

L'an DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE, le SAMEDI 22 JUIN, à 10 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en TROISIÈME 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 13 h 23).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Julie PONTALBA		par Fernande ANILHA
Ibrahim DINDAR	pour toute la durée de la séance	par Gilbert ANNETTE
Geneviève BOMMALAIS		par Audrey BÉLIM
Karel MAGAMOOTOO	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
David BELDA		par Jean-François HOAREAU
Christelle HASSEN	pour toute la durée de la séance	par Claudette CLAIN
Philippe NAILLET		par Brigitte ADAME
Guillaume KICHENAMA	à compter de son départ à 12 h 55 au rapport n° 24/3-033	par Marie-Anick ANDAMAYE
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	jusqu'au départ de son mandataire à 12 h 44 au rapport n° 24/3-029	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN

### DÉSIGNATION DU 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 (37 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2023 : rapports n° 24/3-009 (Régie des Marchés et Droits de Place), n° 24/3-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 24/3-017 (Budget principal).

### 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	rapport n°
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-005
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
- Gérard FRANÇOISE	délégué / département	SIDR	24/3-006
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	24/3-021
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	24/3-022
- Jean-Max BOYER	délégué / ville	SPL OPÉ	24/3-032
- Sonia BARDINOT	déleguée / ville	CAUE	24/3-035
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-046
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
(4) <i>Christelle HASSEN</i> (mandataire : Claudette CLAIN)	présidente d'honneur	ARCHÉS-OI	24/3-047
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	lien de parenté	Prends un Asseoir	
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
(5) <i>Jacques LOWINSKY</i>	élu / conseil municipal	protection fonctionnelle	24/3-057

CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
ÉPF...	Établissement public foncier de la Réunion
SIDR	Société immobilière du Département de la Réunion
CAP	Club Animation Prévention
OMS...	Office municipal des Sports de Saint-Denis
SPL OPÉ	Société publique locale « Oser pour l'Éducation »
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ARCHÉS-OI	Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien
BCD	Basket Club dionysien

(1), (2) et (4)

élues absentes à la séance

le (la) mandataire ayant voté en son seul nom propre

(3)

élu parti au rapport n° 24/3-021 à 12 h 30

(5)

élu parti avant examen du rapport n° 24/3-057 à 13 h 21

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Éricka BAREIGTS	sortie à 11 h 14	avant examen du rapport n° 24/3-009
	revenue à 11 h 36	au rapport n° 24/3-016
Dominique TURPIN	partie à 11 h 25	au rapport n° 24/3-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 12 h 20	avant vote du rapport n° 24/3-017
	revenue à 12 h 21	au rapport n° 24/3-018
Jean-Pierre HAGGAI	parti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-029
Haroun GANY	sorti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-030
	revenu à 13 h 09	au rapport n° 24/3-047
Guillaume KICHENAMA	parti à 12 h 55	au rapport n° 24/3-033 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE

**OBJET**        **Acquisition d'un local commercial**  
AH 173 partie (lot 4) / SCI HO LONE / résidence Fontaine - 7 rue Pasteur - Saint-Denis

---

La ville poursuit son travail de structuration et d'aménagement dans les différents secteurs de son territoire, notamment en optimisant son patrimoine bâti communal afin d'y regrouper ses services administratifs situés pour certains dans des locations privées.

Dans un souci de diminuer le budget en matière de location privée, la ville reste ouverte à toute opportunité immobilière située à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, et plus précisément sur la résidence Fontaine, immeuble en mitoyenneté.

A cet effet, la SCI HO LONE a proposé à la ville d'acquérir leur local commercial actuellement loué, situé au rez-de-chaussée de la résidence Fontaine sur la parcelle AH 173 partie lot n° 4 au 7 rue Pasteur à Saint-Denis à proximité de l'Hôtel de Ville.

Aussi, je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition amiable du local commercial sur terrain bâti précité, aux conditions mentionnées dans le tableau annexé et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- 1° signer l'acte de vente correspondant et/ou les avant-contrats nécessaires ;
- 2° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

**OBJET**      **Acquisition d'un local commercial**  
AH 173 partie (lot 4) / SCI HO LONE / résidence Fontaine - 7 rue Pasteur - 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 rendu par le directeur régional des Finances publiques de la Réunion en date du 28 novembre 2023 et annexé à la présente délibération ;

