



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

SÉANCE DU 27 MARS 2025

DCM250327\_017

**NPNRU CENTRE VILLE DE SAINT-ANDRÉ –  
ACQUISITION DU LOT N°104 - BATIMENT A -  
CADASTRE AP1238 DE LA RÉSIDENCE CENTRE  
COMMERCIAL**

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 28 mars 2025

Que la convocation a été faite le 21 mars 2025

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présents :	37
Représentés :	4
Absents :	4
Total des votes :	41



Le Maire

Joé BEDIER

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

Monsieur BEDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Monsieur PAPAYA Laurent, Monsieur NAZE Gilles, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame SABABADY Marie Josette, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphane, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :**

Madame PAYET Catherine Anne, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PRAUD Elodie, Monsieur SINAMA Sydney

**ÉTAIENT ABSENTS :**

Madame CEVAMY Primilla, Monsieur MAILLOT Serge René, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

Madame Audrey PERIANIN-CARPIN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

*Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,  
Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André signée le 9 octobre 2019,  
Vu l'avis du Domaine référencé 2023-97409-85079 en date du 9 avril 2024,  
Vu le certificat de superficie de RL DETECTION du 5 novembre 2024,  
Vu le courrier d'offre d'achat de la Ville en date du 19 février 2025,  
Vu l'accord du propriétaire par courriel du 9 mars 2025,*

## **I. CONTEXTE**

Le Maire rappelle que la Ville s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain de son centre-ville avec le concours de l'ANRU.

L'une des opérations phares de ce projet est la transformation de l'îlot Grande Place avec la démolition de plusieurs bâtiments, notamment la résidence Centre commercial et la réorganisation de l'îlot avec la construction de nouveaux bâtiments autour d'une grande place urbaine. Pour sa mise en œuvre, la Ville doit faire l'acquisition des immeubles situés dans l'emprise du projet.

## **II. DÉSIGNATION DU BIEN A ACQUÉRIR**

Le bien à acquérir est le lot n° 104 de la résidence Centre-commercial, Bâtiment A - cadastré AP 1238, décrit comme suit :

- ① Niveau : Rez-de-chaussée –Étage sans lumière naturelle
- ① Usage du lot : Commerce
- ① Surface du lot : 171,37 m<sup>2</sup>
- ① État du lot : Très bon état apparent
- ① Occupation : Bail commercial SARL CHAFIROU pour un montant de loyer annuel de 21 952,66 €/an

Le bien appartient aux conjoints BADAT Abdoula et Yachine.

Dans son avis référencé 2023-97409-85079 du 9 avril 2024, France Domaine a évalué la valeur vénale de ce bien en « situation d'occupation » par méthode de comparaison à 244 200 €.

Considérant le rapport d'expertise RL détection du 5 novembre 2024 qui indique une superficie loi CARREZ de 177,15 m<sup>2</sup>, une majoration de +3,4% est applicable sur l'estimation de France Domaine ; soit une valeur corrigée de 252 503 €.

Considérant le changement de situation d'occupation du local qui devient « libre » suite à la liquidation judiciaire du locataire SARL CHAFIROU le 30/01/2025, une majoration de +10% est applicable en référence au mode de calcul de France Domaine ; soit une valeur corrigée de 277 753 €.

Compte tenu de la marge d'appréciation de +10% de France Domaine 2025 (pièce annexée) la Ville a fait une offre d'achat du lot 104, d'une superficie CARREZ de 177,15 m<sup>2</sup> en situation « libre d'occupation », au prix de 305 528 €.

Par courriel du 9 mars 2025 (pièce annexée), les propriétaires sont favorables à la vente de ce bien au prix de 305 528 € ; soit 25,11% au-dessus de l'avis du Domaine.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à la majorité des suffrages exprimés par :**

**Pour : 31**

**Abstentions : 10 (VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE-TO Marie Lise, RAMIN Odile, PAYET BEN HAMIDA Viviane, FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, LATCHOUMY Rosange, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney)**

**Article 1 :**

- D'approuver l'acquisition du bien immobilier lot n° 104 de la résidence Centre-commercial, Bâtiment A - cadastré AP 1238, en situation libre d'occupation, appartenant aux conjoints BADAT Abdoula et Yachine au prix de 305 528 € hors frais notariés ;

**Article 2 :**

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'acquisition du bien susvisé par acte notarié et à signer tous les documents y afférents ;

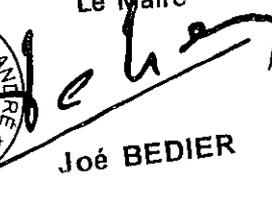
**Article 3 :**

- De préciser que les crédits nécessaires seront inscrits au budget annexe ANRU2.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme  
Saint-André le 08 AVR. 2025

Le Maire

  
Joé BEDIER

