

RAPPORT N° 05/6-75
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITION AMIALE DE BIENS IMMOBILIERS

IS 2 / Chemin Père Grémion Montagne / Congrégation des Filles de Marie
AY 268 / Immeuble « Le Floréal » (Lot 9) / 4 Ruelle du Dancing - Saint-Denis / SNC NEW ESCALE
BE 259 / 109 Rue Léopold Rambaud - Sainte-Clotilde / Consorts PIGNOLET DE FRESNE

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition des biens immobiliers répertoriés en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser :

- à signer les actes d'acquisition ;
- à intervenir dans les actes et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires rédacteurs.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le ~~Délégué~~ Maire absent
1er Adjoint



Jean-Jacques MOREL

DELIBERATION N° 05/6-75
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 septembre 2005

OBJET

ACQUISITION AMIABLE DE BIENS IMMOBILIERS

IS 2 / Chemin Père Grémion Montagne / Congrégation des Filles de Marie
AY 268 / Immeuble « Le Floréal » (Lot 9) / 4 Ruelle du Dancing - Saint-Denis / SNC NEW ESCALE
BE 259 / 109 Rue Léopold Rambaud - Sainte-Clotilde / Consorts PIGNOLET DE FRESNE

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° 05/6-75 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° 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 biens immobiliers répertoriés en annexe.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans les actes et à verser les honoraires correspondants aux notaires rédacteurs.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 22 SEP. 2005

Pour le Député-Maire absent
Le 1er Adjoint



Jean-Jacques MOREL

ACQUISITION AMIABLE DE BIENS IMMOBILIERS

1 / 1

REFERENCE CADASTRALE ADRESSE SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION ET CONDITIONS PARTICULIERES D'ACQUISITION
IS 2 Chemin Père Grémion Saint-Bernard 97417 Montagne	Congrégation des Filles de Marie représentée par Soeur Marie Emilia SELLAYE	Terrain à bâtir situé en zone Um au PLU dans le périmètre de la ZAD de Saint-Bernard	253 000,00 € (soit 55,00 €/m ²) compatible avec l'avis du Domaine 411V66/2005 du 24 janvier 2005	Amiable	L'acquisition amiable du terrain fait suite à la décision de la Commune du 27.01.2005 d'exercer son droit de préemption urbain sur ce bien. La maîtrise de cette parcelle est opportune pour la Commune en vue de la réalisation d'un Jardin Botanique - projet intégrant celui de la requalification du site de la Léproserie riveraine (bourg de Saint-Bernard) -.
4 579 m ² AY 268 Immeuble « Le Floréal » Lot 9 4 Rue du Dancing 97400 Saint-Denis 1 000 m ² environ	SNC NEW ESCALE représentée par M. Raymond LAW HAN TIEN	Local commercial anciennement occupé par le Restaurant « New Escale »	737 852,00 € compatible avec l'avis du Domaine 411V0603 du 24 juin 2005	Amiable	L'acquisition amiable de ce local de 1 000 m ² situé dans un secteur stratégique de Saint-Denis permettra à la Commune de regrouper différents services municipaux en un lieu unique. Cette acquisition participe, par conséquent, au bon fonctionnement du service public.
BE 259 109 Rue Léopold Rambaud 97490 Sainte-Clofide 563 m ²	Consorts PIGNOLET DE FRESNE	Terrain bâti situé en zone Uvi au PLU et intégralement concerné par l'emplacement réservé n° 251 relatif à l'aménagement du Front-de-Mer	222 180,00 € compatible avec l'avis du Domaine 411V0353 du 30 mars 2005	Amiable	L'acquisition amiable du terrain est justifiée par le fait qu'il est entièrement concerné par l'emplacement réservé n° 251 relatif à l'aménagement du Front-de-Mer (aménagement d'espaces verts, création de stationnement...) La maîtrise de cette parcelle viendra en outre Renforcer la maîtrise foncière communale sur la frange littorale de la Rue Léopold Rambaud.

