

**RAPPORT N° 06/5-32**  
**du Conseil Municipal**

**OBJET**

**ECHANGE DE TERRAINS**

**IRSAM (INSTITUT REGIONAL DES SOURDS ET AVEUGLES DE MARSEILLE)**  
**ES 76, ES 77 et ES 78 CONTRE LE BATIMENT EDIFIE SUR LES PARCELLES AM 203 ET AM 204**

L'Institut Régional des Sourds et Aveugles de Marseille (IRSAM) a repris en gestion depuis janvier 2004, un Foyer d'Accueil ~~Occupationnel~~ (FAO) de 60 adultes handicapés de l'ex Association Saint Jean de Dieu implanté à Bellepierre.

Afin d'améliorer les conditions de vie de ces personnes, qui résident pour la majeure partie à Saint-Denis, l'IRSAM souhaiterait construire un foyer adapté à l'accueil de ce public.

Pour des raisons ayant trait à son organisation interne et au souci d'équilibre de l'offre de telles structures d'accueil au niveau du Département, il est apparu, pour l'IRSAM que le meilleur choix était celui de se maintenir dans le chef lieu.

L'IRSAM s'est par conséquent rapproché de la Commune de Saint-Denis afin d'étudier les disponibilités foncières qui permettraient la concrétisation de son projet.

En vue d'accompagner ce projet en faveur d'une partie de la population la plus fragilisée, la Ville envisage de céder à cette association, par voie d'échange, les terrains nus cadastrés ES 76, ES 77 et ES 78, formant une unité foncière de 2 076 m<sup>2</sup> située rue des Pailles en Queue à Saint-François, qui sont depuis des années en friches.

En contre partie l'IRSAM apporterait à la Ville le bâtiment, d'une superficie utile de 600m<sup>2</sup>, lui appartenant qui est édifié à l'angle de la rue de Paris et de la rue de Sainte-Marie sur les parcelles AM 203 et AM 204.

Il convient de noter que ce bâtiment situé le long de l'axe le plus prestigieux de la Ville est constamment fermé et constitue une friche urbaine qu'il convient de réhabiliter dans une perspective générale de revitalisation du centre-ville.

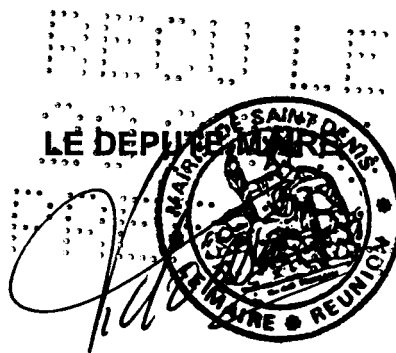
Les biens, objet de l'échange ont été évalués à hauteur de 360 000 € par le service des Domaines.

## RAPPORT N° 06/5-32

Au vu de ces éléments, je vous demande donc :

- d'approuver le principe de l'échange décrit ci-dessus qui, portant sur des biens ayant une valeur identique, se réalisera sans soulte;
- en cas d'accord, de m'autoriser à signer l'acte d'échange à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**René-Paul VICTORIA**

**DELIBERATION N°06/5-32  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 11 septembre 2006**

**OBJET**

**ECHANGE DE TERRAINS**

**IRSAM (INSTITUT REGIONAL DES SOURDS ET AVEUGLES DE MARSEILLE)  
ES 76, ES 77 et ES 78 CONTRE LE BATIMENT EDIFIE SUR LES PARCELLES AM 203 ET AM 204..**

**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°06/5-32 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, sans soulte, des terrains nus communaux cadastrés ES 76, ES 77 et ES 78 situés rue des Pailles en Queue à Saint-François (unité foncière de 2 076 m<sup>2</sup> évaluée, par les Domaines à 360 000 €) contre le bâtiment, d'une superficie utile de 600 m<sup>2</sup>, appartenant à l'IRSAM, édifié sur les parcelles AM 203 et AM 204 situées à l'angle de la rue de Paris et de la rue de Sainte-Marie (bien évalué à hauteur de 360 000 €).

**DELIBERATION N°06/5-32**

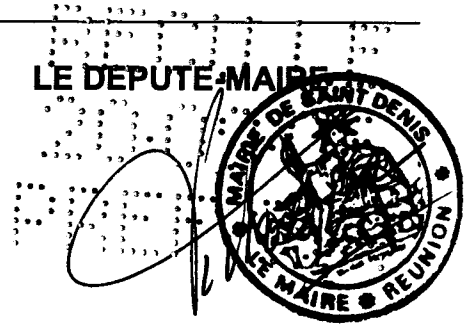
**ARTICLE 2**

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'EVALUATION DOMANIALE

N° 7307 V-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

### CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VÉNALE

Références : N° dossier : 411V0446/06      Evalueur : JP GUILLAUD

#### VENTE AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de St Denis
- 2 Date de la consultation : 15/03/06
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Echange avec AM 203-204
- 4 Propriétaire : Commune de St Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : ST DENIS  
Parcelle cadastrées ES n° 76-77-78 d'une superficie de 2 073 m<sup>2</sup>.  
Terrains en friches

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 Ui

7 Situation locative : Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 360 000 €

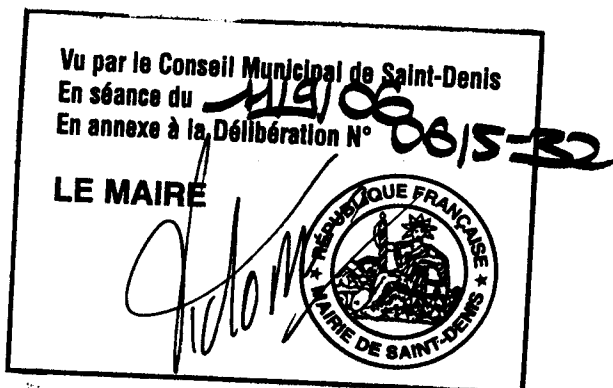
12 Observations particulières :

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Impôts.

