

RAPPORT N° 04/4-42
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITION AMIABLE DE TERRAIN BATI
SODIAC / 130 RUE JULES AUBER / AM 250

A l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner déposée en Mairie le 28 mai 2004, la Ville a demandé à la SODIAC d'exercer son droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée AM 250, sise 130 rue Jules Auber à Saint-Denis (dans le Périmètre du Renouveau Urbain de la Ville), pour une superficie de 1.136 m², appartenant à M. PAYET Jean Claude ; et ce en vue de rétrocéder ultérieurement ce bien à la Ville pour y maintenir l'association loi du 1^{er} juillet 1901 « MARMAILLE HOME DE L'OCEAN INDIEN », cosignataire du Contrat Enfance depuis 1996, et locataire du bien jusqu'au 31 octobre 2008 (bail de 6 ans / loyer de 4.570 €/mois).

Les constructions édifiées sur cette parcelle sont :

- Une construction à usage professionnel et d'habitation, construite en 1900 et rénovée en 1986, édifiée sur 2 niveaux pour une emprise au sol de 170 m², recensé d'intérêt architectural et affecté actuellement à un usage de crèche-garderie ;
- Une dépendance de 130 m² en dur sous tôle ;
- Une aire de stationnement pour le personnel de la structure enfance.

Les prestations de cette structure sont d'accueillir de manière permanente 25 enfants de moins de 3 ans et, pendant les vacances scolaires, le mercredi et le soir, 15 enfants de 3 à 6 ans en halte-garderie.

L'acquisition dudit bien est donc opportune pour la Commune en vue d'y maintenir et d'y renforcer cette structure unique en Centre Ville de par ses prestations, et idéalement située pour les parents à proximité des écoles du secteur du haut de la rue Jules Auber.

Toutefois, l'incorporation de ce bien dans le patrimoine communal ne pourra être effective que lorsque le transfert de propriété au profit de la SODIAC aura été régularisé par acte notarié.

Je vous propose, par conséquent de vous prononcer sur le principe d'acquérir le terrain bâti cadastré AM 250, sis 130 rue Jules Auber à Saint-Denis (dans le Périmètre du Renouveau Urbain de la Ville), pour une superficie de 1.136 m², au prix de 632.665,00 € (conforme à l'avis des Domaines) et, en cas d'accord :

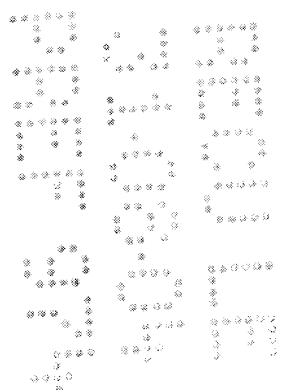
RAPPORT N° 04/4-42

- de m'autoriser à signer l'acte d'acquisition ;
- de procéder au versement au notaire rédacteur des honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 04/4-42
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 août 2004**

OBJET

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAIN BATI
SODIAC / 130 RUE JULES AUBER / AM 250**

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° 04/4-42 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, 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 le projet d'acquisition à la SODIAC du terrain bâti cadastré AM 250, sis 130 rue Jules Auber à Saint-Denis, pour une superficie de 1.136 m², au prix de 632.665,00 € ; conformément à l'avis des Domaines.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans l'acte correspondant et à procéder au versement au notaire rédacteur des honoraires correspondants.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 AOUT** 2004

LE DEPUTE-MAIRE


René Paul VICTORIA

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

Brigade d'Évaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

AVIS DU DOMAINE

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

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

Références : N° dossier : 411-V1329/2004 Évaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT

1 SERVICE CONSULTANT: SODIAC

- en qualité de délégataire du droit de préemption

2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du 23 juin 2004 reçue le 24 juin 2004

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: 632 665 €
reçue à la Mairie le 28/05/2004 et relative à l'immeuble décrit ci-après .

4 PROPRIETAIRE PRESUME

M. PAYET Jean-Claude, Pierre

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

Commune de	Saint-Denis
Adresse	Rue Jules Auber Section AM n° 250
Superficie totale	1136 m2
	Immeuble bâti

5a URBANISME

P.O.S.

Date du plus récent des actes rendant public
et délimitant la zone concernée par le D.P.U.

approuvant ou modifiant le plan

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 UA c

6 Origine de Propriété Indéterminée

7 Situation locative : occupé par l'association « MARMAILLE HOME »

9 Détermination du prix ou de la valeur vénale : 632 665 €

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 08 JUIL. 2004

Vu par le Conseil municipal de Saint-Denis
En séance du 20/07/2004
En annexe à la Délibération n° 08/14/12

LE MAIRE






Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, le Directeur Divisionnaire

André MERCADAL

LEGENDE

Eléments du P.P.R.

Zones de prescriptions

-  zone Bg - constructible
-  zone Bi - constructible
-  zone Bgi - constructible

Zones d'interdiction







-  zone R1 - inconstructible
-  zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.

Autres

-  zone sans contraintes spécifiques
-  zone d'études particulières

Eléments du P.O.S.

Espace Boisé Classé

-  Emplacement réservé
-  Zone
-  Emprise
-  Numéro d'emplacement réservé
-  Zone monuments historiques
-  Limite Section Cadastreale

