

RAPPORT N° 02/2-25  
au Conseil Municipal

OBJET

**ACQUISITIONS DE TERRAINS**

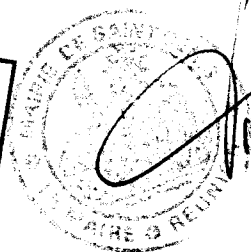
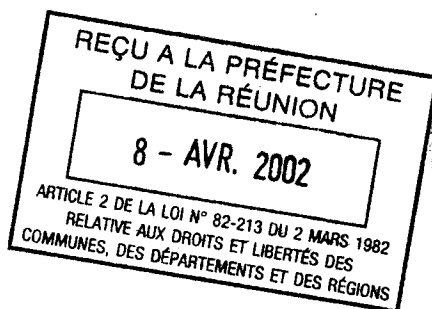
(Consorts SAINT-CERAN / 26 Boulevard de La Providence / DL 313)  
(Département / Boulevard Lancastel / AD 442 p)  
(SODIAC / 6 Rue Pasteur / AH 175 - Lot 5)  
(échange Commune - SIDR / Camélias / DM 700 - DM 704)

Je vous propose de vous prononcer sur les acquisitions des terrains mentionnés en annexe pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les propriétaires concernés et, en cas d'accord :

- de m'autoriser à signer les actes d'acquisition ;
- de procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/2-25  
du Conseil Municipal  
en séance du mercredi 27 mars 2002

OBJET

**ACQUISITIONS DE TERRAINS**

(Consorts SAINT-CERAN / 26 Boulevard de La Providence / DL 313)  
(Département / Boulevard Lancastel / AD 442 p)  
(SODIAC / 6 Rue Pasteur / AH 175 - Lot 5)  
(échange Commune - SIDR / Camélias / DM 700 - DM 704)

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/2-25 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FOURNEL Dominique, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE  
(5 abstentions, dont 2 votes par procuration)**

**ARTICLE 1**

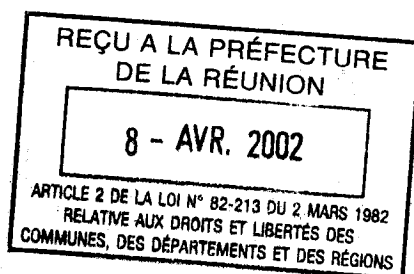
Autorise le Maire à procéder à l'acquisition des terrains mentionnés en annexe pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les propriétaires concernés.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 7 AVR. 2002

**LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA**



## ACQUISITIONS DE TERRAINS

ADRESSE REFERENCE CADASTRALE SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	PRIX	MODE D'ACQUISITION	BUT D'ACQUISITION	OBSERVATIONS
26 Boulevard de la Providence DL 313 813 m <sup>2</sup>	Consorts SAINT-CERAN	259 163,33 € (1 700 000 F)  compatible avec l'estimation du Domaine	Amiable	Réserve foncière pour création de voirie	- DELIBERATION MODIFICATIVE - Il a été approuvé en séance du 1er mars 2002 l'acquisition de la partie de terrain correspondant à l'emprise de la voie. Compte tenu de la proximité du bâti avec la future voie, donc de la probabilité d'importantes nuisances, il apparaît opportun d'acquérir la totalité du terrain. Il convient de noter que les dernières prétentions des propriétaires s'élevaient à 2 000 000 F.
Boulevard Lancastel AD 442 p	DEPARTEMENT	152 449,02 € (1 000 000 F)  conforme à l'estimation du Domaine	Amiable	Aménagement du Front-de-Mer	Le bâtiment correspond à l'ancienne Gare Routière. Cette acquisition vient renforcer la maîtrise foncière communale dans ce secteur stratégique en terme d'aménagement.
6 Rue Pasteur AH 175 Lot 5	SODIAC	103 055,54 € (676 000 F)  conforme à l'estimation du Domaine	Amiable	Relogement de services municipaux	Cette acquisition vient compléter la stratégie de maîtrise de l'ensemble des appartements de la Résidence Pasteur située à proximité immédiate de la Mairie.
- ECHANGE IMMOBILIER -  Camélias DM 700 (ex-DM 111p) appartenant à la Commune contre DM 704 (ex-DM 687 p) appartenant à la SIDR	Commune  SIDR	91,47 €/ m <sup>2</sup> (600 F/ m <sup>2</sup> )  solite au profit de la Commune 86 255,65 € (565 800 F)  conforme à l'estimation du Domaine	Amiable	Aménagement d'espaces publics	- DELIBERATION MODIFICATIVE - Les présentes dispositions viennent modifier la Délibération n° 01/5-89 du 26 juin 2001. En effet, les superficies initiales des terrains échangés ont été précisées après établissement des documents d'arpentage respectifs : la parcelle DM 700 dispose d'une surface de 2 423 m <sup>2</sup> et la parcelle DM 704 d'une surface de 1480 m <sup>2</sup> ; la soule au profit de la Commune -modifiée- s'élève à 86 255,65 € (565 800 F).

**DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION**  
**Brigade d'Evaluation Domaniale**  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Ruc Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7015

N° 7300

97701 Saint Denis Messag Cédex 9  
Tel : (02 62) 48 69 31

## **AVIS DU DOMAINE**

(Valeur vénale)

(Code de Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : VV 847/2001  
**ACQUISITION AMIABLE**

Evaluateur : J-C LELIEVRE

**1 Service consultant :**  
Commune de Saint-Denis

**2 Date de la consultation :**  
16 août 2001

**3 Opération soumise au contrôle (objet et but)**  
Mise en demeure d'acquérir un emplacement réservé

**4 Propriétaire présumé :**  
Consorts SAINT-CERRAN

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**  
Commune de : Saint-Denis  
parcelle DL 313, de 813 m2 de superficie

- I) partie concernée par l'emplacement réservé, terrain non bâti de 279,93 m2.
- II) partie hors emplacement réservé, terrain bâti de 533,07 m2

**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 POS zone UB

**6. Origine de propriété :** Ancienne

**7 Situation locative :** Libre

**9 Détermination de la valeur vénale actuelle HT :**

D) partie concernée par l'emplacement réservé  
504 000 F

Si la mise en demeure d'acquérir est faite conformément à l'article L 123-9 du code  
de l'urbanisme, il convient d'ajouter une indemnité de emploi de  
15 % sur 100 000 F = 15 000 F  
10 % sur 404 000 F = 40 400 F  
55 400 F

D) partie hors emplacement réservé  
1 072 000 F

Total  
1 631 400 F

**11 Réalisation d'accords amiables :**  
marge de négociation de 10 %

**12 Observations particulières :**

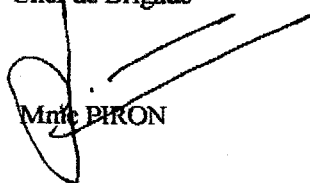
-indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'Etat  
(cf Instruction 9 G 1982)

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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*

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique .

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

A Saint Denis le 19 novembre 2001  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, le Directeur Divisionnaire  
Chef de Brigade

  
Mme BRON

09. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA RÉUNION

N° 7307

Brigade d'Évaluation Domaniale  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7015

## AVIS DU DOMAINE

97701 Saint Denis Messag Cédex 9

Tel : (02 62) 48 69 31

### CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : VV1101/2001

Évaluateur : J-C LELIEVRE

**VENTE AMIABLE**

1 Service consultant : CONSEIL GENERAL

2 Date de la consultation : 15 octobre 2001

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)  
Cession à la Commune de Saint-Denis

4 Propriétaire DEPARTEMENT DE LA REUNION

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de St-Denis

Sur la parcelle AD 442, ancienne gare routière, construction en dur sous dalle  
SDPHO 535 m<sup>2</sup>

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat de  
Éléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :  
au P.O.S, zone NA

7. Indication sommaire de la situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :  
1 000 000 F

12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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

A Saint Denis le 19 octobre 2001  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

  
J-C LELIEVRE



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7304

Brigade d'Evaluation Domaniale  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7015  
97701 Saint Denis Messag Cédex 9  
Tel : (02 62) 48 69 31

## AVIS DU DOMAINE

(Code de l'urbanisme, art R 213-21 et R 142-15)

Références : N° dossier : VV 163/2002    Evalueur : JC LELIEVRE  
**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT**  
**1 SERVICE CONSULTANT: SODIAC**

agissant

- en qualité de délégataire du droit de préemption

### 2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du 28-01-2002    reçue le 29-01-2002

### 3 OPERATION SOUMISE AU CONTROLE (OBJET ET BUT)

Exercice du droit de préemption

dans une zone concernée par le D P U

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de: 103 055,54 €

reçue à la Mairie le 11-01-2002

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

### 4 PROPRIETAIRE PRESUME

M. GILLET François BENITAH Karine

### 5 DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS L'OPERATION

Commune de                      Saint-Denis  
Adresse                            Résidence Pasteur, 6 rue Pasteur  
    Section AH 175  
Superficie totale                1 505 m<sup>2</sup>  
    Appartement F 2, 69/1000<sup>èmes</sup>

### 5a URBANISME

P.O.S.