A Saint Denis le 10/04/06

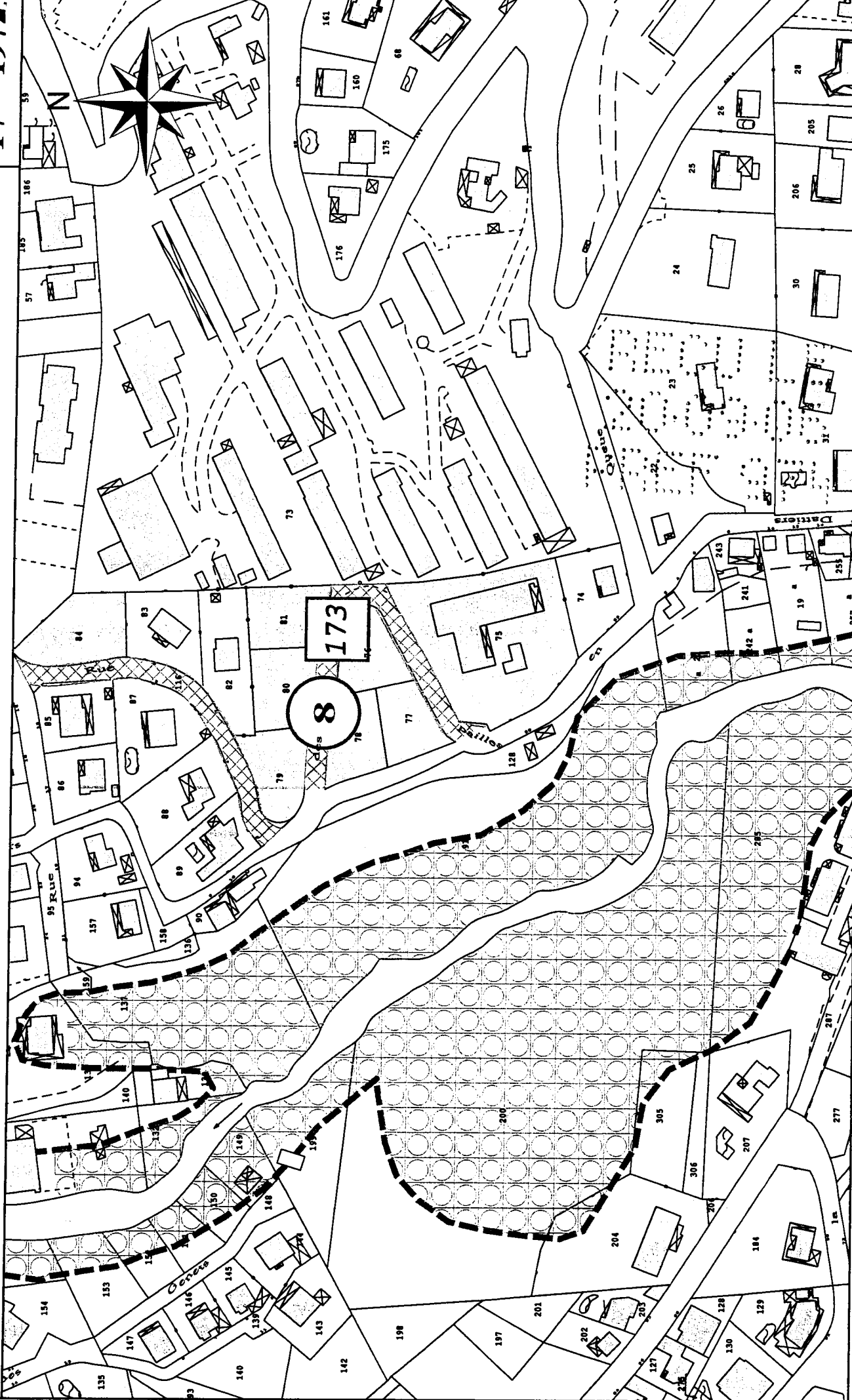
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, le Chef de Brigade



  
Daniel ESPERANCE

# CARTE FUNIERE -

1 / 1972.



- 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  
Réception sur rendez vous

## AVIS DU DOMAINE RECTIFICATIF

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 : **411V0463/06** Evalueur : **JP GUILLAUD**

### ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de St Denis  
2 Date de la consultation : 15/03/06

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Echange avec parcelles ES 76 à 78 (Cf. avis n° 446/06)

4 Propriétaire présumé **IRSAM**

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

Parcelles cadastrées AM n° 203-204 d'une superficie de 318 m<sup>2</sup> totalement encombrées d'un bâtiment R+1+combles d'une superficie utile déclarée de 600 m<sup>2</sup>.

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 Upc

6 Origine de propriété : 2002

7 Situation locative : Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **360 000 €**

11 Réalisation d'accords amiables : L'état des locaux, la présence de termites de béton et l'importance des frais de réhabilitation conduisent à penser que l'immeuble a été acquis au dessus de sa valeur en 2002, sauf dégradation, improbable, intervenue entre-temps. Il est toutefois envisageable que sa valeur puisse être assimilée aux terrains reçus en échange.

#### 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'1 an.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Impôts.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Saint Denis le 10/08/06

Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, le Directeur Divisionnaire

André MERCADAL

