

**OBJET ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS  
ET MONSIEUR FRANCOIS PERERA**

AZ 54 partie contre AZ 53 partie / Rue des Deux-Canons - Sainte-Clotilde

En 2013, Monsieur François PERERA, propriétaire de la parcelle bâtie AZ 53 sise la Rue des Deux-Canons - 97490 Sainte-Clotilde a proposé à la Ville la réalisation d'un échange foncier avec la parcelle communale riveraine cadastrée AZ 54.

Cette dernière a été acquise à l'amiable par la Ville en 2007 en vue de la réalisation d'un barreau routier Est-Ouest à Sainte-Clotilde, à travers notamment l'actuel Centre Technique Communal, matérialisé au Plan Local d'Urbanisme par l'emplacement réservé n° 264.

Dans ces conditions, il est apparu opportun de proposer à Monsieur PERERA d'échanger la superficie de la parcelle AZ 54 non concernée par l'emplacement réservé de voirie, soit 235 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la superficie à céder s'est retrouvée être plus importante que la superficie à acquérir pour la Ville (parcelle AZ 53 - 115 m<sup>2</sup>). L'échange foncier aurait donc dû donner lieu au versement d'une soulte de 72 000,00 € (soit 600,00 €/ m<sup>2</sup>) fixée par les services de France Domaine, ce que Monsieur PERERA a refusé.

Après négociations, la solution retenue par les parties consiste à échanger deux surfaces d'occupation équivalentes, soit 115 m<sup>2</sup> chacune, et ce dans le but de ne donner versement à aucune soulte. A titre informatif, chaque portion de terrain a été estimée à 600,00 € par mètre carré par les services de France Domaine (confer VV n° 2016-411V0010 datée du 14/01/2016).

Le surplus de terrain communal non concerné par l'emplacement réservé ou par la vente sera par ailleurs mis à disposition de Monsieur PERERA pour une durée limitée dans le but de monter son projet immobilier. Cette superficie (120 m<sup>2</sup> environ) fera l'objet d'une transaction ultérieure, le temps donné à la Ville de procéder également de son côté à la démolition du bâti existant sur sa parcelle.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver ce projet d'échange foncier, portant sur les parcelles respectivement cadastrées AZ 53 partie et AZ 54 partie, pour des superficies fixées à 115 m<sup>2</sup> chacune, sans versement d'aucune soulte financière.

En cas d'accord, je vous demande de m'autoriser à :

- 1° signer l'acte d'échange,
- 2° procéder au versement des honoraires correspondants au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le MAIRE absent



Jacques LOWINSKY  
1er Adjoint

**OBJET ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS  
ET MONSIEUR FRANCOIS PERERA**

AZ 54 partie contre AZ 53 partie / Rue des Deux-Canons - Sainte-Clotilde

**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 ;

Sur le RAPPORT N° 16/3-16 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérald, 3<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

9 abstentions (dont 3 votes par procuration)

Pour

Madame ANILHA Fernande,  
Monsieur VICTORIA René-Paul,  
Madame DOKI-THONON Lisianne,  
Monsieur HUBERT Richenel,  
Monsieur MOREL Jean-Jacques  
et Madame LATRA Sylvie

Autres élus présents et mandatés

**ARTICLE 1** Approuve le projet d'échange foncier portant sur les portions de parcelles non bâties ou à démolir sus référencées, pour des superficies libérées de toute occupation et/ou construction de 115 m<sup>2</sup> chacune et donnant lieu au versement d'aucune soulte financière, le prix des terrains fixé au vu de l'avis financier des services de France Domaine étant de 600,00 € par mètre carré.

