

RAPPORT N° 06/5-31
du Conseil Municipal

OBJET

ECHANGE DE TERRAINS

EY 47 et 51 CONTRE EY 43 / ALLEE DES GLOXINIAS-MONTGAILLARD
EURL CADJEE PROMOTION

RECU LE
2009-06
PREF 974

La Ville est propriétaire des parcelles EY 47 et EY 51 situées Allée des Gloxinias à Montgaillard qui constituent le terrain d'assiette d'un plateau sportif.

Il s'avère que cet équipement empiète, pour partie, sur la parcelle contiguë EY 43 appartenant à l'EURL CADJEE Promotion et que cette société souhaite récupérer la jouissance de la partie du terrain concerné dans le cadre de la réalisation d'un **centre de congrès et de logements**.

Afin de régulariser cette situation et de maintenir la présence d'un équipement collectif sur le secteur il apparaît opportun de procéder à l'échange des parcelles communales EY 47 et EY 51 qui forment une unité foncière de 2 666 m² contre une partie du terrain cadastré EY 43 situé plus à l'ouest d'une superficie de 3 076 m².

Les terrains communaux ont été évalués par les Domaines à hauteur de 200 000 € et il a été proposé à l'EURL CADJEE de faire l'acquisition de son terrain cadastré EY 43p au prix de 70 000 € sous réserve d'évacuation des déblais qui se trouvent actuellement sur ce terrain.

Au vu de ces éléments, je vous demande donc :

- d'approuver le principe de l'échange décrit ci-dessus qui donnera lieu au versement d'une soulte de 130 000 € versée par l'EURL CADJEE Promotion au profit de la Ville ;
- en cas d'accord, de m'autoriser à signer l'acte d'échange à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DÉPUTÉ MAIRE



René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 06/5-31
du Conseil Municipal
en séance du lundi 11 septembre 2006

OBJET

ECHANGE DE TERRAINS

EY 47 et 51 CONTRE EY 43 / ALLEE DES GLOXINIAS-MONTGAILLARD
EURL CADJEE PROMOTION

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° 06/5-31 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

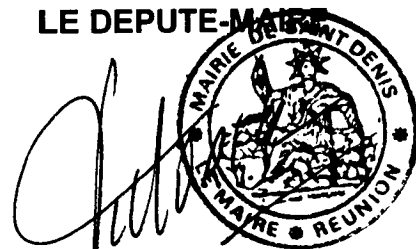
Approuve le principe de l'échange des terrains communaux cadastrés EY 47 et EY 51 (superficie de 2 666 m² évaluée à hauteur de 200 000 €) contre une partie du terrain cadastré EY 43 (emprise de 3 066 m² évaluée à hauteur de 70 000 €) moyennant le versement d'une soulte de 130 000 € par l'EURL CADJEE Promotion au profit de la Ville.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer l'acte d'échange.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 18 SEP. 2006

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA



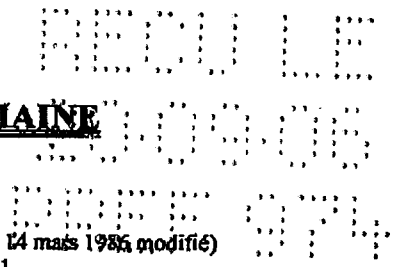
DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'ÉVALUATION DOMANIALE
 Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
 1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
 BP 7014

N° 7300 R

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 : **411V1455/06** Evalueur : **JP GUILLAUD**
ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de St Denis
- 2 Date de la consultation : 07/08/06
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Echange avec parcelles n° 47-51 (Cf. avis n° 1959/05)
- 4 Propriétaire présumé : M. CADJEE
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
 Commune de : **ST DENIS**
 Sur parcelle EY n° 43 d'une superficie de 210 556 m², emprise de 3 066 m²
 Terrain en bordure de ravine et encombré de gravas.
- 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 Auh
- 6 Origine de propriété : 2004
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **75 000 €** dans la mesure où le terrain est libéré des gravas qui l'encombrent et que sa stabilité est assurée.

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 22/08/06
 Le Directeur des Services Fiscaux
 par délégation, l'Inspecteur

Jean Paul GUILLAUD

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
 En séance du 11/09/2006
 En annexe à la Délibération N° 08/5-31

LE MAIRE

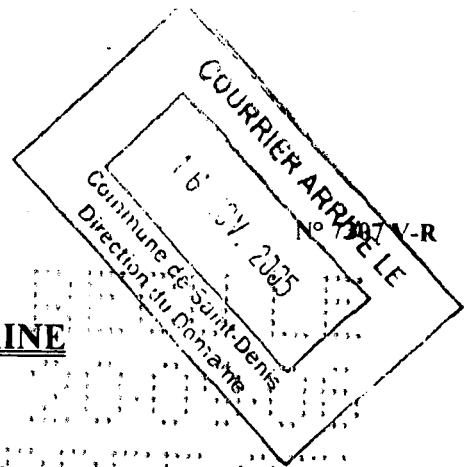


MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
 FINANCES ET DE L'INDUSTRIE



00.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 : 411V1959/05
VENTE AMIABLE

Evaluateur : JP GUILLAUD

1 Service consultant : Commune de Saint Denis

2 Date de la consultation : 15/09/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Echange avec une emprise sur la parcelle EY n° 43 (Cf. avis n° 1972/05)

4 Propriétaire Commune de Saint Denis

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

Parcelles cadastrées EY n° 47-51 d'une superficie de 2 666 m².

Terrain sur lequel est édifié un plateau sportif, plateau empiétant sur la parcelle EY 43 appartenant à M. CADJEE.

