

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
**ADU/Maîtrise Foncière**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 03/1-27**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

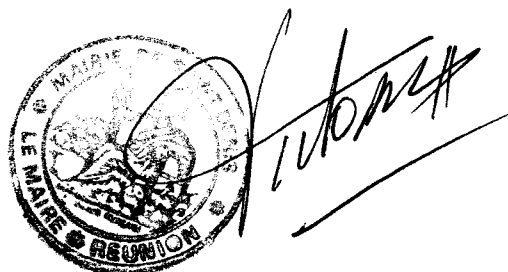
**CESSIONS DE TERRAINS**

(M. et MME SIHOU Jonas – HD 27 p – Chemin Finette)  
(M. CADJEE Abdoul – BK 160 – Ilot Impasse du Temple)

Je vous propose de vous prononcer sur les projets de cession des terrains communaux mentionnés en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à intervenir dans les actes correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



DELIBERATION N° 03/1-27  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 21 mars 2003

OBJET

**CESSIONS DE TERRAINS**

(M. et MME SIHOU Jonas – HD 27 p – Chemin Finette)  
(M. CADJEE Abdoul – BK 160 – Ilot Impasse du Temple)

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/1-27 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(7 abstentions - 1 vote contre)**

**ARTICLE 1**

Approuve les projets de cession des terrains communaux aux conditions mentionnées en annexe.

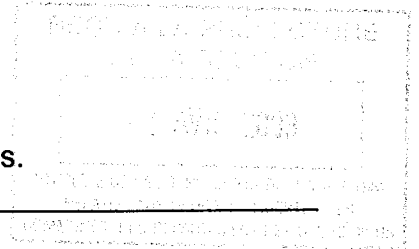
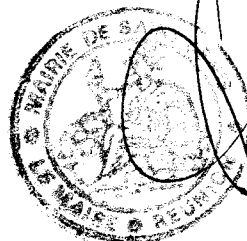
**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

---

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis, le 28 MARS 2003

**LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA**



**ANNEXE DU RAPPORT N°03/1-27  
au Conseil Municipal  
en séance du vendredi 21 mars 2003**

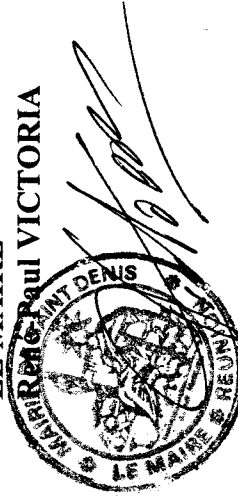
**CESSIONS DE TERRAINS**

REF. CAD.	SUPERF.	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
HD 27 p	350 m <sup>2</sup> environ	Chemin Finette Sainte-Clotilde  Zone UE au POS	M. et Mme SIHOU Jonas	<p>La parcelle communale non bâtie cadastrée HD 27, d'une superficie de 464 m<sup>2</sup>, se situe dans un lacet du Chemin Finette à Sainte-Clotilde.</p> <p>Cette parcelle a été acquise par la Commune de Saint-Denis dans le but de réaliser l'aménagement dudit chemin (acte notarié du 1<sup>er</sup> et du 08 décembre 1975).</p> <p>Ledit aménagement de voirie ayant été réalisé depuis, cette parcelle constitue aujourd'hui un délaissé de voirie jouxtant la propriété des acquéreurs (parcelle HD 24).</p> <p>La cession de cette parcelle doit permettre l'extension de la propriété des acquéreurs riverains. Toutefois, cette aliénation ne portera que sur une partie dudit terrain : il est en effet nécessaire pour la Commune de conserver une bande de terrain en vue de l'alignement à dix mètres du Chemin Finette.</p> <p>Le prix de vente proposé par la Commune de Saint-Denis (76,22 €/m<sup>2</sup>) est supérieur à l'évaluation financière du Domaine (17 €/m<sup>2</sup>). Il se justifie par le fait que la cession dudit terrain communal (dont la constructibilité est limitée en l'état) augmentera les potentialités en terme de constructibilité de l'actuelle propriété des acquéreurs.</p> <p>A ce jour, ladite parcelle ne présente donc plus d'intérêt foncier pour la Collectivité et il apparaît par conséquent opportun de la céder dans le cadre d'une bonne gestion patrimoniale.</p>	<p>1. Cession en pleine propriété</p> <p>2. Prix : 26 677 € (174 989,65 F) soit 76,22 €/m<sup>2</sup> (500,00 F). Prix supérieur à l'avis du Domaine déclaré à 17 €/m<sup>2</sup> (111,51F/m<sup>2</sup>) - VV n° 1209/2002 du 08 juillet 2002.</p>

**N.B : Les superficies sont données à titre indicatif. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint - Denis suite à l'établissement du document d'arpentage.**