Vu le RAPPORT N° 24/3-048 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

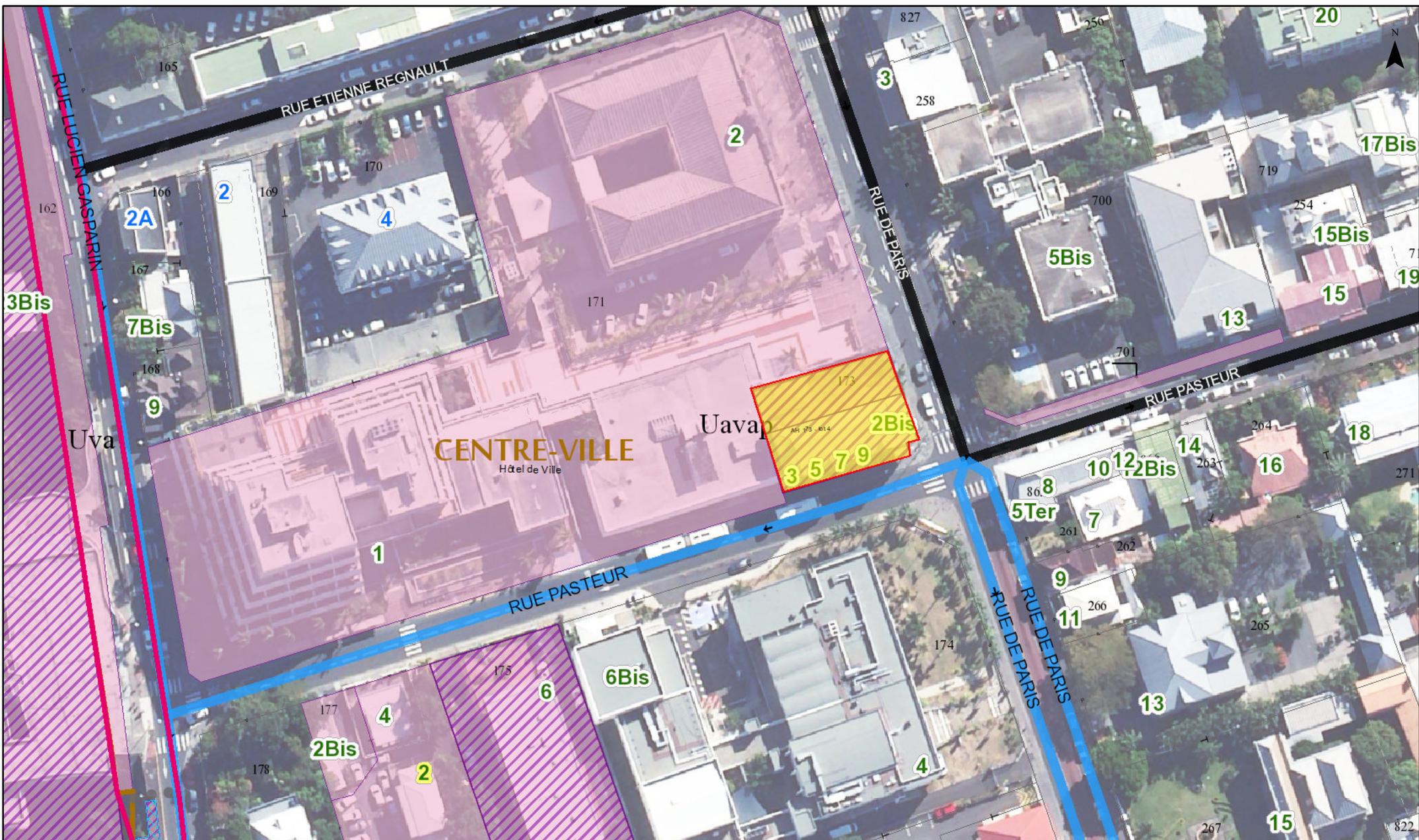
Approuve l'acquisition amiable du local commercial, sur la parcelle bâtie AH 173 partie, selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau ci-après :

Réf. cad.	Superficie du local	Adresse	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
AH 173 p Lot n°4  Zone Uavap au PLU	73 m <sup>2</sup>	7 rue Pasteur - Saint-Denis 97400	SCI HO LONE	210 000,00 € conforme à l'avis financier de France Domaine N° 2023-97411-85276 en date du 28/11/2023	Afin de permettre l'optimisation de son patrimoine communal et réduire le budget en termes de loyers privés, la ville poursuit son projet de regrouper ses services à proximité de l'Hôtel de Ville. Le local commercial actuellement loué, situé au rez-de-chaussée de la résidence Fontaine est une opportunité dans la poursuite de ce projet. A ce jour, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande, la ville étant déjà propriétaire d'autres lots sur ladite résidence. Le prix et les conditions ont été acceptés par le vendeur.

## **ARTICLE 2**

Autorise la maire à intervenir dans les actes correspondants.

