

Imputation budgétaire
FFON 0010

RAPPORT N° 03/2-20
au Conseil Municipal

OBJET

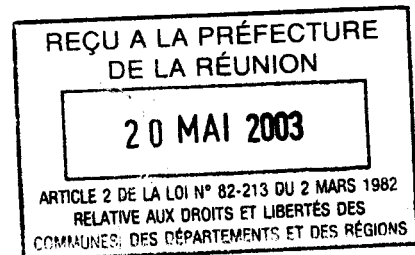
ACQUISITIONS AMIABLES DE TERRAINS

- M. Fabrice ROBERT Chemin des Palmiers La Bretagne / ID 258
- M. Guy GONOT 12, rue de l'Amiral DECAEN Centre-Ville / AN 459 p (Délibération modificative)
- SCI FRIMOUSSE Appartenant aux Consorts PERRAUT / 7, Allée des Onyx Bellepierre / DK 63

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition, à titre amiable, des terrains désignés ci-après aux conditions mentionnées dans le tableau en annexe, et, en cas d'accord :

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

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 03/2-20
du Conseil Municipal
en séance du mardi 6 mai 2003

OBJET

ACQUISITIONS AMIABLES DE TERRAINS

- M. Fabrice ROBERT Chemin des Palmiers La Bretagne / ID 258
- M. Guy GONOT 12, rue de l'Amiral DECAEN Centre-Ville / AN 459 p (Délibération modificative)
- SCI FRIMOUSSE Appartenant aux Consorts PERRAUT / 7, Allée des Onyx Bellepierre / DK 63

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° 03/2-20 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

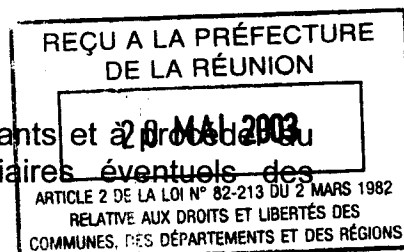
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve l'acquisition des terrains aux conditions mentionnées dans le tableau 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 aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels des honoraires correspondants.



Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 14 MAI 2003

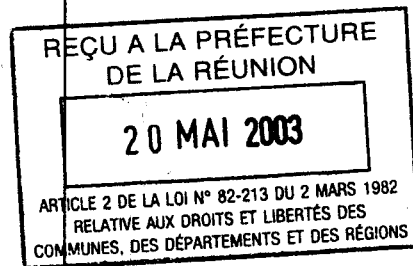
LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



ANNEXE AU RAPPORT N° 03/2-20 ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATIONS D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
ID 258 Chemin des Palmiers La Bretagne 55 m ²	M. ROBERT Fabrice	Terrain nu consistant en une partie de l'emprise du chemin des Palmiers	6 050,00 € (39 685,40 F) ; soit 110 €/m ² (721,55 F) conforme à l'avis du Domaine (VV n° 525/2003 en date du 24 mars 2003 estimant le bien à 6 050 €, soit 110 €/m ²).	Amiable	Cette acquisition est justifiée par l'obligation, pour la Ville, suite à la demande du propriétaire, de régulariser un empiètement consécutif à la réalisation, par la Commune, du Chemin des Palmiers à la Bretagne.	Ce chemin a fait l'objet d'une décision de classement dans la voirie communale en date du 16 mars 1991.
AN 459 p 12, rue de l'Amiral DECAEN Centre-Ville 40 m ² environ	M. GONOT Guy	Terrain nu	9 146,80 € (59 999,07 F) ; soit 228,67 €/m ² (1 500 F/m ²) conforme à l'avis du Domaine (VV n° 1909/2002 en date du 07 avril 2003 estimant le bien à 13600 € soit 340 €/m ²).	Amiable	Cette acquisition se justifie par le fait que ce terrain est concerné en partie (40 m ²) par un emplacement réservé institué au PLU, en vue de l'alignement à 14 m de la rue Mazagran.	Cette affaire a été examinée lors de la séance du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2002 sur la base d'une superficie différente (61m ²). Suite à l'établissement du document d'arpentage, il s'avère que la superficie à acquérir est de 40 m ² . Il convient donc de procéder à la modification de la délibération initiale.

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 mardi 6 mai 2003

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**ANNEXE AU RAPPORT N° 03/2-20
ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS (SUITE)**

<p>DK 63 7, Allée des Onyx Bellepierre 772 m²</p>	<p>SCI FRIMOUSSE Appartenant aux Consorts PERRAUT</p>	<p>Terrain bâti (habitation à 2 niveaux, de 360 m² de surface habitable) occupé en partie par l'association DSAP, gestionnaire d'une crèche-garderie.</p>	<p>410 000,00 € (2 689 423,70 F), compatible avec l'estimation du Domaine (VV n° 2066 / 2002 du 28 novembre 2002 déterminant la valeur vé nale de ce bien à 399000 €).</p>	<p>Amiable</p>	<p>1 - L'acquisition de cette parcelle bâtie vient renforcer la maîtrise foncière communale dans ce secteur. Ce bien est en effet contigu à la parcelle DK 161 qui accueille l'école maternelle de la Source. La Ville a par ailleurs acquis en 2002 la parcelle bâtie DK 61 située de l'autre côté de l'Allée des Onyx (bien affecté à l'association IME LEVAVASSEUR pour la réalisation d'une crèche-garderie). 2 - Ce bien étant affecté, en partie, à usage de crèche-garderie, son acquisition par la Commune s'inscrit dans le cadre de la politique de proximité de la Municipalité visant notamment à favoriser l'émergence de structures d'accueil de la Petite Enfance dans les différents secteurs de la Ville. 3 - Cette acquisition présente en outre l'avantage de maintenir l'actuel occupant dans les lieux (association DSAP). 4 - Cette acquisition, s'inscrivant dans le cadre du Contrat Enfance, devrait être financée à hauteur de 80 % par la CAF (soit à hauteur de 328 000 €). L'obtention de cette subvention constitue une condition suspensive de cette acquisition.</p>	<p>Ce bien a fait l'objet d'une décision de préemption à prix différent en date du 19 décembre 2002 (prix de 379000 € offert par la Ville alors que le prix déclaré dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner était de 422 283 €). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le propriétaire a, alors, décidé de retirer son bien de la vente (courrier du 28 décembre 2002). Après réflexion, le vendeur a fait savoir à la Commune qu'il était disposé à lui céder son bien à un prix inférieur à celui déclaré dans la DIA. Après négociation, un accord entre les deux parties est interven u sur la base d'une acquisition par la Ville de ce bien au prix de 410 000 €.</p>
--	---	--	--	----------------	--	---

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

Vu par le Conseil Municipal
en séance du mardi 6 mai 2003

REÇU À LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION
 Plan de la Commune de Saint - Denis
 20 MAI 2003
 ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS



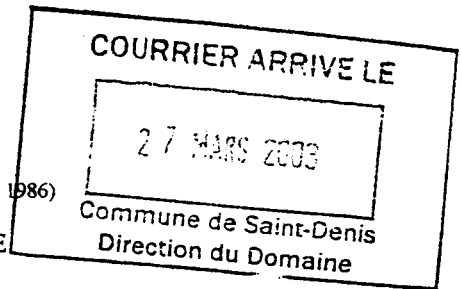
Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015
97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

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

Références : N° dossier : VV 525/2003 Evalueur : J-C LELIEVRE



ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 14 mars 2003
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : emplacement réservé
- 4 Propriétaire présumé M. ROBERT
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : Saint-Denis
Chemin de Bois Rouge
Parcelle ID 258 terrain de 55 m2 non bâti
- 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 UE
- 6 Origine de propriété : Ancienne
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 6 050 €

11 Réalisation d'accords amiables :

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*

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 24 mars 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE



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 68 48

(Valeur vénale)

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

Références : N° dossier : **VV 1909/2002 rectificative** Evalueur : **J-C LELIEVRE**
ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 4 avril 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Emplacement réservé n° 14

4 Propriétaire présumé GONOT Guy Léon

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

Commune de : **SAINT DENIS**

Parcelle cadastrée AN n° 459 sise à l'angle des rues Decaen et Mazagran
Emprise de 40 m2

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du
sous sol-Elements particuliers de plus valeur et de moins valeur-Voies et réseaux divers :

Au POS: zone UB .

6 Origine de propriété : Ancienne

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 40 m2 x 340 €/m2 = 13 600 €

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)

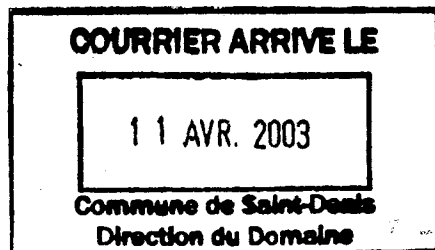
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle
consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit
privé. 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 7 avril 2003

