

**RAPPORT N° 04/3-28
au Conseil Municipal**

OBJET

**CESSION DE TERRAINS A LA SODIAC
(PRU / Ilot Océan / AO 380, 381 p et 382).**

Par Délibérations n° 02/6-24 du 4 octobre 2002 et n° 02/7-08 du 16 décembre 2002, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à saisir le Préfet pour la prescription de l'ouverture de l'enquête préalable et l'enquête parcellaire y afférente en vue d'obtenir la DUP pour l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la réalisation d'une opération d'urbanisme d'importance sur l'Ilot Océan.

L'Arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique l'acquisition des terrains en vue de la constitution de ladite réserve foncière a été pris en date du 15 juillet 2003.

Pour répondre à l'attente de certains propriétaires et commerçants, concernés par cette procédure, de pouvoir retrouver la propriété d'un bien dans le périmètre de la ZAC et à ses abords, la Ville a demandé à la SODIAC de réaliser des programmes immobiliers destinés prioritairement à la cession par dation et échange à ces propriétaires et commerçants

A ce titre, la SODIAC propose de réaliser un immeuble constitué d'un rez-de-chaussée commercial de 264 m² et de 3 niveaux d'habitations pour un total de 13 logements.

Cette opération de construction est comprise dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique, ainsi que le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la ZAC Océan, dont la création a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal N°03/4-03 du 30 septembre 2003.

Les terrains d'assiette de cette opération sont situés en façade de la rue des limites aux numéros 45 à 49, en arrière du Petit Marché. Il s'agit des parcelles cadastrées suivantes :

- AO n° 380, pour une superficie de 86 m², bâtie et louée par bail commercial à Monsieur MOUNICHY Martial pour laquelle la SODIAC est en négociation avancée avec les titulaires du bail en vue de retrouver dans le secteur une solution de relogement,
- AO n° 381 pour partie, cadastrée provisoirement AO n° 381 a, d'une surface après division de 547 m².

Il est précisé que la partie restante, cadastrée AO n° 381 b, pour une surface de 133 m² est à usage de parking géré par la SODIPARC.

- AO n° 382 pour une surface de 258 m², libre de toute occupation.

Ces parcelles pour une surface totale de 891 m² appartiennent à la commune de Saint-Denis et sont classées dans son domaine privé.

RAPPORT N° 04/3-28

La Brigade d'évaluation domaniale des Services Fiscaux de la Réunion a évalué ces terrains à 609,80 €/m².

Sur cette base, il en ressort :

- la parcelle cadastrée AO 380 et ses constructions pour un montant de 67 320,00 € ;
- la parcelle nue provisoirement numérotée AO 381 a pour un montant de 333 600,00 € ;
- la parcelle AO 382 pour un montant de 157 328,00 € ;
- indemnité de remploi (5%) pour un montant de 27 912,00 € ;

le tout pour un montant total de 586 160,00 € (cinq cent quatre-vingt-six mille cent soixante euros).

Il convient par conséquent de les céder à la SODIAC pour ce montant de 586 160,00 € payable comptant à l'acte.

Conformément au bilan de la sous-opération «ZAC Océan» de la CPA du PRU de Saint-Denis, le prix de ces terrains sera réglé par la SODIAC avec les fonds provenant de la participation communale à l'opération.

Aussi, je vous propose :

- de céder à la SODIAC les parcelles AO 380, AO 381 (partie) et AO 382 au prix de 586 160,00 €, conforme à l'estimation faite par les Services du Domaine .
- de procéder pour le paiement de ce prix à la compensation avec le versement de la participation de la Commune à l'opération «ZAC Océan» dans le cadre du PRU de Saint-Denis d'un montant équivalent.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.



DEPUTE-MAIRE

Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/3-28
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 juin 2004

OBJET

**CESSION DE TERRAINS A LA SODIAC
(PRU / Ilot Océan / AO 380, 381 p et 382)**

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 la Loi n° 93-122 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/3-28 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint, 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**

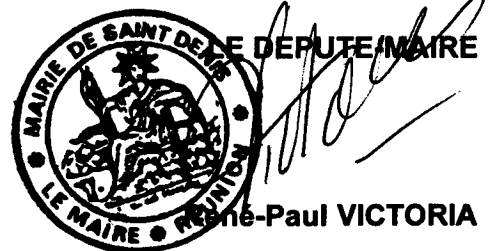
ARTICLE 1

Autorise le Député-Maire à céder à la SODIAC les parcelles AO 380, AO 381 (partie) et AO 382 au prix de 586 160,00 €, conforme à l'estimation faite par les Services du Domaine.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à procéder pour le paiement de ce prix à la compensation avec le versement de la participation de la Commune à l'opération «ZAC Océan» dans le cadre du PRU de Saint-Denis d'un montant équivalent.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 25 JUN 2004





DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE

N° 7307 V-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

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

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V1221/2004 Evalueur : Jean-Claude LELIEVRE

VENTE AMIABLE SOUS D.U.P.

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 11 juin 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à la SODIAC (ILOT OCEAN)

4 Propriétaire : Commune de Saint-Denis

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

Commune de : Saint-Denis

Parcelle cadastrée AO 380 terrain de 86 m2, bâti d'une construction en dur sous dalle à usage commercial

Parcelle cadastrée AO 381p : terrain de 547 m2 non bâti

Parcelle cadastrée AO 382 : terrain de 258 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 UA

7 Situation locative : Parcelle AO 380 occupée

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

Indemnité Principale

AO 380

Terrain :

86 m2 x 609,80 €/m2 = 52 442,80 €

engorgement 30 % = 15 732,84 €

36 709,96 €

Construction : 130 m2 x 457,35 €/m2 = 59 455,50 €

96 165,46 €

occupation 30 % = 28 849,64 €

67 315,82 €

arrondi à 67 320 €

AO 381p

547 m2 x 609,80 €/m2 = 333 560,60 €

arrondi à 333 600 €

AO 382

258 m2 x 609,80 €/m2 = 157 328,40 €

arrondi à 157 328 €

558 248 €

Indemnité de emploi à 5 % =

27 912 €

Total

588 160 €

12 Observations particulières :

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 12/06/2004
En annexe à la Délibération N° 0413-28

A Saint Denis le 15 juin 2004
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur Principal

LE MAIRE



Daniel ESPERANCE

