

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le VENDREDI 23 FÉVRIER, à 16 h 11, 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 19 h 01).

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, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noëla MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Henriette BABET, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Brigitte ADAME	à partir de son départ, à 18 h 35, au rapport n° 24/1-025	par Jean-Pierre MARCHAU
Gérard FRANÇOISE	à partir de son départ, à 17 h 00, au rapport n° 24/1-004	par Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE
Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Karel MAGAMOOTOO	pour toute la durée de la séance	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
Christelle HASSEN		par Fernande ANILHA
Érick FONTAINE	jusqu'au départ de sa mandataire, à 18 h 35, au rapport n° 24/1-025	par Brigitte ADAME
Raihanah VALY		par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER

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 (41 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

Le rapport n° 24/1-021 a été retiré de l'ordre du jour de séance.

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	rapport n°
(*) <u>Érick FONTAINE</u> (mandataire : Brigitte ADAME)	mandataire / ville	SHLMR	24/1-009
- Virgile KICHENIN - Jacqueline PAYET	candidats au CA	SODIAC	24/1-020
- <u>Éricka BAREIGTS</u>	maire	protection fonctionnelle	24/1-031

CA
SODIAC

Conseil d'Administration
Société dionysienne d'Aménagement et de Construction

(*)

élu absent / représenté

(la mandataire ayant voté en son seul nom propre)

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Gérard FRANÇOISE	parti à 17 h 00	au rapport n° 24/1-004 en laissant procuration à Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE
Yassine MANGROLIA	sorti à 17 h 27 revenu à 17 h 43	au rapport n° 24/1-007 au rapport n° 24/1-009
Virgile KICHENIN Jacqueline PAYET (voir élus intéressés : candidats au CA de la SODIAC)	sortis à 18 h 16 revenus à 18 h 19	au rapport n° 24/1-020 au rapport n° 24/1-022 (rapport n° 24/1-021 retiré de l'ordre du jour de séance)
Brigitte ADAME	partie à 18 h 35	au rapport n° 24/1-025 en laissant procuration à Jean-Pierre MARCHAU
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortie à 18 h 58 revenue à 19 h 00	avant examen du rapport n° 24/1-031 après le vote (avant la clôture de la séance)

OBJET **Cession de terrain non bâti**
AC 199 / Madame NOLLY Anne Solange Georgette / 30 rue de la Boulangerie - Bas de la Rivière - Saint-Denis

La parcelle cadastrée AC 199 sise 30 rue de la Boulangerie au Bas de la Rivière, d'une superficie de 66 m² faisait partie d'une expropriation par décret préfectoral en date du 29 novembre 1994 par la SODIAC pour l'aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière.

Le projet prévu par la Déclaration d'Utilité publique (DUP) ayant été réalisé, cette parcelle AC 199 de 66 m² n'a fait l'objet d'aucun aménagement pour cette ZAC.

Madame NOLLY Anne Solange Georgette, ancienne propriétaire de la parcelle, a toujours entretenu cette parcelle depuis cette expropriation. A ce titre, elle demande la rétrocession de ladite parcelle non aménagée.

La commune n'a actuellement aucun projet urbain sur ce terrain cadastré AC 199 entretenu par cette administrée depuis plus de vingt ans.

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 au notaire chargé de leur rédaction.

OBJET **Cession de terrain non bâti**
AC 199 / Madame NOLLY Anne Solange Georgette / 30 rue de la Boulangerie - 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° 2023-97411-77554 de France Domaine en date du 12 octobre 2023 ;

Vu le RAPPORT N° 24/1-015 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 de la parcelle communale non bâtie cadastrée AC 199 au prix et conditions mentionnés dans le tableau annexé.