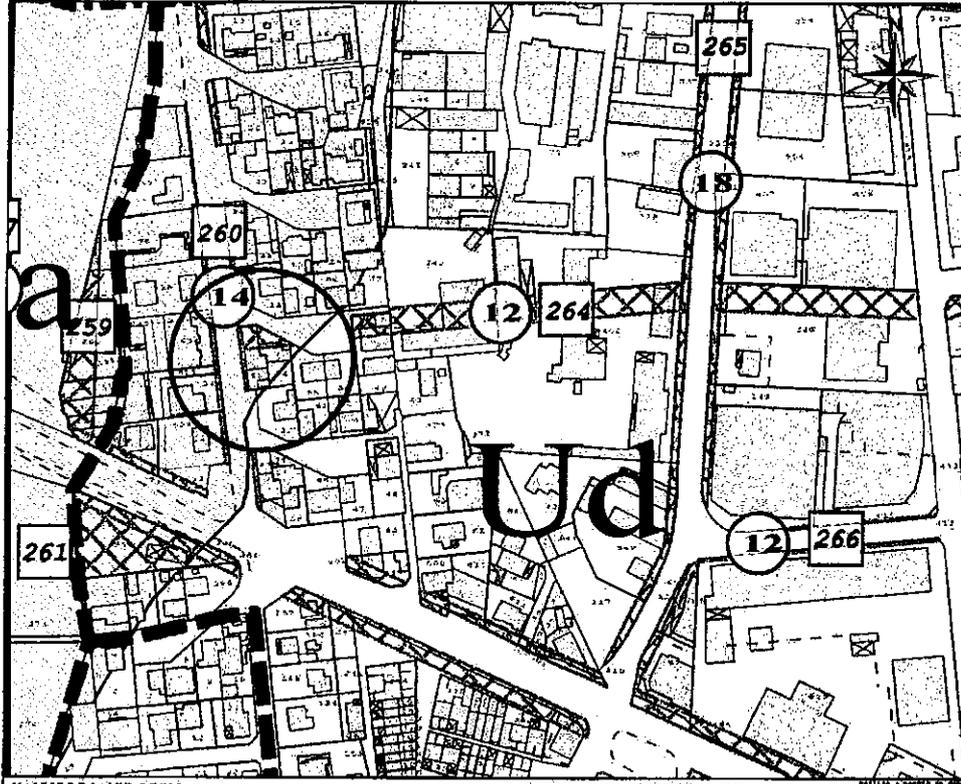
**ARTICLE 2** Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

**ARTICLE 3** Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 - Article 2111 / terrain non bâti - Article 2115 / terrain bâti) du Budget principal.



