

**RAPPORT N° 04/6-22**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS**

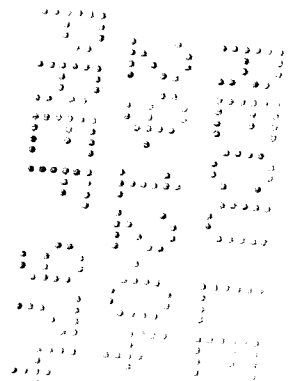
**DK 340 et 380 / Allée des Onyx / Bellepierre / SEDRE**  
**Divers AY / Rue Mérencienne / Butor / SEDRE**  
**AM 342 / 167 Rue Jules Auber / Saint-Denis / Consorts CALICHAMA**  
**BE 75 p / 41 Avenue Leconte de Lisle / Sainte-Clotilde / SC RICHMA**

Je vous propose de vous prononcer sur les acquisitions des terrains mentionnés en annexe et, en cas d'accord :

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

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

  
**LE DEPUTE-MAIRE**  
*[Signature]*  
**René-Paul VICTORIA**



**DELIBERATION N° 04/6-22  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 17 décembre 2004**

**OBJET**

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS**

DK 340 et 380 / Allée des Onyx / Bellepierre / SEDRE  
Divers AY / Rue Mérencienne / Butor / SEDRE  
AM 342 / 167 Rue Jules Auber / Saint-Denis / Consorts CALICHIAMA  
BE 75 p / 41 Avenue Leconte de Lisle / Sainte-Clotilde / SC RICHMA

**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°04/6-22 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Autorise le Député-Maire à procéder à l'acquisition des terrains mentionnés en annexes ;

**ARTICLE 2**

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

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis le, 27 DEC. 2004

  
LE DEPUTE-MAIRE  
*René-Paul VICTORIA*  
René-Paul VICTORIA

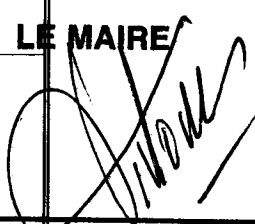

# ANNEXE AU RAPPORT N°04/6-22 ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
AM 342 167 rue Jules Auber Centre Ville 553m <sup>2</sup>	Cts CALICHIAMA	Terrain bâti accueillant une construction de type SATEC R+1  Terrain situé en zone UAc au PLU	399 300 € ; conforme à l'avis du Domaine (VV n° 2004 - 411 V. 2638 en date du 06 décembre 2004)	Amiable	Ce terrain est situé dans un secteur de la Ville où la Commune est fortement implantée par des équipements publics (Ecole et Stade de Joinville, Ecole Maternelle des Flamboyants, etc.). L'acquisition de ce terrain vient donc renforcer la présence communale dans ce secteur et participera au développement de la vie associative et/ou sportive.	
BE 75p 41, avenue Leconte De Lisle 97490 Sainte-Clotilde 140 m <sup>2</sup> environ	SCI RICHMA représentée par M. Nassir HASSANALY	Terrain nu  Zone Ubc au POS	30.800,00 € (soit 220 €/m <sup>2</sup> ) ;  compatible avec l'avis des Domaines (VV n° 2004-411-V1807 du 1 <sup>er</sup> septembre 2004)	Amiable	La parcelle BE 75 est grevée en partie de l'emplacement réservé n° 17 au POS en vue de l'alignement à 30 m de l'avenue Leconte de Lisle nécessaire à la réalisation du Transport en Commun en Site Propre. L'emprise de terrain à acquérir à l'amiable est d'environ 140 m <sup>2</sup> . Le prix fixé est de 220 €/m <sup>2</sup> ; soit dans la limite de 10 % de marge de négociation autorisée par les Domaines.	En date du 1 <sup>er</sup> septembre 2000, la Ville avait accordé à la SCI RICHMA un Permis de Construire sur ce terrain impliquant notamment la cession gratuite à son profit de 10 % de sa superficie ; et ce conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Aucune suite n'ayant été donnée par le demandeur à cette autorisation d'occupation du sol, les effets dudit permis sont aujourd'hui caduques. Il convient par conséquent d'acquérir aujourd'hui la totalité de l'emprise concernée par cet emplacement réservé à titre onéreux