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 Um

7. Indication sommaire de la situation locative : Libre

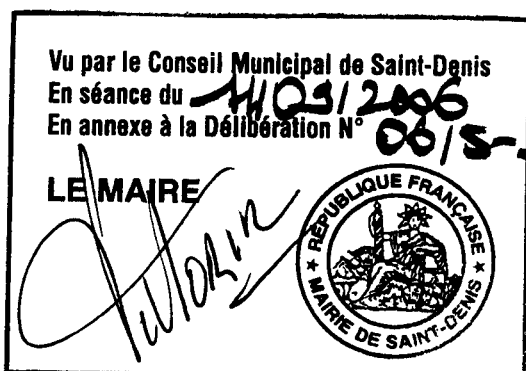
9 détermination de la valeur vénale actuelle : 200 000 € minimum

Compte tenu de la situation du terrain à l'entrée du domaine de M. CADJEE, il est compréhensible que celui-ci souhaite le récupérer en totalité plutôt que de céder la partie du plateau sportif empiétant sur son propre terrain (environ 500 m²).

Cela le serait a priori beaucoup moins si la reconstruction du plateau sportif sur le terrain proposé en contrepartie par M. CADJEE entraînait une dépense pour la collectivité.

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 02/11/05
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

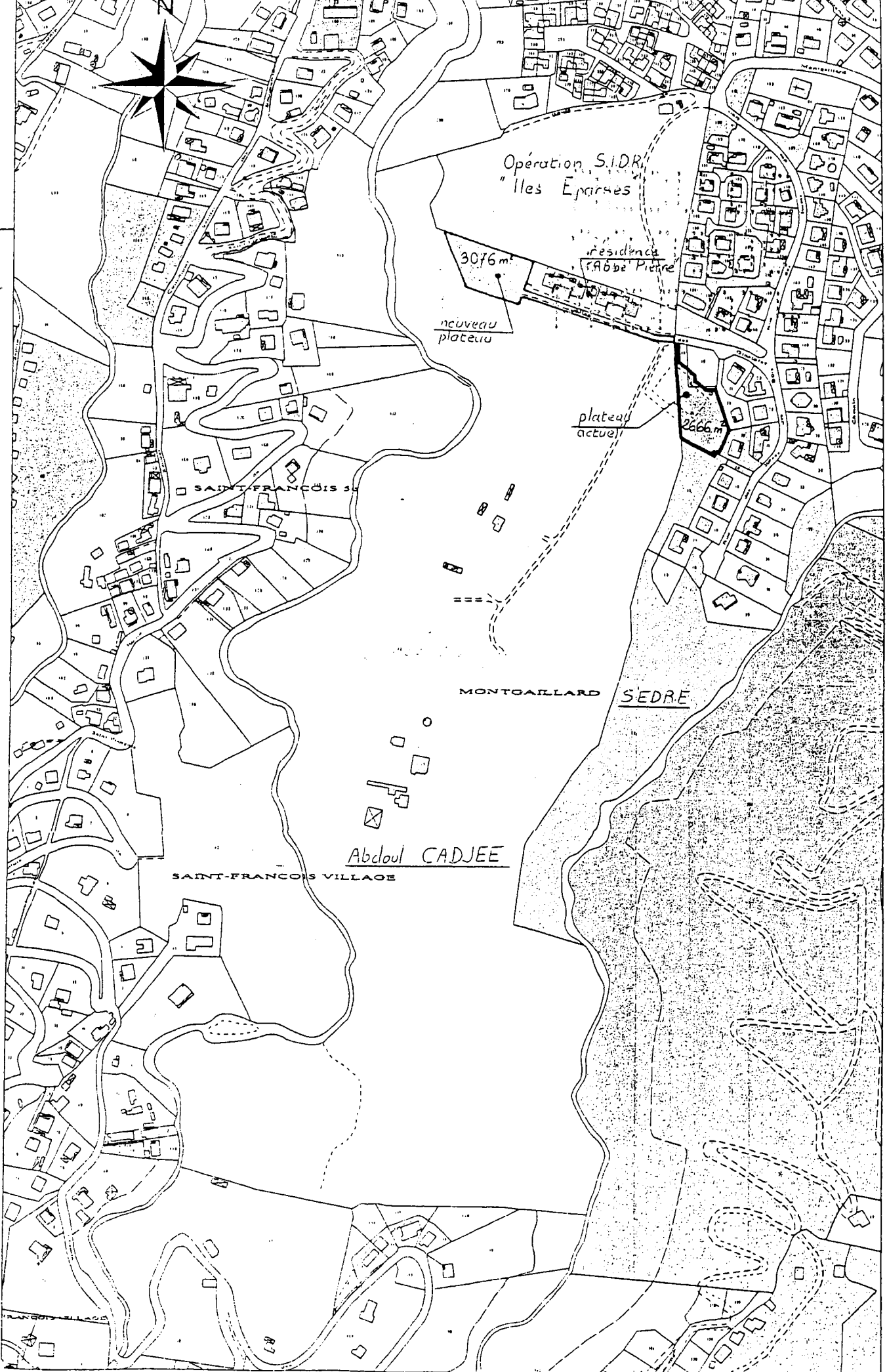
Jean Paul GUILLAUD

CARTE FONCIERE -

EY 43

déplacement du plateau noir: proposition de
M^r Abdoul CADJEE

1 / 3000



- MAISE
- SODIAC
- ETAT
- CC-CR
- SDR
- SILLIR
- SEMADER
- SIORE
- BATIOSEMP
- CIROR
- AUTRES