

RAPPORT N° 04/5-47
au Conseil Municipal

OBJET

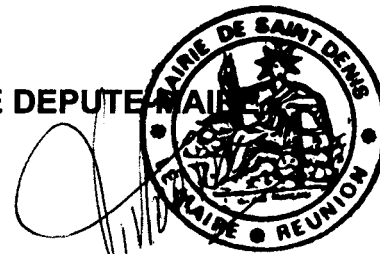
CESSION DE TERRAINS

- MELLE BOYER Nathalie / IS 110p - 111p et 113 / Chemin Achille Mercure / Saint-Bernard
- SHLMR / EZ 114p / Impasse des Girimbelles / Montgaillard

Je vous propose de vous prononcer sur les cessions, en pleine propriété, des terrains communaux désignés ci-après aux conditions mentionnées dans le tableau joint 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 DEPUTE MAIR



René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/5-47
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

OBJET

CESSION DE TERRAINS

- MELLE BOYER Nathalie / IS 110p - 111p et 113 / Chemin Achille Merçure / Saint-Bernard
- SHLMR / EZ 114p / Impasse des Girimbelles / Montgajard

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° 04/5-47 présenté par le Député-Maire, 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 les cessions des terrains communaux aux conditions mentionnées dans le tableau en annexe et pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les acquéreurs concernés ;

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le, 19 NOV. 2004

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

ANNEXE DU RAPPORT N°04/5-47

CESSION DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERF	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
IS 110p-111p-113p (lot n° 145)	475 m ² environ	Chemin Achille Mercure Saint-Bernard 97417 La Montagne Zone NAUa au POS	Mlle BOYER Nathalie	<p>En date du 12 août 2004, le Conseil municipal de Saint-Denis a approuvé la cession en pleine propriété à Mlle BOYER Nathalie d'une portion de terrain de 825 m² inexploitée par la Ville et issue des parcelles communales IS 110p-111p-113p ; et ce au prix de 54.450 €/m² (soit 66 €/m² ; conforme à l'avis des Domaines).</p> <p>Lesdites parcelles résultent du découpage de la parcelle anciennement cadastrée CE 53, pour une superficie de 100.401 m², acquise à l'amiable suivant acte notarié des 22 août et 12 septembre 1979 en vue de la constitution d'une réserve foncière à Saint-Bernard.</p> <p>Les différents lots issus de cette division ont depuis permis à la Commune de répondre à une forte demande de logements en louant aux familles des terrains d'assiette sur lesquels celles-ci ont édifié leur habitation.</p> <p>Aujourd'hui, l'urbanisation ayant été contenue le long des principaux axes routiers du secteur, les parcelles visées constituent un délaissé foncier inexploitable pour la Commune en terme d'aménagement et de développement urbain.</p> <p>Toutefois, compte-tenu de sa situation financière, il s'avère que Mlle BOYER n'est pas en mesure de financer cette acquisition.</p> <p>La Ville a donc proposé à Mlle BOYER, qui a accepté, d'acquérir une portion de terrain de moindre surface (475 m²) mais suffisante pour accueillir une construction au vu du règlement du Plan d'Occupation des Sols de Saint-Denis. Le superficie non cédée permet en outre à la Ville de conserver dans son patrimoine une exprise de terrain pouvant être utilisée dans le cadre du relogement d'une famille située sur une zone à risque élevé.</p> <p>Ainsi, dans le cadre d'une bonne gestion de son patrimoine, il apparaît opportun pour la Commune de céder ce bien.</p>	<p>Les conditions de la vente sont :</p> <p>1 - Cession en pleine propriété.</p> <p>2 - Superficie = 475 m² environ</p> <p>3 - Prix: 31.350,00 € (66 €/m²) ; conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V.682/2004 du 06 mai 2004).</p>

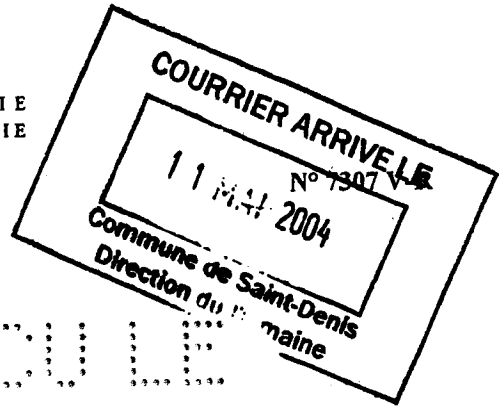
N.B : Les superficies sont données à titre indicatifs. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint - Denis suite à l'établissement des documents d'arpentage.