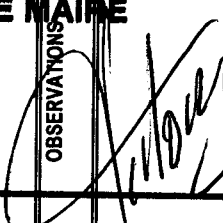

Les superficies sont données à titre indicatif. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint - Denis suite à l'établissement du document d'arpentage.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 17/12/2004  
En annexe à la Délibération N° 04/6-22

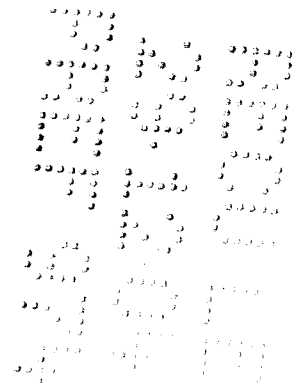
**LE MAIRE**

# ANNEXE AU RAPPORT N°04/6-22 ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISIT°	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
DK 340 et 380 Allée des Onyx Bellevue  Superficie globale de 195 m²	SEDRE	Les parcelles DK 340 et 380 consistent en des terrains nus d'une superficie respective de 75 m² et 120m².  Terrains situés dans la ZAC de Bellevue et en zone ZUB au PAZ (zone pouvant accueillir des équipements publics).	18 720 € soit 96 €/m² ; conformément à l'avis du Domaine n° 972/2004 en date du 14 mai 2004	Amiable	L'acquisition de ces terrains, vient compléter l'acquisition du terrain cadastré DK 343 (1122m²) appartenant à la SIDR, approuvée par le Conseil Municipal du 12 novembre 2004.  Il convient de rappeler que cette acquisition s'inscrit dans la volonté de la Ville de voir émerger dans les quartiers de Bellevue et de la Source des équipements publics de proximité. Ainsi l'unité foncière concernée accueillera une aire de jeux pour enfants réalisée par la Ville ; étant précisé que la CINOR réalisera, pour sa part, une bibliothèque sur ce même terrain.	<p>Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis En séance du <b>17/12/2004</b> En annexe à la Délibération N° <b>04/6-22</b></p> <p><b>LE MAIRE</b></p>  
AY 48, 49, 50, 407, 408, 409, 411, 413, 415, 417, 418, 421, 423, 425, 429, 430, 434 et 436.  Espaces publics de la rue Mérencienne au Butor.  3.597 m²	SEDRE	Espaces publics de la rue Mérencienne au Butor  Terrains nus situés en zone NAUc au POS	1 Euro symbolique ; conforme à l'avis du Domaine (VV n°2317 / 2004 du 27 octobre 2004).	Amiable	Dans le cadre de la RHI du Butor, la SEDRE doit rétrocéder, à titre gratuit, à la Ville les terrains mentionnés dans le présent tableau qui correspondent aux espaces publics de la rue Mérencienne au Butor.	Cette délibération annule et remplace celle du 07 mai 2004 portant sur la rétrocession à 1 € symbolique desdites parcelles mais reposant sur un document d'arpentage indiquant une superficie totale à céder erronée.

**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.**





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

N° 7300 A-R

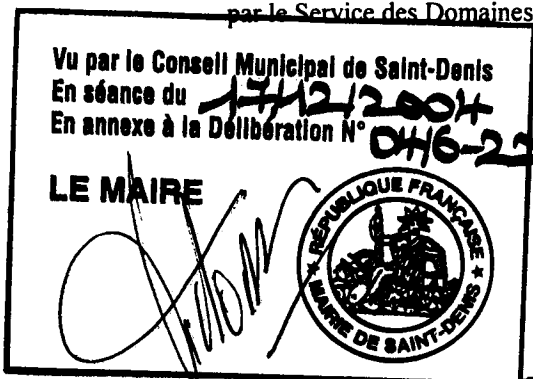
## AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale  
(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : 411-V.0972/2004 Evalueur : Jean -Claude LELIEVRE

### ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 10 mai 2004
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but)  
Aire de jeux, bibliothèque, aire de stationnement
- 4 Propriétaire présumé SIDR
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : Saint-Denis  
Parcelles DK 340, 343, 380 au total 1317 m2
- 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 ZAC BELLEPIERRE, au PAZ zone ZUB 5
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 317 m2 x 96 €/m2 = 126 432 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : marge de négociation de 10 %
- 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 14 mai 2004 .  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

