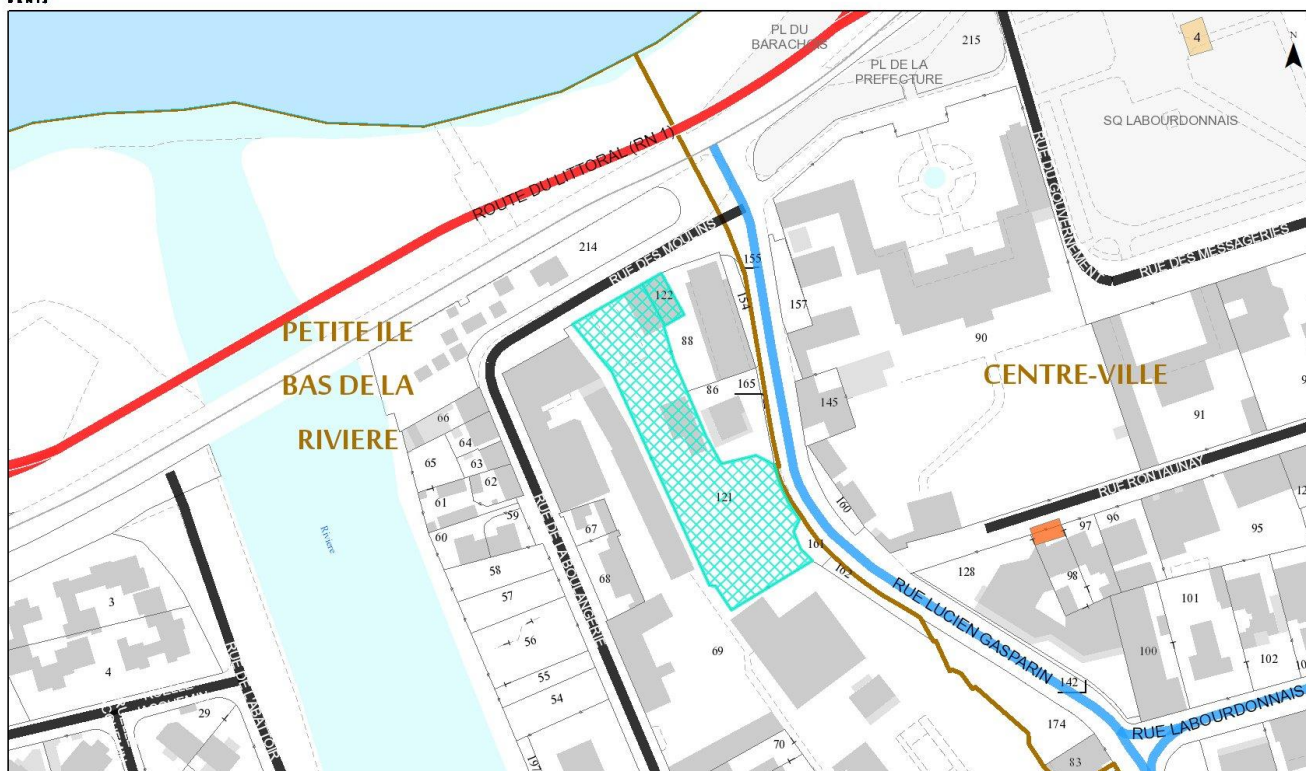
Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreurs présumés	Motivation
AC 121 et AC 122 Zone Uavap au PLU	2 344 m ² et 91 m ² respectivement Selon les données issues de la matrice cadastrale	6 et 8 rue des Moulins - Bas de la Rivière - 97400 Saint-Denis	SAS GREDAUR / LA BOURBONNAISE DE RESTAURATION Ou toute société immobilière créée par lui	Les parcelles cadastrées AC 121 et AC 122 situées sur le secteur du Bas de la Rivière, sont actuellement à l'état de friche dont les bâtis sont à l'état de ruines. La SAS GREDAUR, porteuse en défiscalisation du programme d'investissement pour le compte de M. David BANON, gérant de l'entreprise La Bourbonnaise De Restauration, demande d'acquiescer lesdites parcelles afin d'ériger le projet « REFLET DES ILES ». Compte tenu de l'intérêt de valoriser ce patrimoine reconnu d'intérêt architectural traditionnel, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande, 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 des terrains communaux bâtis cadastrés AC 121 et AC 122 ;
- 2° superficie cédée : **2 435 m²** Selon les données issues de la matrice cadastrale;
- 3° **prix : 1 245 200,00 euros** TTC, établi sur la base de l'avis financier n° 2023-97411-81870 de France Domaine daté du 06/02/2023 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de 8 (huit) mois suivant la prise d'effet de cette délibération. Le compromis de vente ne pouvant excéder 12 (douze) 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 lesdites parcelles dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte.
- 6° **Interdiction de modifier la destination du projet** sans autorisation de la Ville au préalable.
- 7° Proposer à la Ville le rachat des parcelles par un **pacte de préférence** en dehors du droit de préemption.