Date du plus récent des actes rendant public  approuvant  ou modifiant le plan

et délimitant la zone concernée par le D.P.U.

par le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département

dans laquelle est situé le bien 30-10-1997

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 30-10-1997

Situation au plan d'aménagement - Zone du plan - COS - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux - Divers

au P O S : zone UAb

### 6 Origine de Propriété Ancienne

### 7 Situation locative libre

**9 Détermination du prix ou de la valeur vénale : 103 055,54 €**

**11 Réalisation d'accords amiables :**

**12 OBSERVATIONS PARTICULIERES**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (*Code de l'Urbanisme, art L 213-4 et L 142-5*)

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le service des Domaines (*art R 18 du Code du domaine de l'Etat*) .

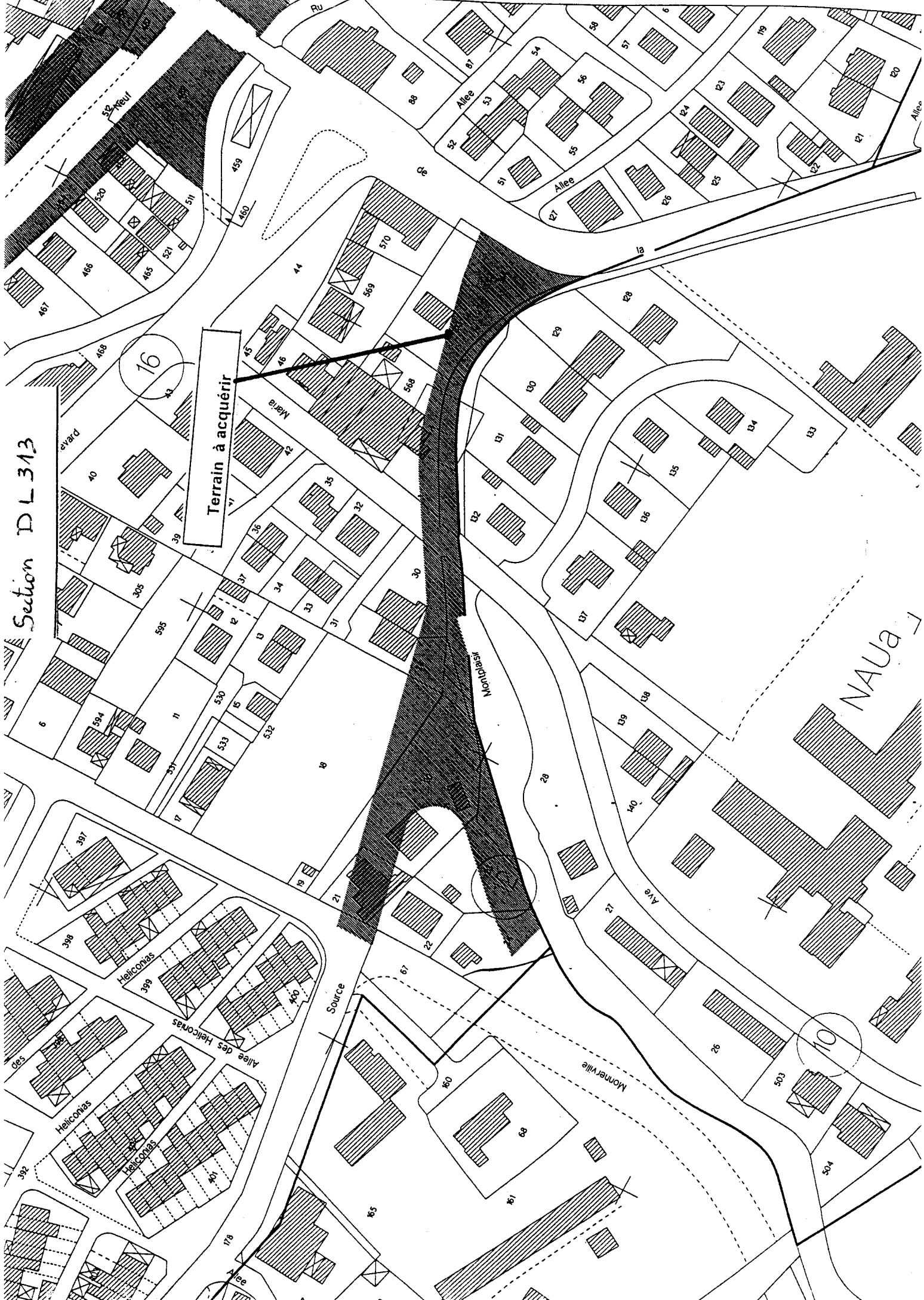
A Saint Denis le 30 janvier 2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE





Section DL 313



Terrain à acquérir

16

10

NAUa

Heliconas  
Allee des Heliconas  
Source  
Monnerville

Source

Montarisi

Monnerville

178

165

169

108

167

121

119

117

115

113

111

109

107

105

103

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

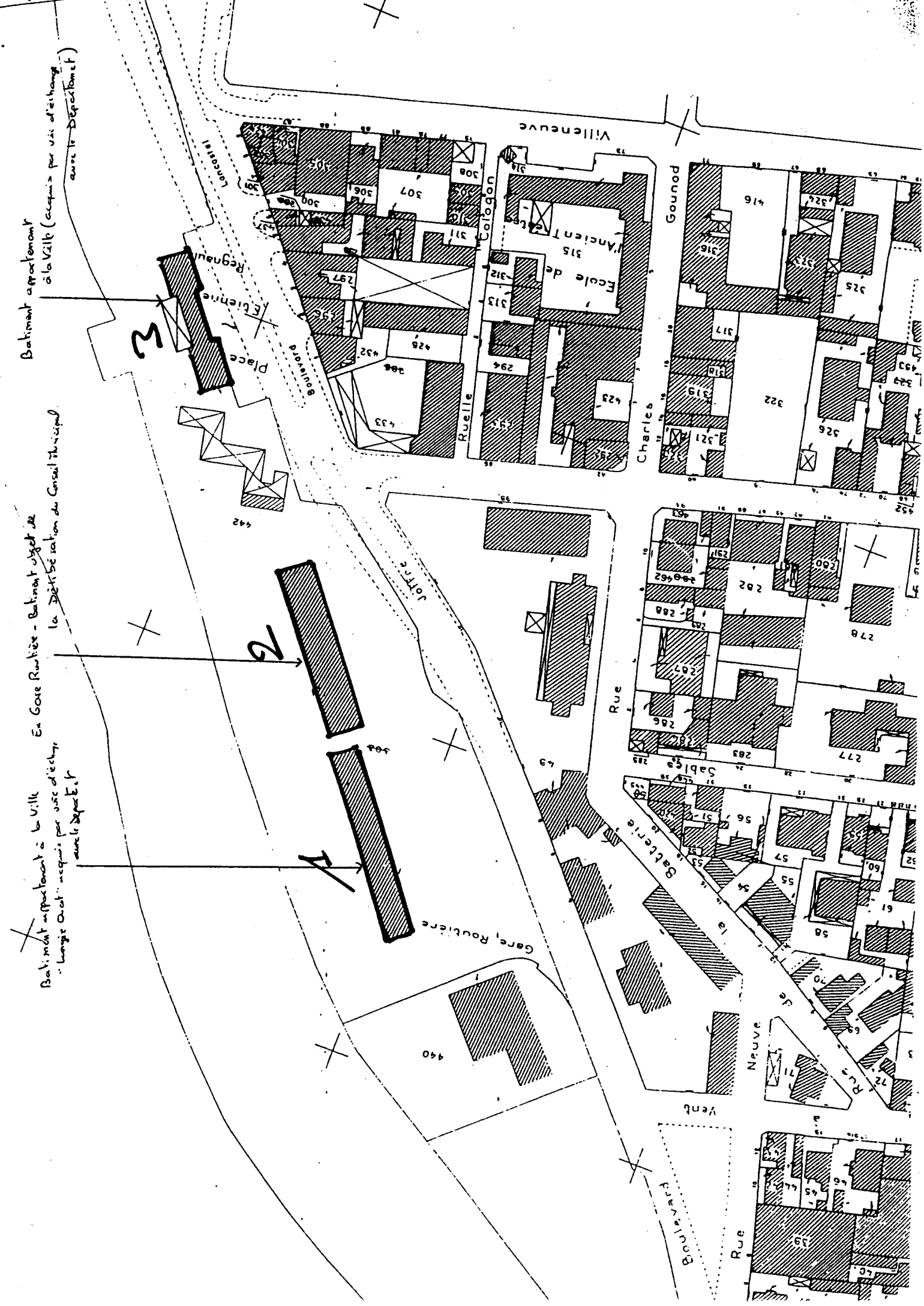