ARTICLE 2

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

ANNEXE 1/1
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

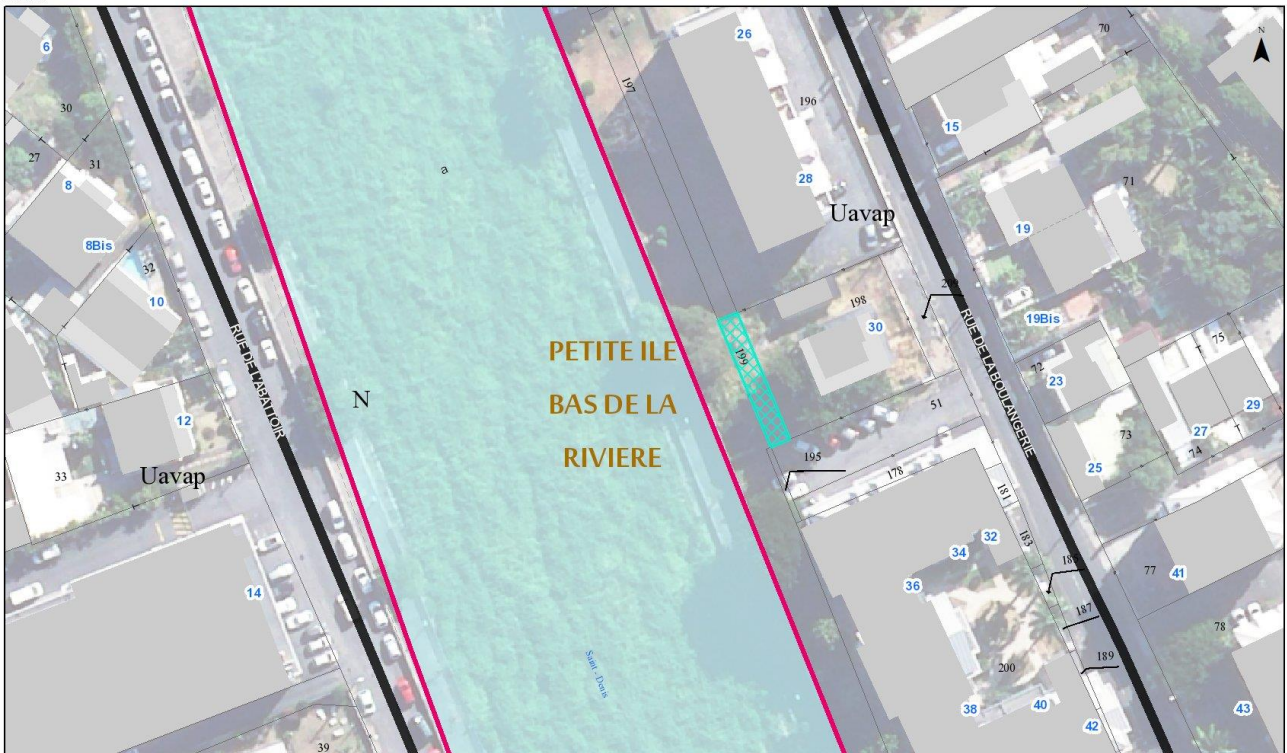
Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
AC 199 Zone Uavap au PLU	66 m² Selon les données issues de la matrice cadastrale	30 rue de la Boulangerie - Bas de la Rivière - 97400 Saint-Denis	NOLLY Anne Solange Georgette Ou toute société immobilière créée par elle	<p>La parcelle cadastrée AC 199 sise 30 rue de la Boulangerie au Bas de la Rivière, d'une superficie de 66 m² faisait partie d'une expropriation par décret préfectoral en date du 29/11/1994 par la SODIAC pour l'aménagement de la ZAC « Bas de la Rivière ».</p> <p>Le projet prévu par la déclaration d'utilité publique (DUP) ayant été réalisé, cette parcelle AC 199 de 66 m² n'a fait l'objet d'aucun aménagement pour cette ZAC.</p> <p>Madame NOLLY Anne Solange Georgette, ancienne propriétaire de la parcelle, a toujours entretenu cette parcelle depuis cette expropriation. A ce titre, elle demande la rétrocession de ladite parcelle non aménagée.</p> <p>La commune n'a actuellement aucun projet urbain sur ce terrain.</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 du terrain communal non bâti cadastré AC 199 ;
 - 2° superficie cédée : **66 m² selon les données issues de la matrice cadastrale** ;
 - 3° **prix : 7 150 € TTC** (établi sur la base de l'avis financier n° 2023-97411-77554 de France Domaine daté du 12 octobre 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.