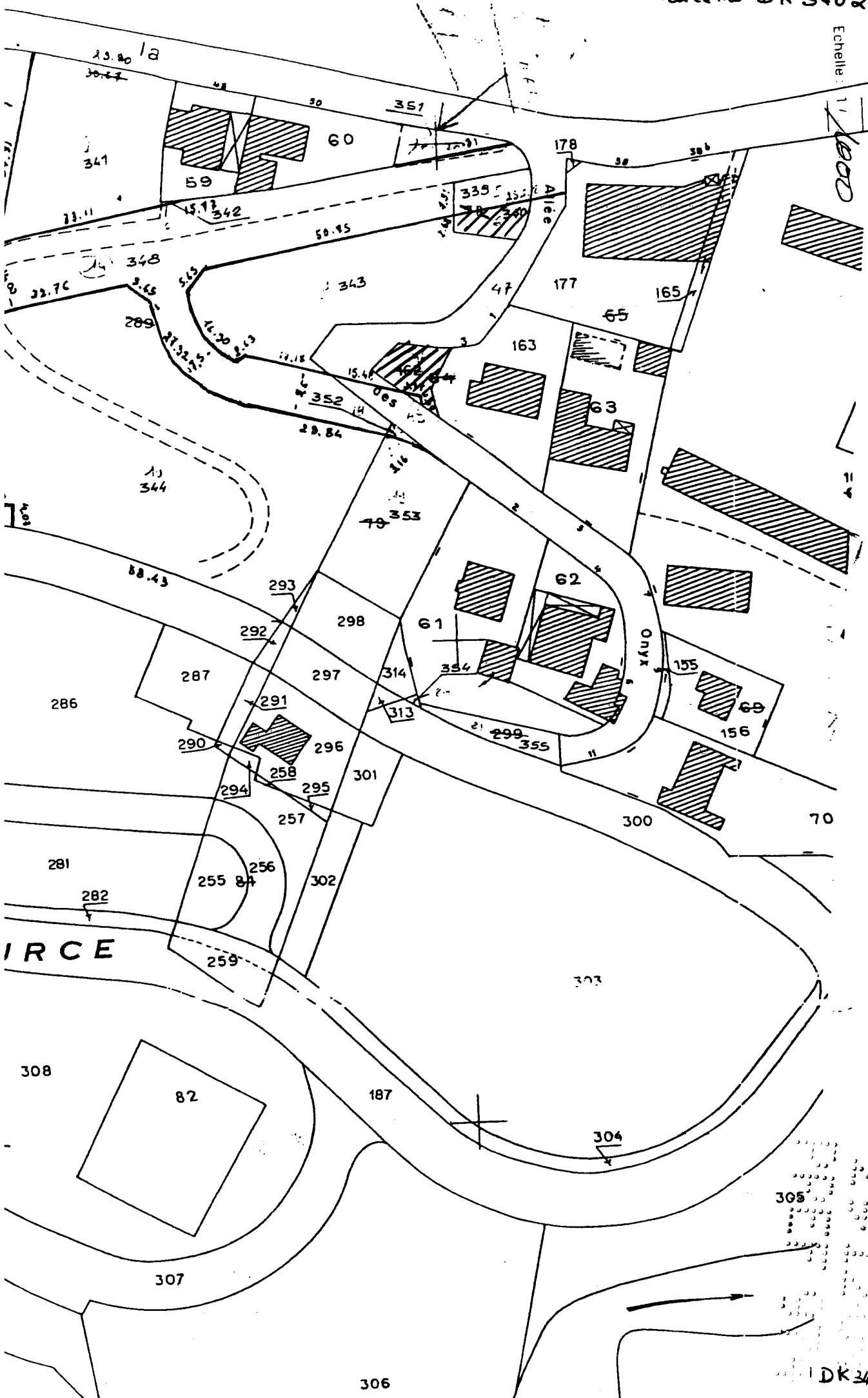
Jean-Claude LELIEVRE

COMMUNE  
de SAINT-MENIS

Feuille DK

Feuille

Echelle: 1:1000



No d'ordre du cadastre	6160A
Tableau	A modifier sans changement
d'assemblage	

(Sept 1970)

DK 343

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
Bureau d'Évaluation Domaniale  
Bureau des Impôts de Saint Denis Ouest  
Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7014