NB Les superficies sont données à titre indicatif. Celles-ci 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

N° 7304

Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015

AVIS DU DOMAINE

97701 Saint Denis Cédex 9

Tel : (02 62) 48 69 31

FAX: 02 62 48 26 83

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

Références : N° dossier : 411 V 66/2005 Evalueur : JC BLAYO Dact:

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT

1 SERVICE CONSULTANT: Commune de SAINT DENIS

2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du 30 Décembre 2004 reçue le 3 Janvier 2005

3 OPERATION SOUMISE AU CONTROLE (OBJET ET BUT)

Exercice du droit de Préemption

Au titre des Espaces Naturels Sensibles

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de 349 032,02 €

recue à la mairie le 1^{er} Décembre 2004

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

4 PROPRIETAIRE PRESUME : Congrégation des Filles de Marie

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

Commune de SAINT DENIS

Adresse Lieudit" Saint Bernard" chemin du Père Grémion

Références cadastrales Section IS n° 2

Superficie totale 4 579 m²

usage Terrain à bâtir

Autres éléments Sur le terrain existe une construction vétuste édifée par un occupant sans titre

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 Mars 2000

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 24 Mars 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 actuel : zone NAUa

6 ORIGINE DE PROPRIETE : Non déterminée

7 SITUATION LOCATIVE : Petite construction vétuste occupée sans titre

9 DETERMINATION DU PRIX OU DE LA VALEUR VENALE : 230 000 €

11 REALISATION D'ACCORDS amiables Marge de négociation de 10%

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.

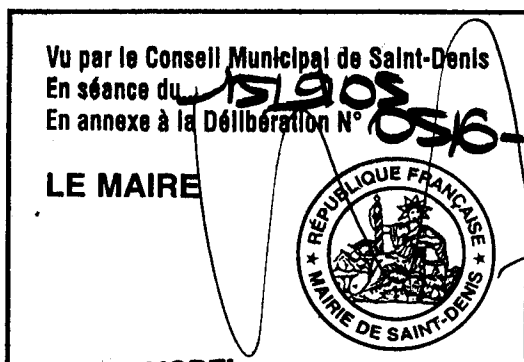
En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (*Code de l'Urbanisme, art L 213-4 et L 142-5*)

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 24 Janvier 2005
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l' Inspecteur



Jean Claude BLAYO



Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint 2

LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace public à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