PARCELLE AC 199 - PLAN DE SITUATION



Légende

- Entrée des aires de jeux
- Entrée des aires de jeux

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12 octobre 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

à

Commune de Saint-Denis

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

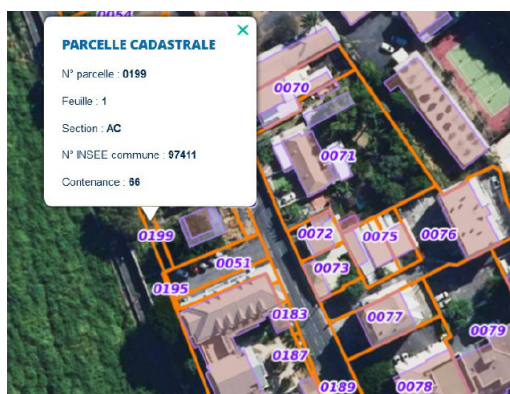
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :14447637

Réf OSE : 2023-97411-77554

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 cadastrée AC 199

Adresse du bien : Rue de la République 97400 Saint-Denis

Valeur vénale: 6500 € 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 : Marie-Lourdes GRONDIN

2 - DATES

de consultation :	06/10/2023
de réception :	09/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans
du dossier complet :	09/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable à la propriétaire du terrain jouxtant la parcelle.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle non bâtie située dans le quartier du Bas de La Rivière à Saint-Denis

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

Tous réseaux et voiries

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Denis	AC 199	Rue de la République	66 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle cadastrée AC 199 de forme rectangulaire.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Saint-Denis

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU : Uavap

PPR ZONE INTERDICTION rR1

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

Méthode par comparaison et suivant les données du consultant.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Recherche de cessions de terrains en zonage Uavap (source DVF)

Référence cadastrale	Référence Publication	Date mutation	Nature	Surface	Zonage	Valeur m ² /€
AB 783	2018P04316	25/06/2018	NON BATI	315	Uavap	689
AL 459	2019P04820	24/07/2019	NON BATI	68	Uavap	944
AN 704	2019P01767	27/02/2019	NON BATI	240	Uavap	1068
AM 256	2020P01300	01/02/20	NON BÂTI	520	Uavap	1635
AD 32- 33 – 415	2021P03064	14/04/21	NON BÂTI	749	Uavap	401
					Moyenne	947
					Médiane	946

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

Le terme n°1 sera écarté, car il existe une construction sur le terrain.

Il en est de même pour le terme n° 4 qui est une parcelle avec le gros œuvre d'un immeuble.

Le terme n°5 est une cession de terrain par la SODIAC à la SCI KHAROU. Ce terme sera également écarté car du fait de l'aléa risque de submersion marine, la presque totalité du bien est inconstructible.

Les termes 2 et 3 sont des cessions de terrains à bâtir. Le terme n°2 correspond en termes de superficie au bien à valoriser. Sa valeur de 944 €/m² sera retenue.

S'agissant d'une parcelle concernée intégralement par une interdiction totale (PPR Réglementaire), un abattement de 90 % sur la valeur au m² sera appliqué.

La valeur retenue s'élève à 99 €/m².

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 **6 500 € (valeur 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 **5 900 € (valeur 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 la Directrice régionale des Finances Publiques par intérim et par délégation,

l'Évaluateur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Patrice FRADIN

Inspecteur des Finances publiques