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du vendredi 21 mars 2003

LE MAIRE  
M. Paul VICTORIA



*(Handwritten signature)*

**ANNEXE DU RAPPORT N°03/1-27  
au Conseil Municipal  
en séance du vendredi 21 mars 2003**

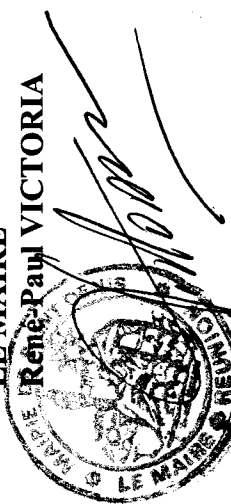
**CESSIONS DE TERRAINS (suite)**

BK 160	2 159 m <sup>2</sup>	Boulevard du Chaudron Zone UY au POS	Société du Groupe CADJEE	<p>La parcelle communale non bâtie cadastrée BK 160, sise Boulevard du Chaudron, d'une superficie de 2 159 m<sup>2</sup>, a été acquise par la Commune de Saint-Denis par acte notarié du 26 novembre 1984.</p> <p>La cession de la parcelle BK 160 est consentie à l'une des sociétés du Groupe CADJEE en vue de la réalisation d'un centre d'affaires qui sera, pour la plus grande partie, implanté sur les terrains contigus appartenant à la SEDRE et qui seront cédés au profit de cette même société. La cession de ce terrain communal conditionne la réalisation de ce projet situé dans le secteur Est de la Commune.</p> <p>Le prix de vente proposé par la Commune (69,48 €/m<sup>2</sup>) est supérieur à celui évalué par les Services du Domaine (55,00 €/m<sup>2</sup>). Il se justifie par le fait que la cession de ce terrain communal augmentera les potentialités en terme de constructibilité de l'ensemble de l'unité foncière à constituer par l'acquéreur.</p> <p>Compte tenu de la forme en longueur de cette parcelle (140 m de long et 14 m de largeur au maximum), celle-ci ne présente donc pas d'intérêt pour la Collectivité et ne peut être intéressante que dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière plus vaste. Il apparaît donc opportun pour la Commune, dans le cadre d'une bonne gestion patrimoniale et pour favoriser le développement économique du secteur, de céder ladite parcelle.</p>	<p>1. Cession en pleine propriété</p> <p>2. Prix : 150 000 € (983 935,50 F) soit 69,48 €/m<sup>2</sup> (455,74 F). Prix supérieur à l'avis du Domaine déclaré à 55 €/m<sup>2</sup> (360,78F) - VV n° 1788/2002 du 14 octobre 2002.</p>
--------	----------------------	--	--------------------------	--	--

**N.B : Les superficies sont données à titre indicatif. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint - Denis suite à l'établissement du document d'arpentage.**

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du vendredi 21 mars 2003

LE MAIRE  
**René-Paul VICTORIA**



00. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7307

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

### CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : VV 1209/2002

Evaluateur : J-C LELIEVRE

**VENTE AMIABLE**

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

**2 Date de la consultation :** 26 juin 2002

**3 Opération soumise au contrôle (objet et but)** cession à Monsieur et Mme SIHOU

**4 Propriétaire** Commune de Saint-Denis

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune de St-Denis,  
Chemin Finette  
Parcelle HD 27, terrain de 464 m<sup>2</sup>

**5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. -Servitudes - Etat du sous-sol -  
Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :**  
au POS zone UE

**7. Indication sommaire de la situation locative :** libre

**9 détermination de la valeur vénale actuelle :**

Compte tenu de la situation du terrain dans un lacet du chemin Finette, de sa forme et sa faible profondeur  
le rendant quasiment inconstructible il est retenu un valeur de terrain de fond :  $85 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 17 \text{ €/m}^2$   
 $464 \text{ m}^2 \times 17 \text{ €/m}^2 = 7\ 888 \text{ €}$

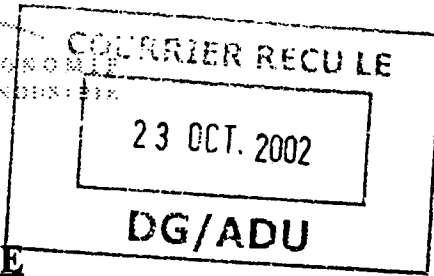
**13 observations particulières**

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 8-07-2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE





N° 7307

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
Brigade d'Evaluation 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 : VV 1788/2002  
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant :  
Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation :  
7 octobre 2002

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)  
Cession éventuelle

4 Propriétaire  
Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de St-Denis :  
parcelle BK 160 terrain de 2 159 m2  
- pour partie en nature de voie ( boulevard du Chaudron)  
- surplus non bâti

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

7. Indication sommaire de la situation locative :  
libre

9 détermination de la valeur vénale actuelle :

Partie en nature de voie : non évaluée

Surplus :

compte tenu de sa forme longueur environ 140 m, pour une profondeur maximum de 14 m

**55 €/m2**

13 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

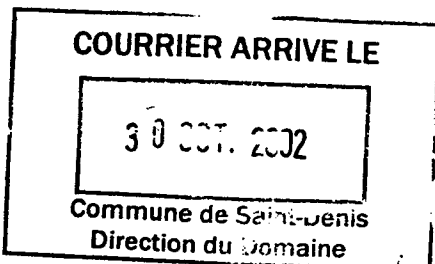
A Saint Denis le 14 octobre 2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

**MAIRIE DE SAINT-DENIS**  
Arrivée le 22 OCT. 2002  
Numéro d'enregistrement 8247  
**POUR SUITE A EXAMINER**

• D.S.S.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• D.G.M.S.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• D.G.S.T.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• D.G.P.C.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• D.G.A.D.U.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• D.G.P.P.A.S.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• CABINET	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• AUTRES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**POUR INFORMATION**

Domaine



J-C LELIEVRE

*(Signature)*

BK 160

Cession à : Société CADJEE

1 / 2000

