

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 9 NOVEMBRE 2023

DCM20231109/022

NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - ACQUISITION
DU LOT N° 101 - BATIMENT C - CADASTRE AP 1238 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 20 NOV. 2023

Que la convocation a été faite le 3 novembre 2023.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	37
Représentés :	3
Absents :	4
Total des votes :	40

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

ETAIENT PRESENTS :

MM. BEDIER Joé, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, SABABADY Marie Josette, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, MAILLOT Serge René, GRONDIN Migline, SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adelaide, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PRAUD Elodie, PERIANIN-CARPIN Audrey, RAMIN Odile CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTES :

MM. FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane, VIRAPOULLE Jean Marie

ETAIENT ABSENTS :

MM. DIJOUX Sabrina, SAID Moussa, NAUD CARPANIN Marie-Hélène, SINAMA Sydney

Monsieur Jean-Marc PEQUIN quitte la salle à 19H30 et ne prend pas part au vote.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20231109/022 -NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - ACQUISITION DU LOT N° 101 - BATIMENT C - CADASTRE AP 1238 DE LA RESIDENCE CENTRE COMMERCIAL.

- *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,*
- *Vu l'avis du Domaine en date du 19 juin 2023,*
- *Vu l'accord du propriétaire par courrier du 7 novembre 2023,*

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 À ACQUÉRIR

Le bien à acquérir est le lot n° 101 de la résidence Centre-commercial, cadastré section AP numéro 1238 d'une surface de 123 m² situé en rez-de-chaussée du bâtiment A avec une mezzanine, appartenant à Monsieur GRONDIN Gilbert en nue-propriété et Monsieur Iréné GRONDIN usufruitier.

Le bien est découpé en 2 locaux occupés en vertu de deux baux commerciaux :

- Un lot loué à M. Olivier Marcel LEVY, sous l'enseigne ADOPT, pour un loyer mensuel de 1363,64 € /Hors taxes/hors charges ;
- Un lot loué à SARL PHOTO SERVICE 974, sous l'enseigne PHOTO SERVICE, pour un loyer mensuel de 1200 €/Hors taxes/Hors charges.

France Domaine a évalué les murs occupés à la valeur vénale de 195 200,00 € (pièce annexée). Par courrier du 7 novembre 2023 (pièce annexée), le propriétaire est favorable à la vente de ce bien pour le prix de 220 000 € ; soit 11,2% au-dessus de l'avis du Domaine.

L'évaluation réalisée par France Domaine est basée sur la méthode de comparaison, mais ne tient pas compte de la valeur locative.

Compte tenu de la localisation du bien qui jouit d'une visibilité commerciale très favorable au croisement de la rue de la République et de la Rue des arts, et de la valeur locative à hauteur de 250€/m²/an qui est supérieure au niveau de loyer observé dans la zone, il est proposé de valider le prix de vente de 220 000,00 €.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (9 contre(s) (CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, SOUPRAMANIEN Stéphane, BARBE Ludovic, RAMIN Odile :

Article 1 :

- Approuve l'acquisition du bien immobilier lot n° 101 de la résidence Centre-commercial, Bâtiment A - cadastré AP 1238, en situation d'occupation, appartenant à Monsieur GRONDIN Gilbert en nue-propriété et Monsieur Iréné GRONDIN usufruitier au prix de 220 000,00 € hors frais notariés ;

Article 2 :

- Autorise 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 :

- Précise 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

Fait à Saint-André le 22 NOV. 2023



Le Maire

Joé BEDIER

Mr GRONDIN Iréné
230 Rue de la Communauté
97440 Saint-André

Le 7 novembre 2023

Monsieur le Maire de St-André
BP 505
97440 Saint-André

Objet : vente du local commercial

Monsieur le Maire,

Suite à notre dernier échange, nous vous confirmons notre accord pour la vente du local référencé lot 101 bâtiment A Centre-commercial, d'une surface de 123 m², divisé en 2 parties en location, au prix de 220 000 €, hors frais de notaire.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Nue-Propriété à
Monsieur GRONDIN Gilbert,



Usufruit à
Monsieur GRONDIN Iréné



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19 juin 2023

**Direction régionale des Finances Publiques
de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

téléphone : 02 62 90 88 00

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

SEDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

téléphone : 06 92 64 28 67

courriel : lilian.saviraye@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8798831

Réf. OSE : 2022-97409-38537

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Parcelle : AP 1238

Bâtiment : A

Niveau : Rez-de-chaussée – Mezzanine

Lot : 101

Adresse du bien :

Centre commercial – 97440 Saint-André

Département :

La Réunion

Valeur vénale :

Valeur des murs occupés : 195 200 €/HT

Cette valeur est assortie d'une marge
d'appréciation de $\pm 10\%$

1 - SERVICE CONSULTANT

SEDRE

affaire suivie par : M. Stéphane BOULLAY

2 - DATE

de consultation : 16/05/2022

de réception : 16/05/2022

de visite : 28/06/2022

de dossier en état : 13/06/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable de lot(s) de copropriété, dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à acquérir la totalité des lots des 3 immeubles sis sur les parcelles AP1238 (Bâtiment A) – AP1239 (Bâtiment B) – AP1226 (Bâtiment C).

Cette opération d'acquisition, à **ce stade amiable**, s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

En effet, la ville de Saint-André s'est engagée dans un projet de renouvellement urbain de son centre-ville, lequel a été retenu comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et figure dans la liste des 222 villes du plan national Action Cœur de Ville (ACV).

Dans ce cadre, la ville veut engager la mise en œuvre opérationnelle de son projet de renouvellement urbain en partie sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par ailleurs, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation sera lancée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4 - 1 Etat général des immeubles concernés dans le(s)quel(s) se trouve le(s) lot(s) à évaluer

Les immeubles concernés, dont celui dans lequel se trouve le(s) lot(s) à évaluer souffrent de désordres généraux (problème d'étanchéité, absence d'isolation, dysfonctionnement au niveau des réseaux, étroitesse des accès et des couloirs.....).

4 - 2 Description du lot

Parcelle : AP 1238

Bâtiment : A

lot : 101 (divisé en deux locaux)

Niveau : Rez-de-chaussée – Mezzanine avec lumière naturelle

Usage du lot : Commerce

Surface du lot : Au rez-de-chaussée, commerce de 59,54 m² avec WC de 1,93 m² et mezzanine de 61,73 m².

État du lot : Très bon état apparent

5 – SITUATION JURIDIQUE

Le lot n° 101 appartient à M. Irénée GRONDIN.

Il est divisé en deux locaux occupés en vertu de deux baux commerciaux.

Preneur	M. Olivier Marcel LEVY	SARL PHOTO SERVICE 974
Enseigne	ADOPT	PHOTO SERVICE
Date de signature	23/02/18	
Durée	9 ans	9 ans
Début	23/02/18	02/05/16
Montant mensuel du loyer	1 363,64 €/Hors taxes/Hors charges	1 200 €/Hors taxes/Hors charges
Révision	Tous les 3 ans / Indice ILC	Tous les 3 ans / Indice ICC
Destination des lieux	Activité de vente de produits de mode, cosmétiques, parfumeries, et textiles.	Activités tous commerces à l'exclusion des métiers de commerce de la boucherie et de la chaussure

6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : UA

P.P.R. : zone de prescription

Réseaux et voiries : Parcelle desservie

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Valeur vénale :

Valeur des murs occupés : 195 200 €/HT

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances Publiques