AC 121 et AC 122 - plan de situation



0 10 20 30 40 m

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

Le 06/02/2023

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@dgifip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

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

Réf. DS : 10477803

Réf OSE : 2022-97411-81870

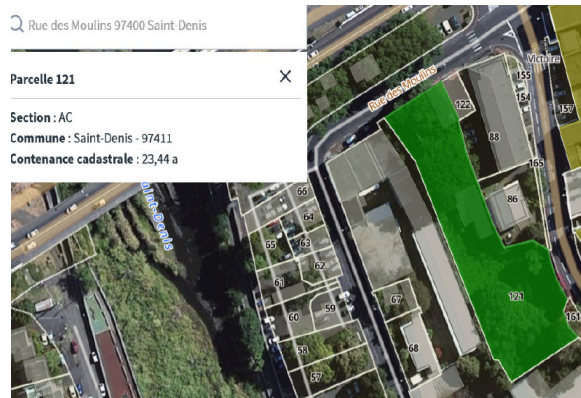
Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

à

Commune de Saint-Denis
 Stéphanie CHANE-TO

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 :

Terrain bâti

Adresse du bien :

6 et 8 rue des moulins 97400 Saint-Denis

Valeur :

1 132 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : 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 :	08/12/2023
du dossier complet :	26/12/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable des terrains cadastres AC 121 et 122 pour projet de restaurant et valorisation des terrains.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situées dans le quartier du Bas de la Rivière proche de l'accès à la nouvelle route du littoral.

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	AC 121 et 122	6 et 8 rue des Moulins	2 435 m ²	Terrain bâti

4.4. Descriptif

AC 121 : terrain d'une superficie cadastrale de 2 344 m² avec 3 bâtiments en mauvais état d'une superficie d'environ, 130 m², 124 m² et 94 m². Sur la parcelle, 2 bâtiments sont reconnus d'intérêt architectural traditionnel dont les superficies sont de 130 m² et 94 m² (situés en façade de la rue des moulins).

AC 122 : terrain d'une superficie cadastrale de 91 m² avec un bâtiment de même superficie reconnu d'intérêt architectural traditionnel, également en mauvais état.



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 de mars 2016

Zonage Uavap

PPR ZONE PRESCRIPTION rB2 : 2 009 m²

PPR ZONE PRESCRIPTION rB3 : 323 m² :

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

Méthode comparative, de récupération foncière 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 DVF

Cessions de terrains en zonage UAVAP

Date	Nature	Référence Cadastrales	Zonage	Superficie	€/m ²	Valeur
14/04/2021	NON BATI	AD0415 AD0032 AD0033	Uavap (100 %)	749	401	300000
28/05/2020	NON BATI	AB0706	Uavap (100 %)	146	540	78897,82
24/01/2020	NON BATI	AB0703	Uavap (100 %)	148	588	87086,33
27/09/2019	NON BATI	AB0795	Uavap (100 %)	119	350	41650
24/07/2019	NON BATI	AL0459	Uavap (100 %)	65	987	64170
27/02/2019	NON BATI	AN0704	Uavap (100 %)	240	1069	256500
				Moyenne	656	707
				Médiane	564	588

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

Le terme n° 1 correspond à une vente de terrain situé près du Barachois. Le terrain est soumis aux aléas de submersion marine et est concerné par le porté à connaissance du 15 juillet 2015 relatif au recul du trait de côte.

De ce fait, ce terrain est inconstructible. Le terme n°1 sera donc écarté.

Les termes 2 à 6 correspondent à des ventes de terrains de petite superficie.

Les termes 5 6 sont les plus proches de l'hypercentre dionysien, ce qui explique les valeurs plus élevées que les autres termes.

La moyenne retraitée est de 707 €/m² et la médiane de 588 €/m². Cette dernière sera préférée du fait de la disparité des termes restitués.

Le bien sous expertise est composé de 4 bâtiments, dont 3 reconnus d'intérêt architectural traditionnel.

Le futur acquéreur a déjà déposé une demande de permis de démolir, ainsi qu'une demande de permis de construire.

Les contraintes imposées sont la reconstruction à l'identique des bâtiments d'intérêt architectural.

Compte-tenu de l'état des bâtiments, la méthode récupération foncière sera mise en œuvre. Cette méthode consiste à privilégier la valorisation du terrain sur celle de la construction. La valeur de récupération foncière correspond ainsi à la valeur de terrain nu, déduction faite des coûts de démolition des bâtiments existants.

Les coûts de démolition et de remise en état du terrain peuvent être évalués à 100 € du m² (études de la DNID).

Les terrains se situent en zone de prescription rB2 pour 2 009 m² et rB3 pour 340 m².

Les zones rB2 sont les zones soumises à prescription, concernées par un aléa mouvement de terrain modéré à faible ou nul et par un aléa inondation **résiduel** fort.

Les zones rB3 sont les zones soumises à prescription concernée par un aléa mouvement de terrain modéré à faible ou nul et par un aléa inondation **résiduel** moyen.

Concernant la partie du terrain située en zone rB2, un abattement de 20 % sur la valeur retenue au m² sera appliqué du fait des contraintes de construction imposées (PPR et intérêt

architectural), celle située en zone rB3 fera l'objet d'un abattement de 10 % (intérêt architectural).

Valeur vénale du terrain

$(2\,009\text{ m}^2 \times 588\text{ €}) \times 0,8 + (340\text{ m}^2 \times 588\text{ €}) \times 0,9 + (86\text{ m}^2 \times 588\text{ €}) = 1\,175\,530\text{ €}$

Coût de démolition des bâtiments

$439\text{ m}^2 \times 100\text{ €} = 43\,900\text{ €}$

Valeur vénale du terrain

$1\,175\,530\text{ €} - 43\,900\text{ €} = 1\,131\,630\text{ €}$.

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 **1 132 000 € (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 **1 019 000 € (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 régional 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 series of smaller, connected strokes on the right, ending in a horizontal line.

Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques