

IMPUTATION BUDGETAIRE
FFON 0010

RAPPORT N° 03/4-70
au Conseil Municipal

OBJET

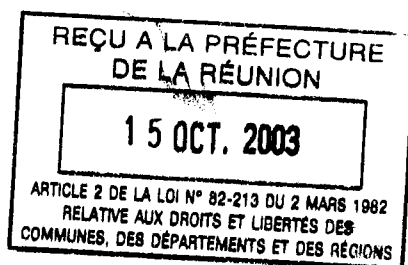
ACQUISITIONS AMIABLES DE BIENS IMMOBILIERS

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

- signer les actes d'acquisition ;
- 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° 03/4-70
du Conseil Municipal
en séance du mardi 30 septembre 2003

OBJET

ACQUISITIONS AMIABLES DE BIENS IMMOBILIERS

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° 03/4-70 présenté par le Maire, au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

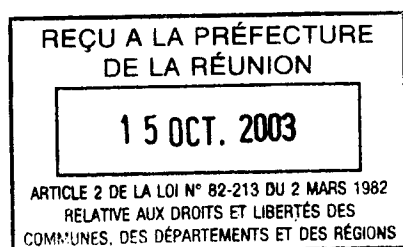
Approuve l'acquisition des terrains aux conditions mentionnées dans le tableau en annexe pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les propriétaires concernés.

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 8 OCT. 2003

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



ANNEXE A LA DELIBERATION N° 03/4-70
du Conseil Municipal
en séance du mardi 30 septembre 2003

ACQUISITIONS AMIABLES DE BIENS IMMOBILIERS

1 / 4

REFERENCE CADASTRALE ADRESSE / SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
Place de la Cathédrale Avenue de la Victoire	Association Diocésaine	Terrain d'assiette de la Place de la Cathédrale accueillant une fontaine Zone UAb au PLU	Transfert de propriété à titre gratuit Conformément à l'arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, fixant à 75 000 euros le seuil de consultation des Services des Domaines, il n'apparaît pas nécessaire en l'espèce de consulter les Services Fiscaux.	Amiable	Dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain (PRU), la Commune a engagé une réflexion sur la requalification des espaces publics. Cette politique doit se traduire, notamment, par l'implantation et/ou la restauration de fontaines afin de donner à l'élément «eau» une traduction urbaine visible. La restauration de la fontaine située sur la Place de la Cathédrale s'inscrit ainsi pleinement dans cette logique d'aménagement urbain. Afin de pouvoir bénéficier des financements de l'Etat relatifs aux travaux de restauration, la Commune doit se rendre, au préalable, propriétaire du terrain d'assiette. Cette acquisition se justifie donc par le souci de la Commune de participer à l'amélioration du cadre de vie à travers, notamment, une politique de requalification des espaces publics.	L'acquisition, à titre gratuit, se justifie par le fait que cette place, ouverte au public, est gérée et entretenue par la Commune depuis plusieurs années.

NB Les superficies sont données à titre indicatif.
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune, suite à l'établissement du document d'arpentage.



ACQUISITIONS AMIABLES DE BIENS IMMOBILIERS

2 / 4

REFERENCE CADASTRALE ADRESSE / SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
DL 245 20 Boulevard Doret Camélias 630 m ²	M. et Mme HOAREAU Victor Franck	Terrain bâti situé dans la ZAC de La Providence Le bien à acquérir est constitué d'une maison en dur sous dalle de type F5 en « R+1 » (188 m ² de surface d'habitation) avec dépendance (garage en dur), ainsi que d'un petit commerce de proximité, en bois sous tôle.	213 428,62 euros, conforme à l'estimation du Domaine (VV 2206/2002 du 16 décembre 2002)	Amiable	L'acquisition de ce bien bâti est motivée par le fait qu'elle permet : 1 - la réalisation d'une crèche-garderie dans l'immeuble à usage d'habitation de cette parcelle. Cette acquisition s'inscrit dans la cadre de la politique de proximité de la Municipalité visant à favoriser l'émergence de structures d'accueil de la petite enfance dans les différents secteurs de la Commune. Dans ce cadre, l'acquisition de cette parcelle pourrait être financée en partie par la CAF. 2 - la réalisation, dans le cadre du Grand Projet de Ville de Saint-Denis, d'une liaison routière au-dessus de la Ravine du Butor permettant de désenclaver, depuis le carrefour des Boulevards Doret, Mondon et Notre-Dame de La Trinité aux Camélias, les îlots bâtis se situant entre les Ravines Montplaisir, Ruisseau des Noirs et du Butor.	Ce bien avait fait l'objet d'une décision de préemption à prix différé le 9 janvier 2003. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le propriétaire a décidé de retirer son bien de la vente (courrier du 11 février 2003). Après reprise des négociations, le vendeur a fait savoir à la Commune qu'il était disposé à céder son bien au prix de 228 673,53 euros. Un accord entre les deux parties est alors intervenu sur la base d'une acquisition par la Commune au prix de 213 428,62 euros, prix conforme à l'avis du Domaine.

NB Les superficies sont données à titre indicatif.
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune, suite à l'établissement du document d'arpentage.