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

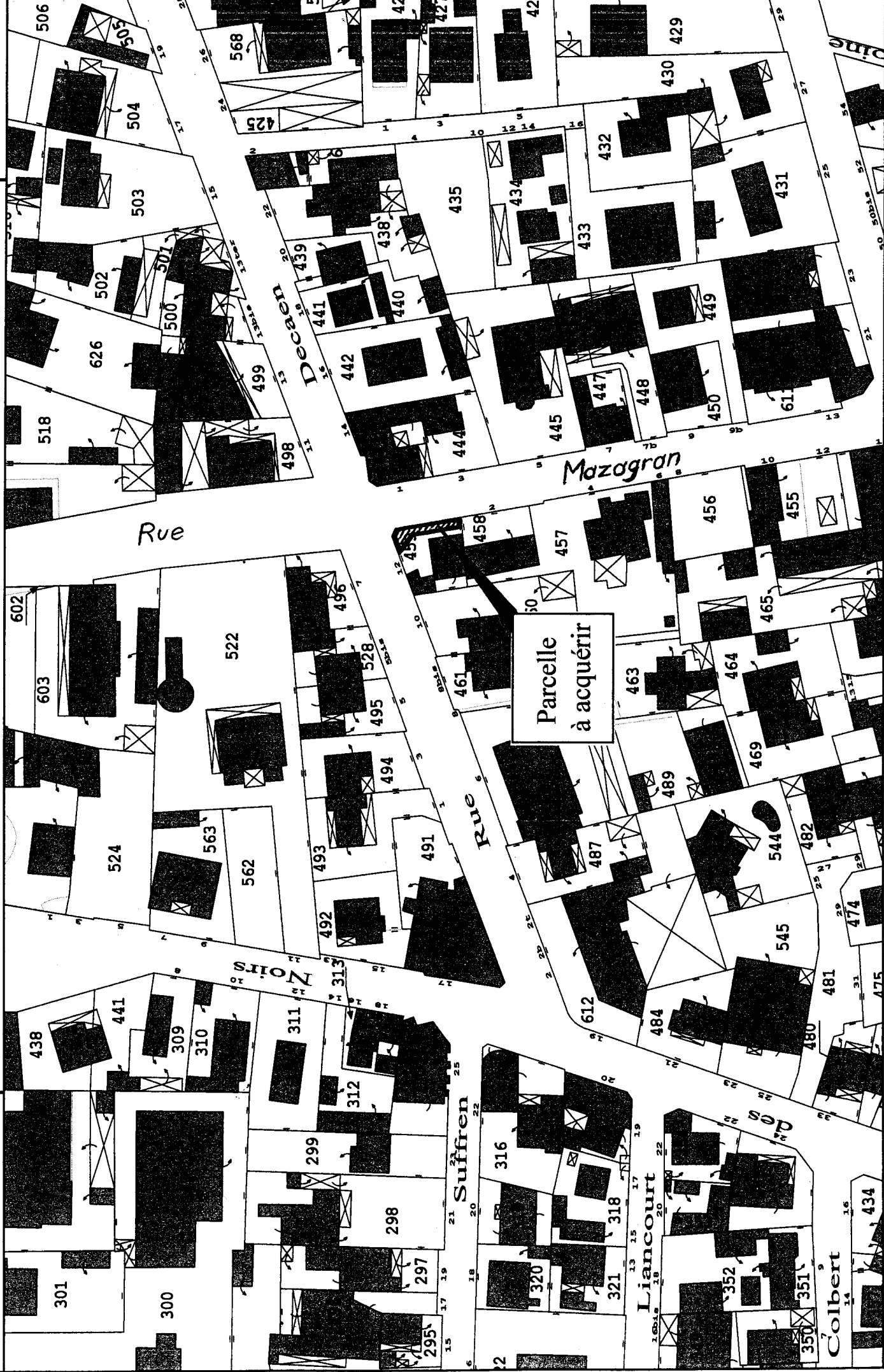
J-C LELIEVRE



AN 459

Acquisition à : M. GONOT

1 / 1000



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 2066/2002 Evalueur : J-C LELIEVRE
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT
1 SERVICE CONSULTANT: Commune de Saint-Denis

agissant

- en qualité de titulaire du droit de préemption

2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du 20-11-2002 reçue le 27-11-2002

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: 422 283 €
reçue à la Mairie le 25-10-2002
et relative à l'immeuble décrit ci-après.

4 PROPRIETAIRE PRESUME

SCI FRIMOUSSE

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

Commune de Saint-Denis
Adresse 7 allée des Onyx
 Section DK 63
Superficie totale 772 m2
 Immeuble bâti

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 19-05-2000

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 19-05-2000

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 : ZAC de Bellepierre

6 Origine de Propriété acte du 5 janvier 2000, volume 2000p n° 1474

7 Situation locative occupé

9 Détermination du prix ou de la valeur vénale : 399 000 €

11 Réalisation d'accords amiables : au prix maximum de 422 283 €

12 OBSERVATIONS PARTICULIERES

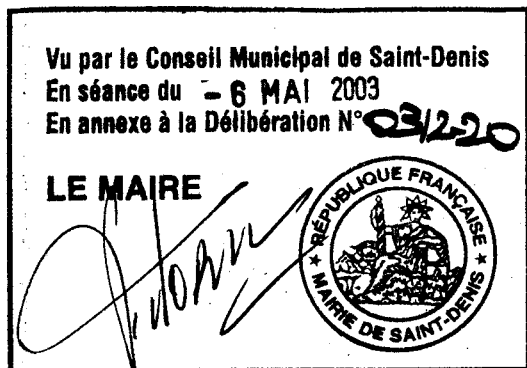
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner

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*)

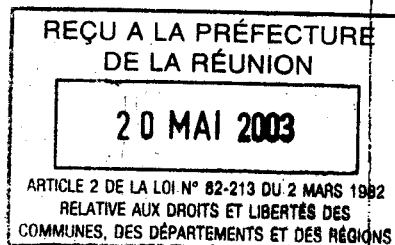
Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le service des Domaines (*art R 18 du Code du domaine de l'Etat*).

A Saint Denis le 28 novembre 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur Principal
Chef de Brigade


D. ESPERANCE



René-Paul VICTORIA



DK 63

Acquisition avec : la S.C.I. FRIMOUSSE

1 / 1000