# Plan de situation - AH 173 - lot 4 / SCI HO LONE



AH 173 - Lot 4 - RDC / 7 rue Pasteur - Saint-Denis



Copyright DGI, tous droits réservés  
Informations d'urbanismes délivrées à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PLU par l'administré. Le

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

Le 28 novembre 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)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de la Réunion

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 : 14871483

Réf OSE :-2023-97411-85276

**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://www.collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien : Commerce

Adresse du bien : 7, rue Pasteur 97490 Saint-Denis

Valeur vénale : **210 000 €** 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 : MARRY Elsa

## 2 - DATES

de consultation :	06/11/2023
de réception :	07/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/11/2023
du dossier complet :	23/11/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	--

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Réalisation d'équipements publics permettant le transfert d'une partie des services administratifs dans un bâtiment limitrophe à l'Hôtel de Ville central.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Hyper 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	Superficie	Nature réelle
Saint-Denis	AH 173	2 rue de Paris	73 m <sup>2</sup>	commerce

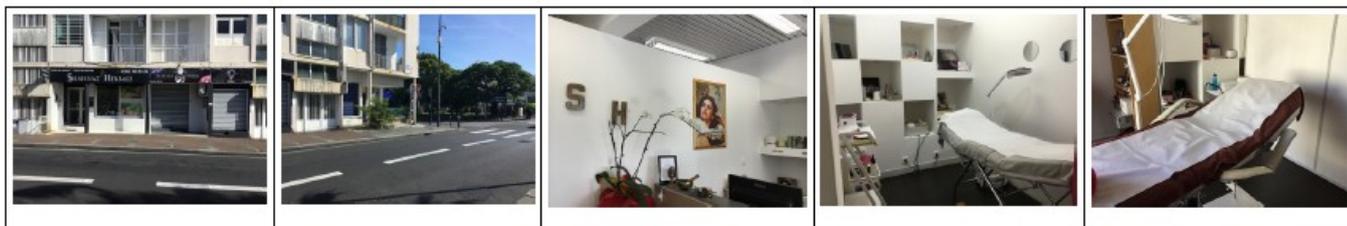
#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un local commercial à usage d'institut de beauté et centre de bien-être, d'une superficie d'environ 73 m<sup>2</sup>, constituant le lot 7 de la copropriété.

Très bien entretenu par la titulaire d'un bail commercial, le local est divisé en deux parties. La première donnant sur la rue correspond à la zone de vente, et la seconde, en arrière-boutique, accueille les clients pour les soins.

La moins-value de ce local est qu'il ne dispose pas de place de parking. Sa plus-value est la situation géographique (hypercentre dionysien).

Le dossier technique immobilier confirme l'absence d'amiante, mais la présence de termites.



### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

SCI HO LONE

Bail commercial au profit de SHANNAZ HERBAL

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

PLU de mars 2016

Zonage : Uavap

PPR: néant

### 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. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison -Source PATRIM

Cessions de commerces (superficie comprise entre 20 et 200 m<sup>2</sup>) pour la période couvrant d'octobre 2020 à octobre 2023

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 2020P07886	11//AD/218//17 11//AD/218//18	974	SAINT DENIS	2 RUE DE NICE	07/12/2020	1978	1	Commerce	80	200 000	2500,00
9744P31 2021P07352	11//AH/37//	974	SAINT DENIS	92 RUE DE LA REPUBLIQUE	17/09/2021	2016	1	Commerce	61	252 000	4131,15
9744P31 2022P09221	11//AN/484//	974	SAINT DENIS	21 RUE RUISSEAU DES NOIRS	25/06/2022	2017	1	Commerce	118	386 000	3271,19
9744P31 2023P01661	11//AO/380//57	974	SAINT DENIS	51 RUE DES LIMITES	19/01/2023	2006	1	Commerce	89	192 900	2167,42

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

Le terme n° 1 correspond à une cession de bureau et sera donc écarté.

Le terme n°2 est une cession d'un local commercial en dur sous dalle.

Le terme n°3 consiste en une cession d'un bâtiment en r+1 à usage commercial.

Le terme n°4 se rapporte à une cession d'un local commercial situé en rez-de-chaussée d'une copropriété.

La moyenne et la médiane retraitées s'élèvent respectivement à 3 190 €/m<sup>2</sup> et 3 271 €/m<sup>2</sup>.

L'absence de parking constitue une moins-value indéniable pour le bien, ainsi que l'état dégradé des parties communes, du fait de l'absence de syndic.

La plus-value de l'immeuble réside en sa position privilégiée car situé dans l'hypercentre dionysien et bénéficiant de nombreuses lignes de bus qui desservent la rue Pasteur.

Compte-tenu de ces éléments, la valeur moyenne sera arbitrairement retenue.

Le bien sera cédé avec la locataire en place.

Un abattement de 10 % sera appliqué pour tenir compte de la cession d'un bien non libre.

Soit une valeur vénale de :  $73 \text{ m}^2 \times 3 190\text{€} \times 0,9 = 209 583\text{€}$  arrondie à 210 000 €

## 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 210 000 € (arrondie).**

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 231 000 €. (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**

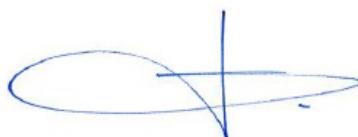
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 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 line extending to the right.

Patrice FRADIN

Inspecteur des Finances publiques

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