2

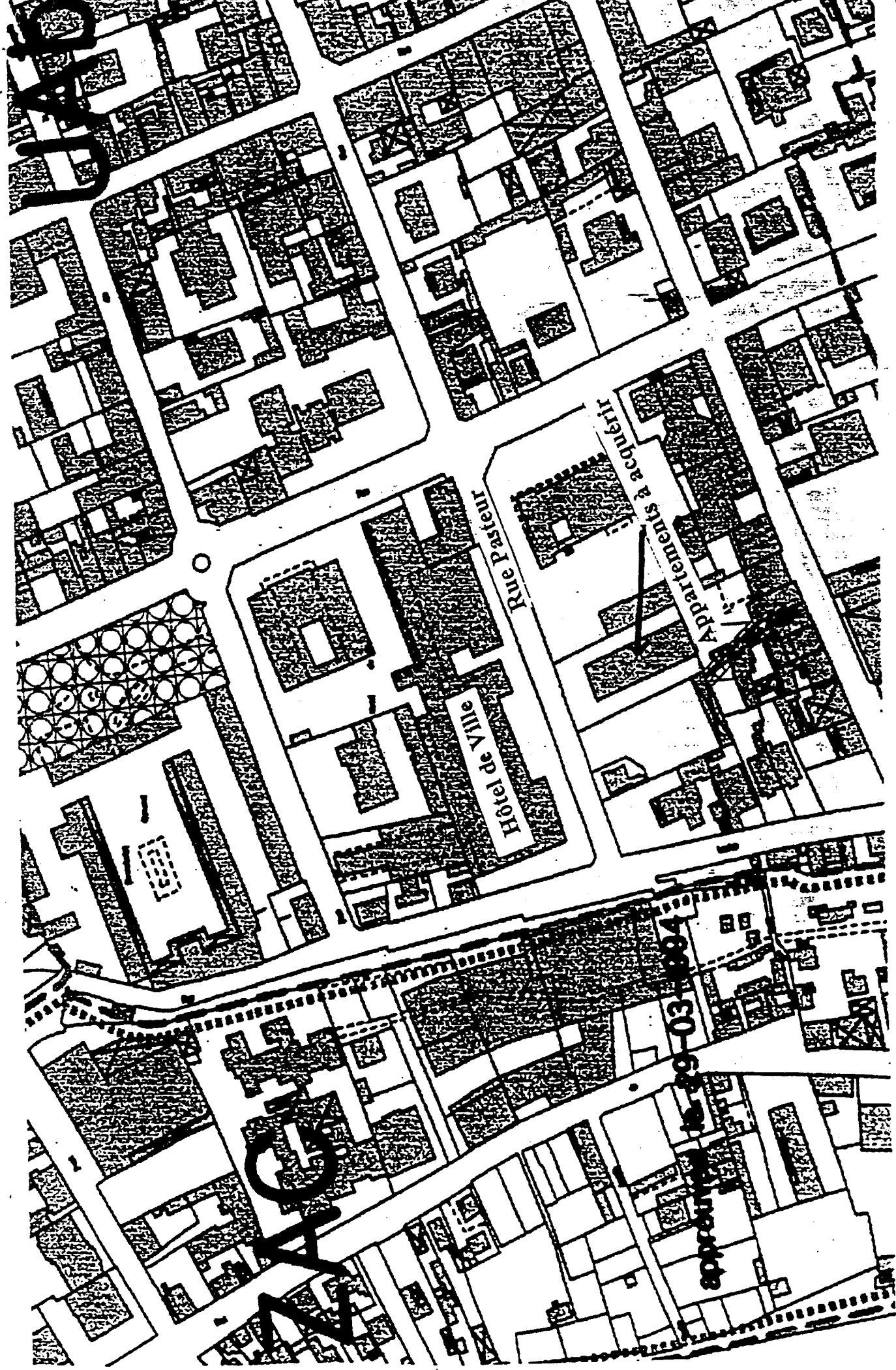
1

0

Batiment appartenant  
à la Ville (acquis par voie d'échange  
avec le Département)

Batiment appartenant à la Ville  
- Longe Ouest acquis par voie d'échange  
avec le Département





Rue Patenir

Hotel de Villain

Appartements a acheter

9-03-1984

G

1/2000