ANNEXE DU RAPPORT N°04/5-147

CESSION DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERF	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
EZ 114p	4.350 m ² environ	Impasse des Girimbelles Montgaillard 97400 Saint-Denis Zone UE au POS	S.H.L.M.R.	<p>Par acte notarié des 18 septembre et 19 novembre 1970, la Commune de Saint-Denis a acquis amiablement auprès de M. CLAIN William le terrain nu cadastré EZ 114 (ex BV 780), sis Impasse des Girimbelles - Montgaillard - 97400 Saint-Denis, pour une superficie de 44.106 m², en vue de la constitution d'une réserve foncière sur ce secteur de la Ville.</p> <p>Dans le cadre de la réalisation d'une opération de logements sociaux sur les parcelles riveraines cadastrées HA 126 et HA 141 acquises en 2002 auprès de l'Etat, la SHLMR sollicite de la Ville la cession en pleine propriété de la partie constructible de la parcelle EZ 114 ; soit pour une superficie d'environ 4.350 m² ; et ce en vue de porter la capacité de cette opération à environ 110 logements locatifs sociaux (dont 50 LLS sur ledit terrain communal).</p> <p>L'opération « SALINEA » projetée par la SHLMR s'inscrit ainsi dans le cadre des orientations générales du Programme Local d'Habitat à Montgaillard (objectif quantitatif de 500 nouveaux logements dont 50 LLS).</p> <p>Au vu de l'opération de logements sociaux projetée et dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine communal, il apparaît donc opportun pour la Commune de céder ce bien inexploité par elle à la SHLMR ; et ce à un prix confirmé à l'avis des Domaines.</p> <p>La Ville conserve en outre dans son patrimoine la partie restante de la parcelle EZ 114 (soit pour une superficie de près de 4 hectares) afin d'assurer la sécurité publique sur le rempart Ouest de la Ravine Patates à Durand.</p>	<p>Les conditions de la vente sont :</p> <p>1 - Cession en pleine propriété.</p> <p>2 - Superficie = 4.350 m² environ</p> <p>3 - Prix: 339.300 € (soit 78 €/m²) ; conforme à l'avis des Domaines (VV n°1808/2004 du 31 août 2004).</p>

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



10. 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 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-V.0682/2004
VENTE AMIABLE

Evaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

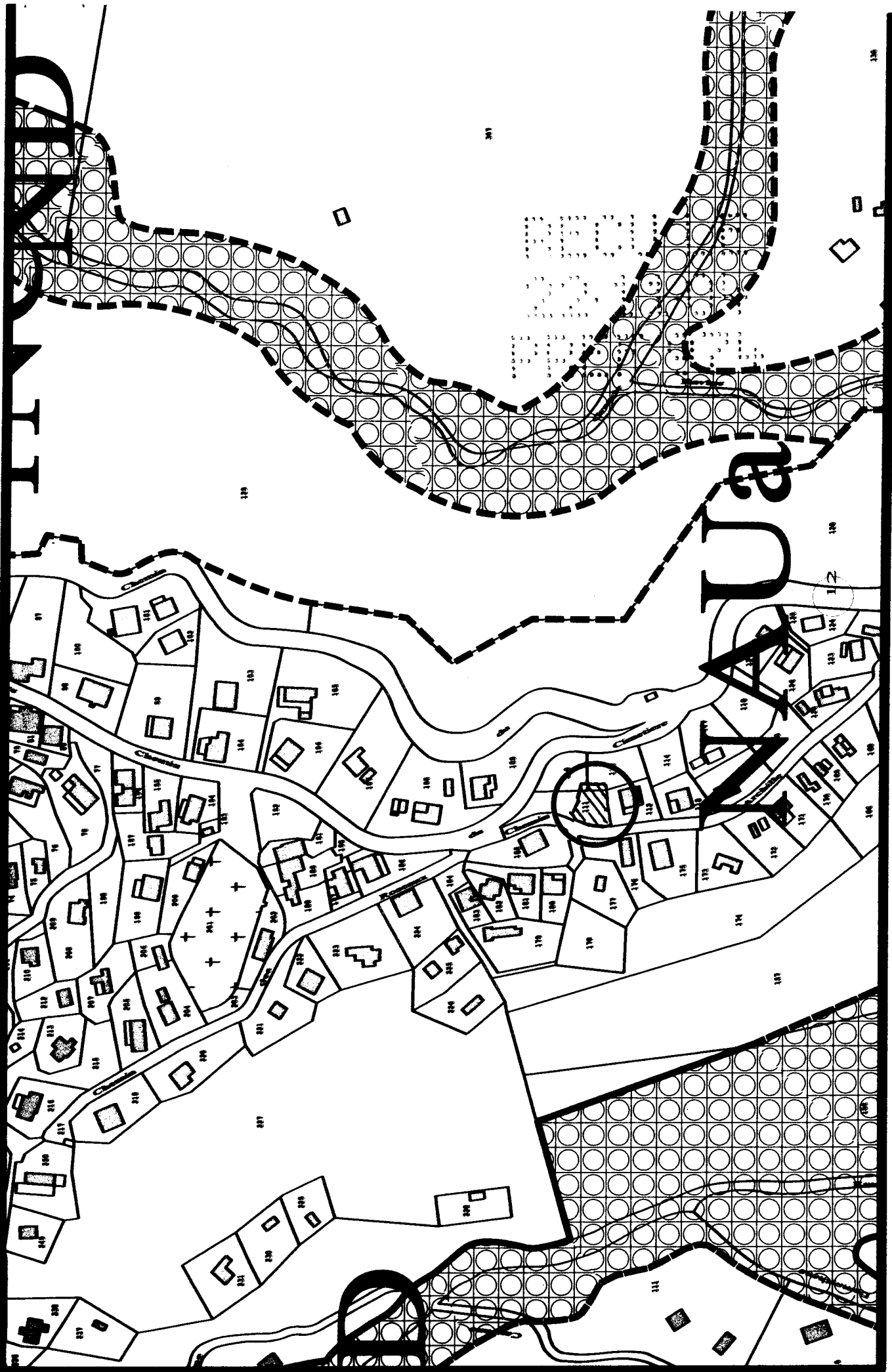
- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 27 avril 2004
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Vente à Mlle BOYER Nathalie
- 4 Propriétaire Commune de Saint-Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis
Parcelles cadastrée IS 110p, 111p, 113p, terrain de 825 m2, non bâti, en façade sur les chemins du Cimetiere et Mercure
- 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 NAU a
7. Indication sommaire de la situation locative : libre
- 9 détermination de la valeur vénale actuelle :
54 450 €
- 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 6 mai 2004
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 12/11/2004
En annexe à la Délibération N° 047-47

LE MAIRE



Parcelles IS 110p-111p-113p



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

N° 7307 N-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 : 2004-411 V 1808 Evalueur : Jean-Claude LÉLIEYRE

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 24 août 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Vente à la SHLMR

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : Saint-Denis

Parcelle EZ 114p, terrain de 4350 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 (risques géologiques faible et modéré)

7 Situation locative libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle 339 300 €

12 Observations particulières :

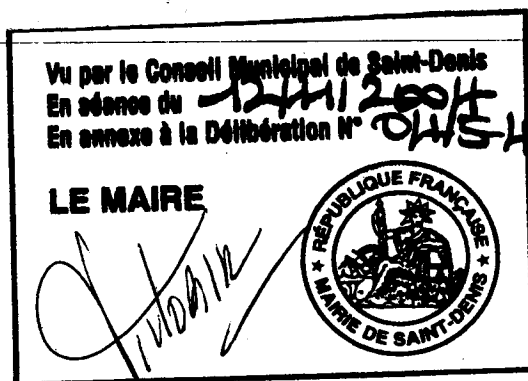
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an

Pièces jointes :

A Saint Denis le 31 août 2004

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur Principal


Daniel ESPERANCE





Parcelle E2 114p