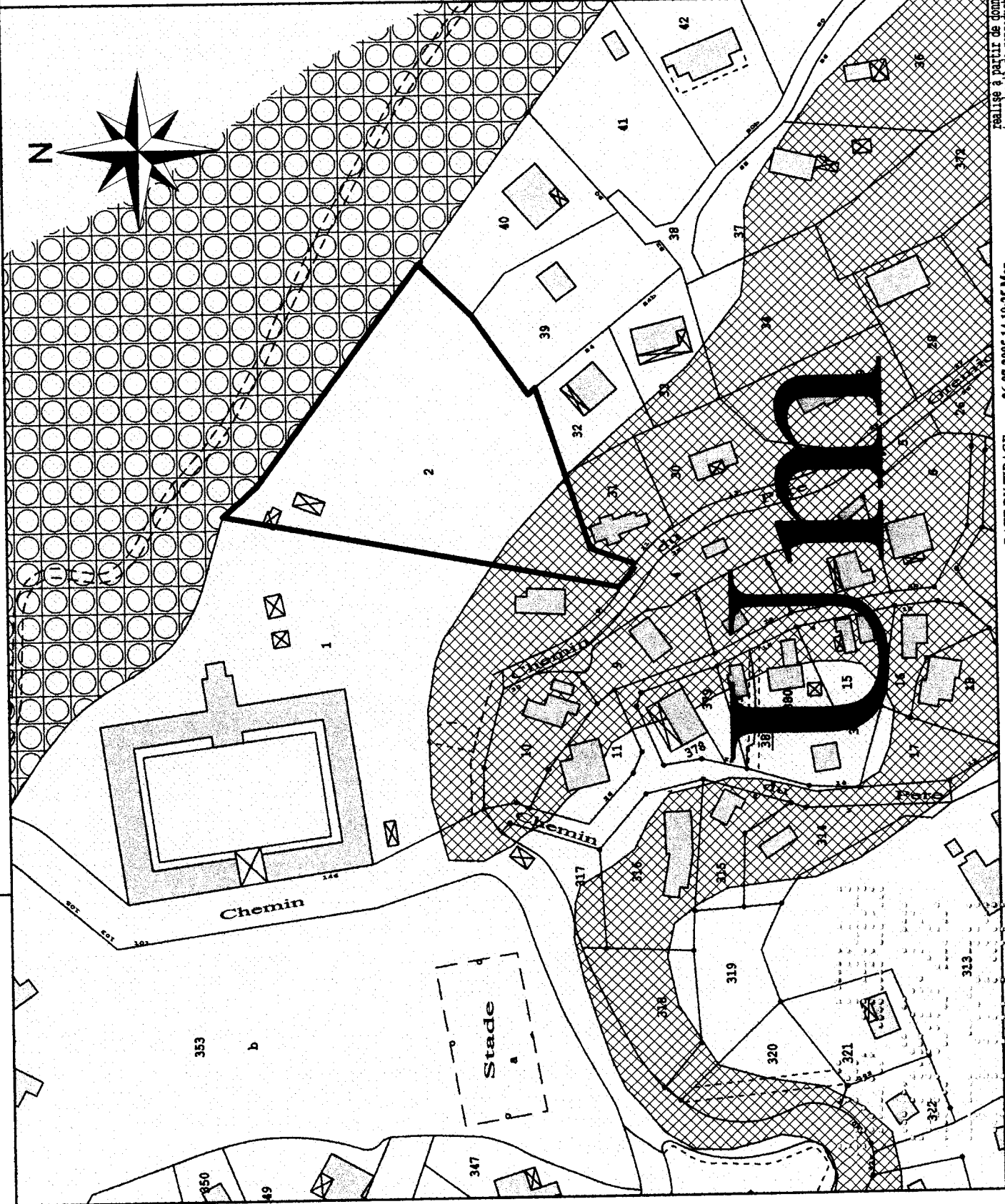
RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone RI
- Zone Rii
- Zone Rit
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.



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

N° 7300 A-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

Réception sur rendez-vous

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 : 2005/411 V 0603 Evalueur : V. BAUBIL

ACQUISITION
AMIABLE

AVIS RECTIFICATIF *annule et remplace le précédent*

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : Demande du 01/04/05 reçue le 05/04
Délai négocié : début juin
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : acquisition en vue de faire une salle de réception pour la Ville
- 4 Propriétaire présumé SNC NEW ESCALE (M. Raymond LAW HAN TIEN)
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
Parcelle cadastrée AY 268 p : Immeuble Floréal, 4 ruelle du Dancing, lot n°9, local à usage de restaurant (enseigne New Escale en cessation d'activité depuis 2 ans) d'une superficie utile de 1000 m² et 200m² de terrasse.
- 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 PLU zone Ud
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 670 775 €
- 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).

Par ailleurs, la présente évaluation ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis

En séance du 15/06/05

En annexe à la Délibération N° 05/1675

LE MAIRE



Jean-Jacques MOREL

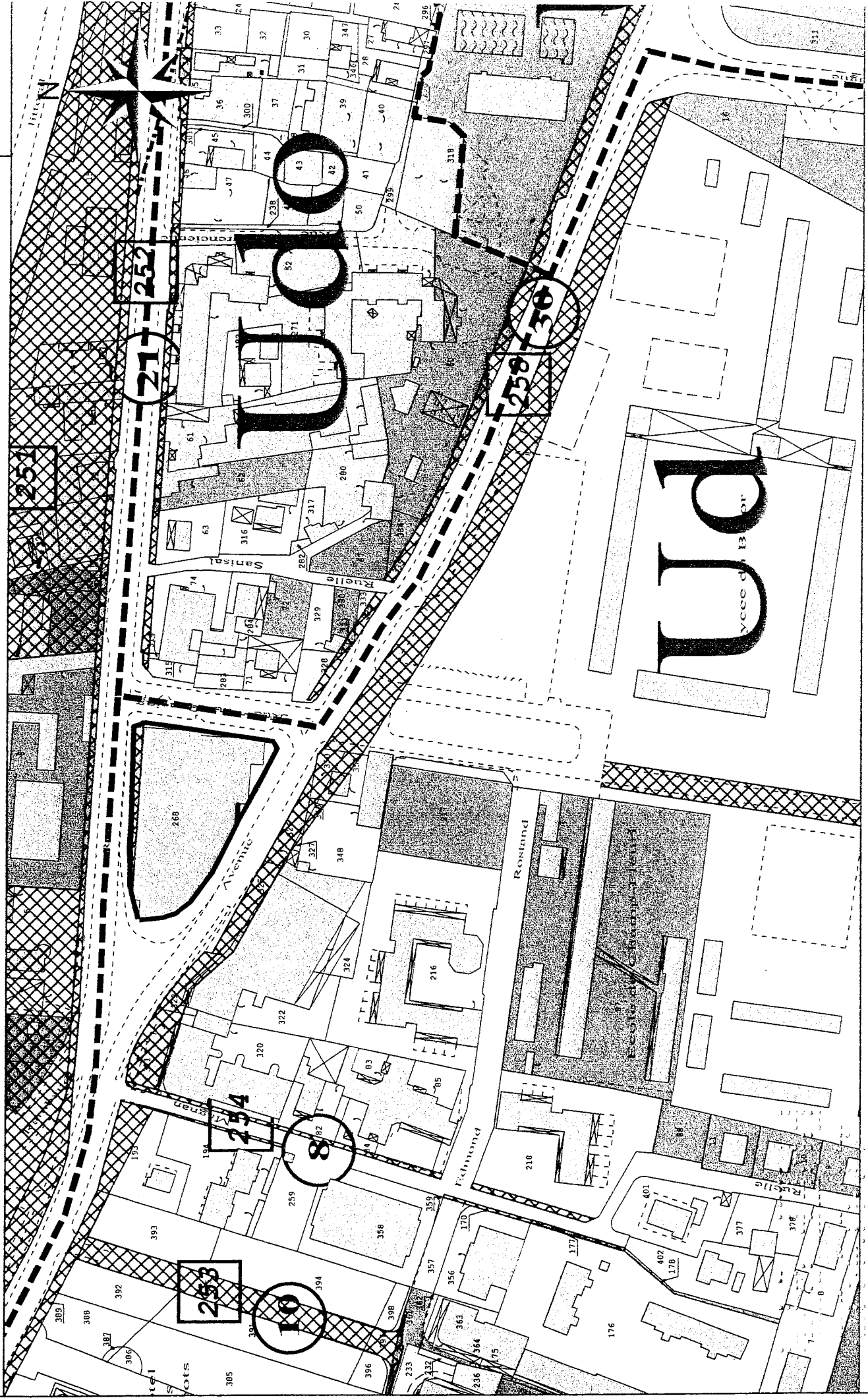
1^{er} Adjoint

A Saint Denis le 24/06/05

Le Directeur des Services Fiscaux

par délégation, l'Inspecteur Principal

Daniel ESPERANCE



- MAIRIE
- SODIAC
- ETAT
- CG-CR
- SIDR
- SHLMR
- SEMADER
- SEDRE
- BATI/SEMP
- AUTRES

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

N° 7300 A-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

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 : 2005/411 V 0353 Evalueur : V. BAUBIL

ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : Demande du 21/02/05 reçue le 24/02/05
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : aménagement du front de mer
- 4 Propriétaire présumé : Consorts PIGNOLET DE FRESNES
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
Parcelle BE 259 de 563 m² sur laquelle est édifiée une maison en dur sous dalle à 2 niveaux de type F4/5 avec garage, située 109, rue Léopold Rambaud.
- 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 PLU zone Uc
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 193 200 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : marge exceptionnelle de 15 % au vu des circonstances relatives à l'opération en cours.

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 15/9/05
En annexe à la Délibération N° 051675

LE MAIRE

Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint



A Saint Denis le 30/03/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice
Valérie BAUBIL

OCEAN

PLAN 2

Littoral

21-252

454

Avenue

Rue de la Fortenaie

BE 259