N° 7307

**AVIS DU DOMAINE**

701 Saint Denis Cédex 9  
T : 02 62 48 69 31

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE**

Références : N° dossier : 411-V.2317/2004 - 1  
VENTE AMIABLE

Évaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

1 Service consultant : SEDRE

2 Date de la consultation : 14 et 20 octobre 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)

ZRHI du Butor

Rétrocession à la commune de Saint-Denis pour incorporation dans le domaine public

4 Propriétaire SEDRE

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

Commune de St-Denis

Parcelles cadastrée AY 48 , 49, 50, 407, 408, 409, 411, 413, 415, 417, 418, 421, 423, 425, 429, 430, 434  
436, autotal 3597 m2 en nature de voie et d'espaces publics

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol -  
Éléments 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 :  
1 €

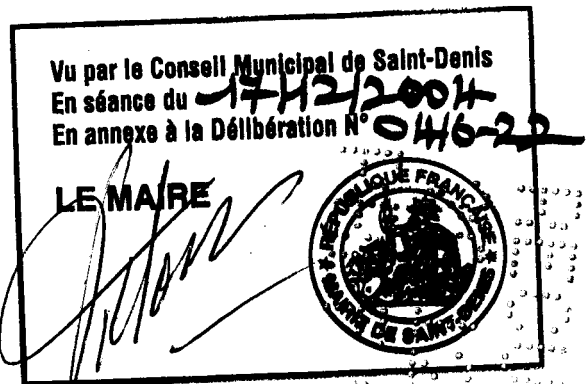
13 observations particulières

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

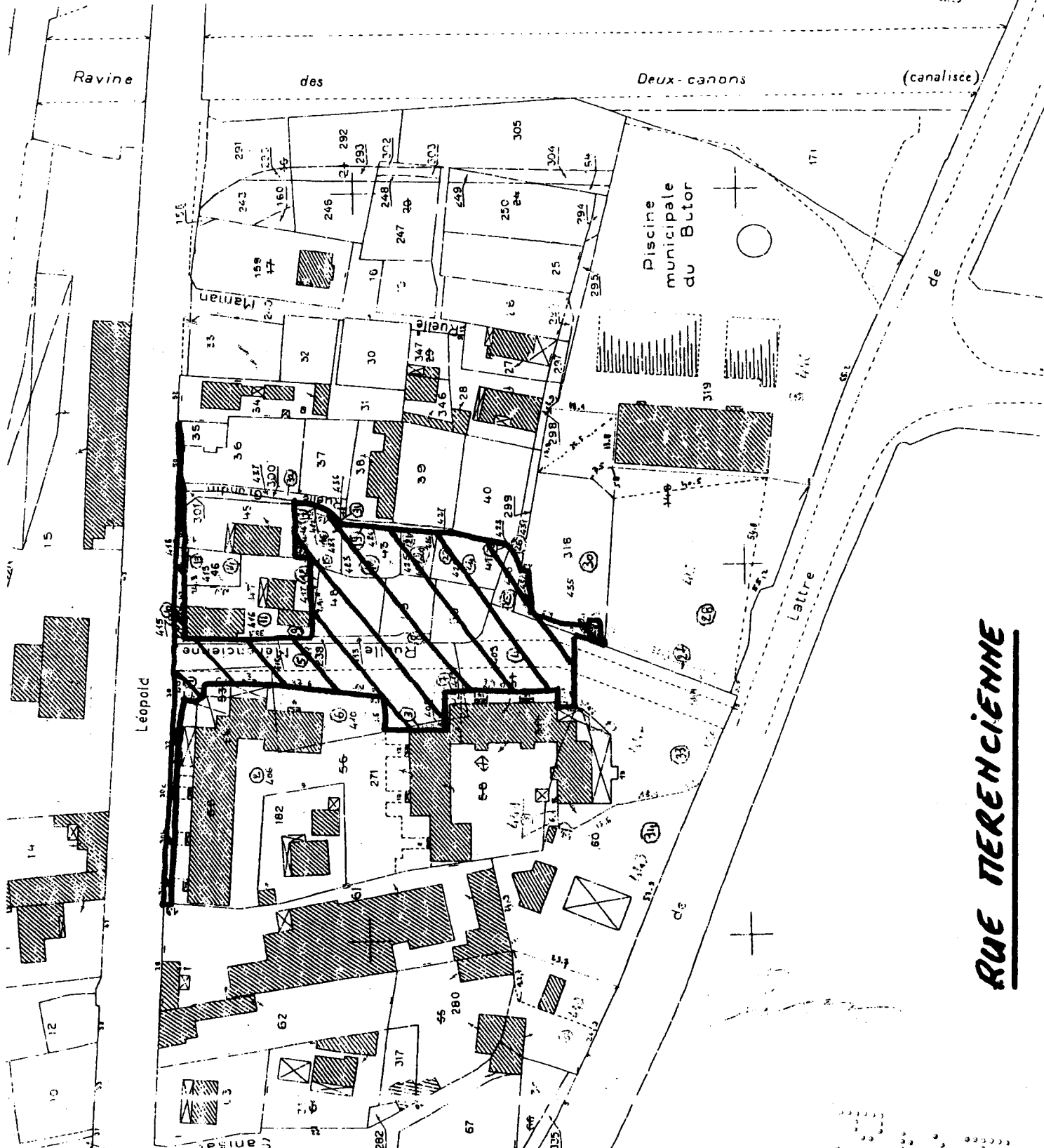
A Saint Denis 27 octobre 2004

Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



# RUE TERCENCIENNE

Le présent état  
est établi  
sur le cadastre  
de la commune  
de Saint-Denis  
et sur les  
plans de  
division  
de la  
commune  
de Saint-Denis  
et sur les  
plans de  
division  
de la  
commune  
de Saint-Denis  
et sur les  
plans de  
division  
de la  
commune  
de Saint-Denis

INFORMATION DES PROPRIETAIRES au dos de la chemise 6463  
CERTIFICATION  
(Art 25 du décret n° 55 471 du 20 avril 1955)

Le présent document d'arpente, certifié par les propriétaires soussignés, a été établi  
A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau  
