



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

SÉANCE DU 27 NOVEMBRE 2025

DCM251127_028

**NPNRU CENTRE VILLE DE SAINT-ANDRE –
ACQUISITION DU LOT N°313 BATIMENT C - DE LA
RESIDENCE 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 02 décembre 2025

Que la convocation a été faite le 21
novembre 2025

Le nombre de membre en exercice
étant de 45 :

Présents :	31
Représentés :	5
Absents :	8
Total des votes :	36

***Madame Marie Lise CHANE
TO quitte la salle à 19H40. Elle
ne participe ni aux débats, ni
au vote de cette affaire***

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

ETAIENT PRESENTS :

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 GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN
Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame
SABABADY Marie Josette, 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, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie,
Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane,
Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SINARETTY
RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange,
Monsieur BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTES :

Madame PAYET Catherine Anne, Madame GRONDIN Migline,
Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN CARPIN Audrey,
Monsieur SINAMA Sydney

ETAIENT ABSENTS :

Madame CEVAMY Primilla, Monsieur ASSICANON Jean Thierry,
Monsieur MAILLOT Serge René, Madame PRAUD Elodie, Madame
DIJOUX Sabrina, Monsieur MARTIN Jean-Paul, Monsieur
SOUPRAMANIEN Stéphane, Madame NAUD CARPANIN Marie
Hélène

LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER

- *Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,*
- *Vu le code général de la propriété des personnes publiques,*
- *Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André signée le 9 octobre 2019, et son avenant n° 1 du 1^{er} février 2023,*
- *Vu l'avis du Domaine référencé 2024-97409-22519 en date du 17 avril 2024 qui évalue d'une part la valeur des murs libre à 276 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % et d'autre part la valeur du fonds de commerce à 99 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,*
- *Vu le courrier d'offre d'achat du propriétaire en date du 10 octobre 2025,*
- *Vu l'accord de la Ville par courrier du 24 octobre 2025,*

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.

I. DÉSIGNATION DU BIEN

Le bien à acquérir est décrit comme suit :

Parcelle : AP 1226

Bâtiment : C

Lot : 313

Niveau : Rez-de-chaussée – Étage 1 avec lumière naturelle

Usage du lot : Commerce de restauration rapide exploité par le propriétaire

Surface du lot : Rez-de-chaussée de 93,12 m² et étage de 88,22 m²

État du lot : Rez-de-chaussée en bon état apparent et étage dans un état moyen apparent

Le bien appartient à Monsieur Richard CHANE TO.

II. MONTANT ET CONDITIONS DE VENTE

Suite à une phase de négociation, par courrier du 10 octobre 2025 (pièce annexée), le propriétaire a adressé une offre de vente d'un montant de 425 516 € se décomposant comme suit :

- ⌚ Vente de l'immeuble libre d'occupation au prix de 276 000 €
- ⌚ Indemnisation au titre de l'arrêt d'activité et de la perte du fonds de commerce au prix de 149 516 € comprenant :
 - o Une indemnité principale de 100 556 €,
 - o Des indemnités accessoires pour un montant de 48 960 €.

La valeur des murs est conforme à l'évaluation France Domaine.

La valeur de l'indemnité principale est de +1,57% au-dessus de l'évaluation France Domaine.

La valeur des indemnités accessoires est en cohérence avec les méthodes usuelles de calcul des autres préjudices accompagnant la perte du fonds.

Par courrier du 24 octobre 2025, la Collectivité a répondu favorablement à cette proposition.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité

Article 1 :

- D'approuver l'acquisition du bien immobilier lot n° 313 de la résidence Centre-commercial, Bâtiment C - cadastré AP 1226, en situation libre d'occupation, appartenant à Monsieur Richard CHANE-TO au prix de 276 000 € ;

Article 2 :

- D'approuver le versement d'une indemnité de 149 516 € dans les conditions décrites ci-dessus, au titre de l'arrêt d'activité et de la perte du fonds de commerce ;

Article 3 :

- D'autoriser 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 4 :

- 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