ACQUISITIONS AMIABLES DE BIENS IMMOBILIERS

3 / 4

REFERENCE CADASTRALE ADRESSE / SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
AO 78 17 Cité AH-SOUNE 523 m ²	Consorts MANCINI	Terrain bâti, comportant une construction de type SATEC (F4 de 77m ²) construite en 1976, en bon état général, à usage d'habitation et actuellement inoccupé Zone UA au PLU	Le prix proposé par le vendeur est de 182 938,82 euros ; conforme à l'avis du Domaine (VV 157/2003 du 22 Août 03)	Amiable	L'acquisition de ce terrain est motivée par : - la position stratégique de la Cité Ah- Soune qui est concernée par l'aména- gement du Front-de-Mer et qui est en bordure de l' Ilot Océan ; - la création d'une voie transversale reliant l'Allée Bonnier au Boulevard de l'Océan. A cet effet, la partie arrière de ce terrain est grevée d' un empla- cement réservé institué au PLU en vue de la réalisation de ce projet routier. Cette acquisition répond également à une logique foncière car la Commune a engagé, depuis plusieurs années, une action volontariste de maîtrise foncière en lien avec les projets cités plus haut.	La Commune possède déjà dans la Cité Ah-Soune : - la parcelle AO 62 qui constitue un terrain nu à usage de parking ; - les parcelles AO 64, AO 77 et AO 81 qui constituent des terrains bâtis accueillant divers occupants ; - 6 appartements dans les immeubles Ah-Soune accueillant divers occupants.

NB Les superficies sont données à titre indicatif.
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune, suite à l'établissement du document d'arpentage.



ACQUISITIONS AMIABLES DE BIENS IMMOBILIERS

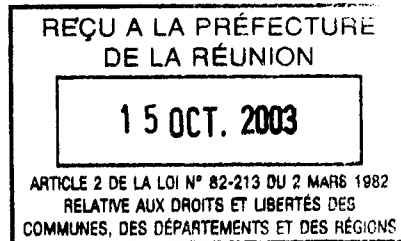
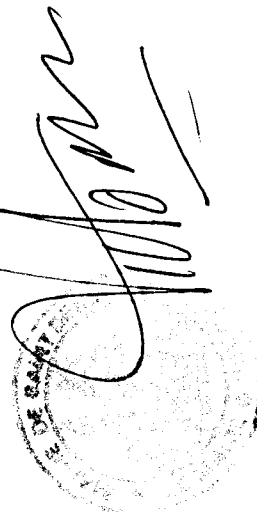
4/4

REFERENCE CADASTRALE ADRESSE / SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
AT 442 p 20 Rue Leblond Source 80 m ² environ	Madame RAVIOT Gisèle	Terrain bâti, d'une superficie de 80 m ² environ, situé dans un ensemble d'habitation édifié à l'origine par la SIDR. Bâtiment de type F3 en bon état général, de 70 m ² de superficie habitable, édifié en 1964 et actuellement inoccupé. Zone UB au PLU	91 000 euros (596 920,87 francs) Prix compatible avec l'avis du Domaine (VV n° 1300/2003 du 01 Août 03)	Amiable	L'acquisition de ce terrain est motivée par : - l'aménagement des franges du Boulevard sud ; - le projet de reconstruction du quartier de La Source. Du point de vue foncier, cette acquisition marquera, en outre, la volonté de la Commune de participer à la reconstruction du quartier et devrait constituer le point de départ d'une action de maîtrise foncière plus globale sur l'îlot.	

NB Les superficies sont données à titre indicatif.
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune, suite à l'établissement du document d'arpentage.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du mardi 30 septembre 2003
et annexé à la Délibération n° 03/4-70

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



AK

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

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 2206/2002 Evaluateur : JC 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 9-12-2002 reçue le 12-12-2002

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: 213 428,62 €

reçue à la Mairie le 15-11-2002

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

4 PROPRIETAIRE PRESUME

M. et Mme HOAREAU Victor

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

Commune de Saint-Denis
Adresse 20 boulevard Doret
 Section DL 245
Superficie totale 630 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 24-03-2000

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 24-03-2000

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 : zone UB

6 Origine de Propriété Ancienne

7 Situation locative : occupation partielle

COURRIER ARRIVE LE

26 DEC. 2002

Commune de Saint-Denis
Direction du Domaine

Détermination du prix ou de la valeur vénale : 197 800 €

I Réalisation d'accords amiables : au prix de 213 428,62 €

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 16 décembre 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

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

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

N° 7300 SG

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 : 411-V.157/2003 Evalueur : J-C LELIEVRE

ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 18-08-2003

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

4 Propriétaire présumé Succession MANCINI

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

Commune de : Saint-Denis
Cité AH-SOUNE, parcelle AO 78, terrain de 523 m2 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 UA

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 182 938,82 €

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 22 août 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

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

N° 7300 SG

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 1300/2003** Evalueur : **J-C LELIEVRE**

ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 7 juillet 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : réserve foncière

4 Propriétaire présumé Monsieur RAVIOT

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

Commune de : **Saint-Denis**
Parcelle AT 442p, lot n° 20
Construction en dur sous dalle à 2 niveaux

**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 :
84 000 €

11 Réalisation d'accords amiables : au prix de 91 269,41 €

12 Observations particulières :

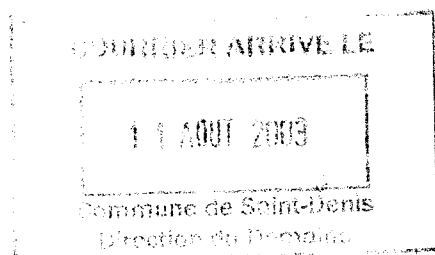
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*

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 1-08- 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE





DL 245

Acquisition à : M. HOARAU Victor

1 / 1500