B - en conformité d'un plan de bornage effectué sur le terrain  
C - d'après un plan d'arpente ou de bornage, dont copie jointe, dressée  
par M. [Nom] géomètre à

Document d'arpente dressé  
par M. [Nom]  
D'après les plans de  
division de la commune  
de Saint-Denis et sur les  
plans de division de la  
commune de Saint-Denis  
et sur les plans de  
division de la commune  
de Saint-Denis

1) D'après les indications fournies par les propriétaires soussignés, à l'exception de celles qui sont d'une nature spéciale (plan de bornage par voie de force majeure). Dans la formule de la présente certification, les propriétaires soussignés ont déclaré que les indications qu'ils ont fournies sont exactes et conformes à la réalité.  
2) Qualité de la personne agréée (géomètre, expert, ingénieur ou technicien titré au Cadastre, etc.).  
3) Nom et adresse du géomètre, expert, ingénieur ou technicien titré au Cadastre, etc.



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

Valeur vénale

(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : 2004-411 V 2638 Evalueur : Jean-Claude LELIEVRE  
ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : COMMUNE DE SAINT-DENIS

2 Date de la consultation : 3 décembre 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : non précisée

4 Propriétaire présumé : Consorts CALICHIAMA

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

Commune de Saint-Denis, rue Jules AUBER

Parcelle AM 342, terrain de 553 m2, bâti d'une construction en dur sous dalle à 2 niveaux et d'une annexe

~~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 c

6 Origine de propriété : ancienne

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :  
399 300 €

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 6 décembre 2004 .

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

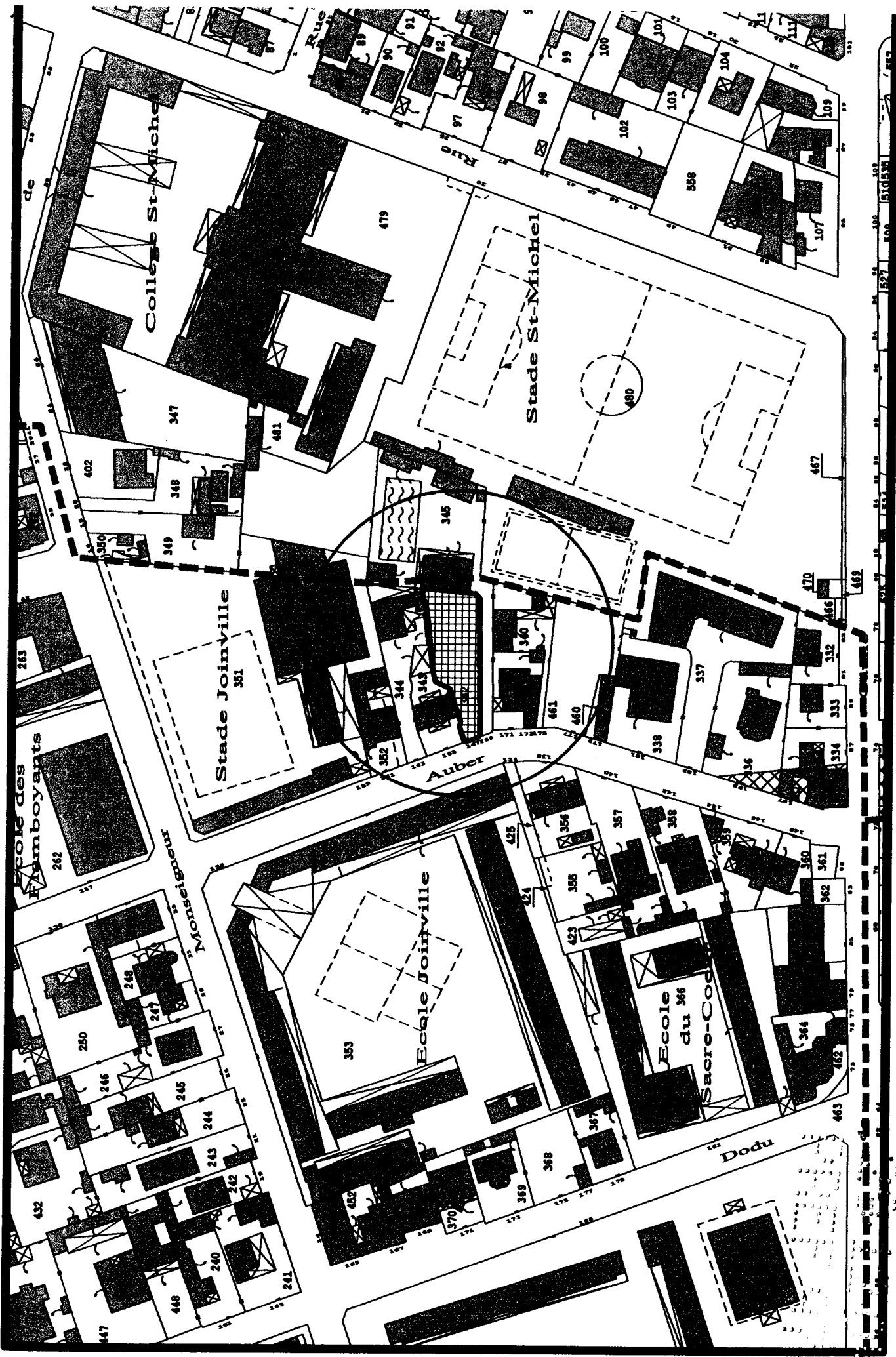
  
Daniel ESPERANCE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 17/12/2004  
En annexe à la Délibération N° 04/022

LE MAIRE



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE



AM 342      Consorts CALICHAMA



**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

N° 7300 A-R

## AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale  
(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : **2004-411-V1807** Evalueur : **Jean -Claude LELIEVRE**

### ACQUISITION AMIABLE

**1 Service consultant :** Commune de Saint-Denis

**2 Date de la consultation :** 24 août 2004

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

**4 Propriétaire présumé** HASSANALY Nassir

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

Commune de : **Saint-Denis**  
41 avenue Leconte de Lisle, parcelle BE 75p terrain non bâti de 140 m2  
Emprise non bâtie, superficie non communiquée par le consultant

**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 c

**6 Origine de propriété :** indéterminée

**7 Situation locative :** libre

**9 Détermination de la valeur vénale actuelle :**  
140 m2 x 200 €/m2 = 28 000 €

**11 Réalisation d'accords amiables :** marge de négociation de 10 %

**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).

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis En séance du <b>17/12/2004</b> En annexe à la Délibération N° <b>045-22</b>	A Saint Denis le 1 <sup>er</sup> septembre 2004. Le Directeur des Services Fiscaux par délégation, l'Inspecteur <b>Jean-Claude LELIEVRE</b>
<b>LE MAIRE</b> 