Pour le MAIRE absent

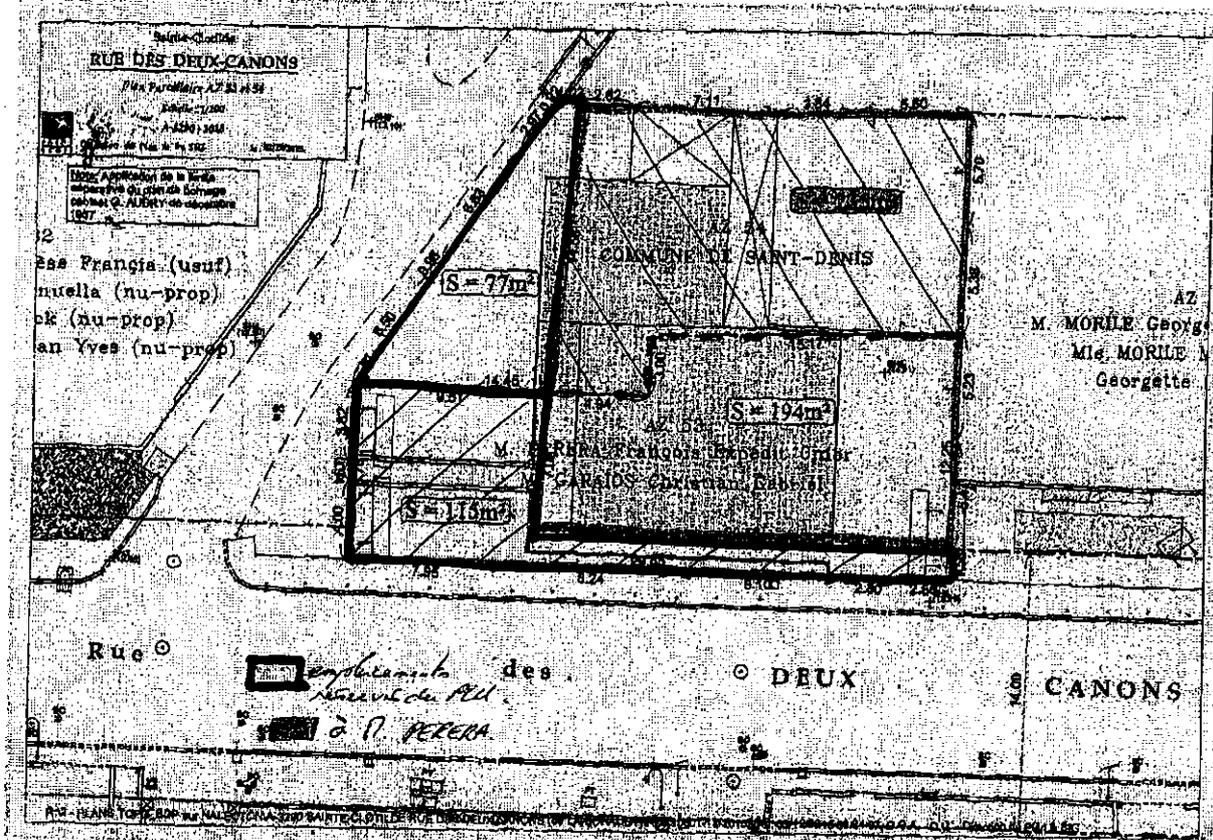
Jacques LOWINSKY  
1er Adjoint



- LEGENDE**
- LEGENDE DU P.L.U.**
- Limites de zone et de secteur
  - Espace bâti existant
  - Emplacement réservé
  - Emplacement réservé avec usage public à conserver, modifier ou créer (P.U.C.)
  - Numéro de l'emplacement réservé
  - Élargissement de voie
  - Règles particulières d'implantation des constructions
  - Périmètre de Z.A.C.
  - Limites des PAS GEOMETRIQUES
  - Principe de l'axe (voies)
  - Tracé de la Nouvelle Route de Livernois

- RAPPEL DU P.P.R.**
- ZONES D'INTERDICTION**
- Zone R1
  - Zone R1e
  - Zone r1l
  - Zone R2
- ZONES DE PRESCRIPTIONS**
- Zone R2a
  - Zone R2
  - Zone R3
  - Zone R3
  - Zone r3l

Mairie de Saint-Denis - DATE DU TIRAGE : 31-07-2015 (14h30) -





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA REUNION  
Division du Domaine  
7 Avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

## AVIS DU DOMAINE

### VENTE AMIABLE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2016-411V0010  
Affaire suivie par : Nathalie Festin-Payet  
Téléphone : 02 62 94 05 87  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : Demande du 6 janvier 2016 complétée le 13 janvier 2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession
- 4 Propriétaire présumé : Commune de Saint Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de Saint Denis, rue des deux canons  
Partie de la parcelle cadastrée AZ 54 pour une surface de 235 m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 302 m<sup>2</sup>
- 5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Elements particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :
- Au PLU : Uj  
Au PPR : rB3
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 141 000 €

12 Observations particulières : Evaluation faite sur la base des éléments d'information communiqués par la commune. La parcelle est bâtie mais l'évaluation a été faite terrain nu, la commune envisageant de démolir la construction avant la cession. La présente évaluation ne vaut donc que dans l'hypothèse d'une cession de la parcelle AZ 54 nue.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 14 janvier 2016

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques  
de LA REUNION  
L'Inspectrice des Finances Publiques

  
Nathalie FESTIN-PAYET

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS