

OBJET ACQUISITION DE TERRAINS (BATIS)

* Parcelles bâties

1° AP 67 / 9 Rue Voltaire - Saint-Denis / Consorts JADOT



2° CT 1466 et 1468 / 16 Chemin des Papayes - Bois-de-Nèfles - Sainte-Clotilde /
M. et Mme Jean-Luc TECHER

3° BE 262 et 267 / 103 Rue Léopold Rambaud - Sainte-Clotilde / SA CHANE HIVE

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition des terrains cités en objet, aux conditions mentionnées dans le tableau joint en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- 1° signer les actes d'acquisition correspondants,
- 2° procéder au versement des honoraires aux notaires chargés de leur rédaction.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

- 8 -
8 MAR 2010

OBJET ACQUISITION DE TERRAINS (BATIS)

* Parcelles bâties

1° AP 67 / 9 Rue Voltaire - Saint-Denis / Consorts JADOT

2° CT 1466 et 1468 / 16 Chemin des Papayes - Bois-de-Nèfles - Sainte-Clotilde /
M. et Mme Jean-Luc TECHER

3° BE 262 et 267 / 103 Rue Léopold Rambaud - Sainte-Clotilde / SA CHANE HIVE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 10/1-26 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions (avec réserve exprimée par l'opposition en AG/ EM) ;

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

ARTICLE 1 Autorise le Maire à procéder à l'acquisition des parcelles référencées en objet et dont les principales caractéristiques sont mentionnées dans le tableau joint en annexe, pour lesquelles des propositions financières à l'amiable ont été acceptées par les propriétaires concernés.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 et l'Article 2115 - terrain bâti -) du Budget principal.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 5 8 MAR. 2010

 LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

700 - 8 MAR 2010
Délivré par le Maire
Jean-Luc TECHER

ACQUISITION DE TERRAINS (BATIS)

1/3

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
AP 67 (zone Ud au PLU)	218 m ²	9 Rue Voltaire 97400 Saint-Denis	Consorts JADOT	120 000,00 € (soit + 10 % de l'avis de France Domaine n° 411V0410/08 du 02/04/2008)	<p>Suite à la réception de la DIA le 13/04/2007, la Commune a usé de son droit de préemption (aux prix et conditions différents) sur cette parcelle qui est grevée entièrement d'un emplacement réservé (n° 108 au PLU) relatif à la construction de logements aidés, par Arrêté municipal du 11/06/2007.</p> <p>Le prix d'acquisition initialement proposé par la Commune (109 000 € au lieu de 150 000 €) a été réévalué de 10 % à la demande des héritiers qui ont finalement accepté par courriers successifs datés de fin 2009.</p>

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 27/02/2010
En annexe à la Délibération N° 101-26

LE MAIRE



ACQUISITION DE TERRAINS (BATIS)

2/3

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
CT 1466 et 1468 (zone AUJ au PLU)	2 018 m ²	16 Chemin des Papayes Bois-de-Néfles 97490 Sainte-Clotilde	M. et Mme TECHER Jean-Luc	550 000,00 € (conforme à l'avis de France Domaine n° 411V1132/09 du 07/07/2009)	Par courrier recommandé du 10 avril 2009, les propriétaires ont proposé la cession de leurs terrains à la Ville, compris dans le champ de périmètre de la future ZAC Pente Z'ananas. A la suite de la contre-proposition financière de la Commune, M et Mme TECHER ont accepté le prix estimé par France Domaine, soit 550 000 € par courrier du 13 janvier dernier.

8 MAR 2010



ACQUISITION DE TERRAINS (BATIS)

3/3

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
BE 262 et 267 Zone Uvl au PLU	964 m ²	103 et 105 Rue Léopold Rambaud 97490 Sainte-Clotilde	SA CHANE HIVE	800 000,00 € (conforme à l'avis de France Domaine n° 411V1903/09 du 06/10/2009)	<p>Suite à la réception de la DIA le 14/09/2009, la Commune a usé de son droit de préemption (à des prix et conditions différents) par Arrêté du 26/10/2009 sur ces deux parcelles contiguës qui sont grevées entièrement d'un emplacement réservé (n° 251) relatif à l'aménagement du Front de Mer.</p> <p>La Commune est déjà propriétaire notamment des terrains avoisinants cadastrés BE 259, 261 et 264.</p> <p>La contre-proposition de la Ville (de 800 000,00 € au lieu de 1 500 000,00 €) a été acceptée par le propriétaire.</p>

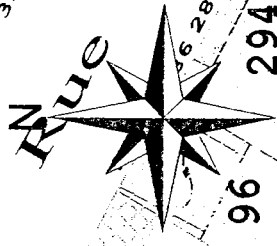
MONTANT TOTAL D'ACQUISITION 1 470 000,00 €

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 27/02/2010
En annexe à la Délibération N° 101-24

LE MAIRE



8 MAI 2010



LEGENDE

LEGENDE DU P.P.

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

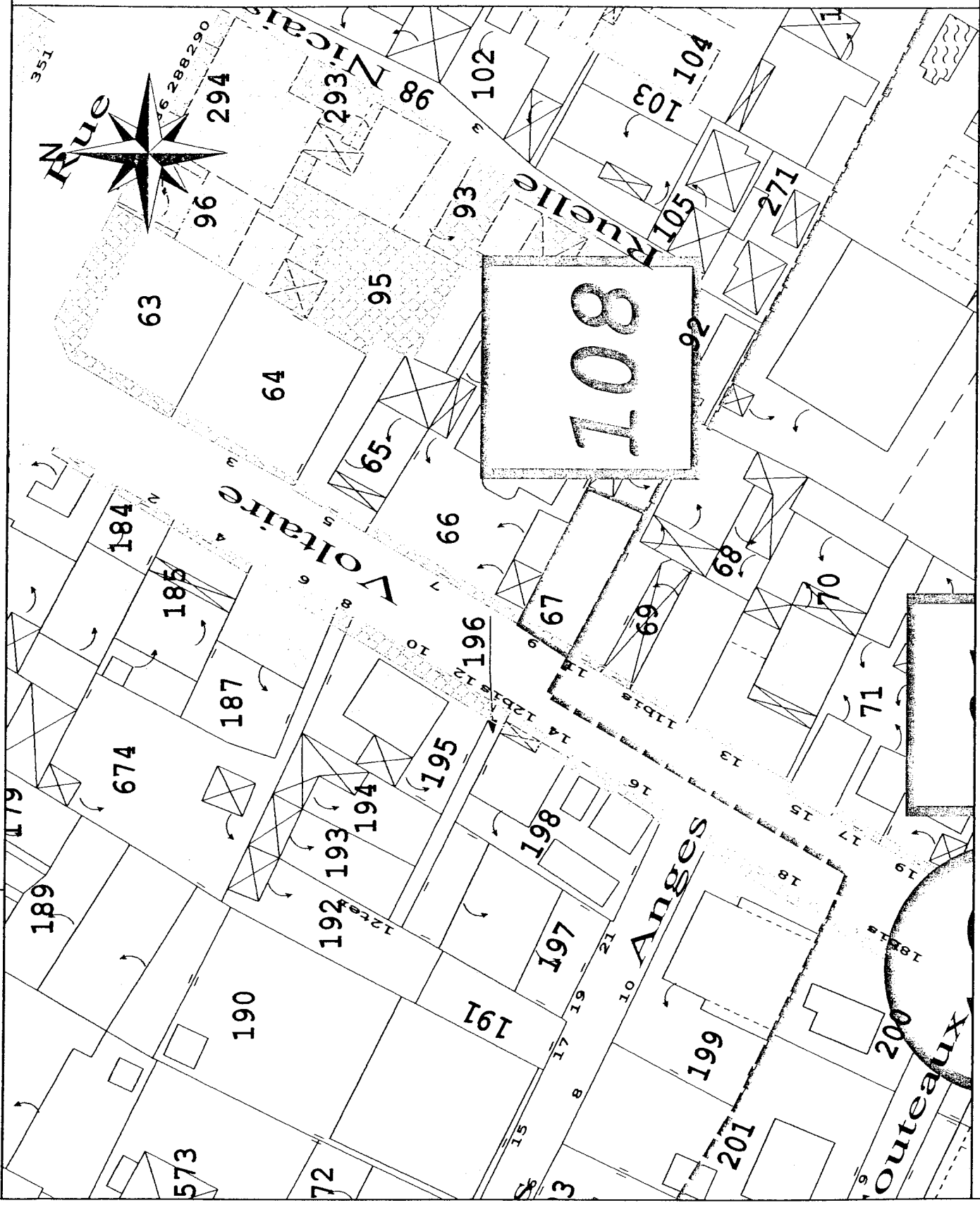
RAPPEL DU P.P.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone R1
- Zone R1i
- Zone R1t
- 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.
- Zone sans contrainte spécifique



TRÉSOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **411V0410/08**
Affaire suivie par : **Jp GUILLAUD**, évaluateur
Téléphone: **02 62 48 69 31**
Télécopie : **02.62.48.26.83**
Courriel : **tgdomaine104@cp.finances.gouv.fr**

ACQUISITION AMIABLE

8 AVRIL 2008

1 Service consultant : **Commune de St Denis**

2 Date de la consultation : **03/03/08**

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : **Acquisition amiable**

4 Propriétaire présumé

Consorts JADOT:DAULPHIN

COURRIER ARRIVE LE

- 7 AVR. 2008

Commune de Saint-Denis
Direction du Domaine

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

Commune de : St Denis – 9 rue Voltaire

Parcelle cadastrée **AP n° 67** d'une superficie de **218 m²**.

Terrain nu clos.

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 – Emplacement réservé**

6 Origine de propriété : **Indéterminé**

7 Situation locative : **Libre**

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **109 000 €**

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

12 Observations particulières : **Le prix proposé de 150 000 € paraît trop élevé.**

Cette évaluation correspond 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 ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme. 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).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis

En séance du **27/04/2008**

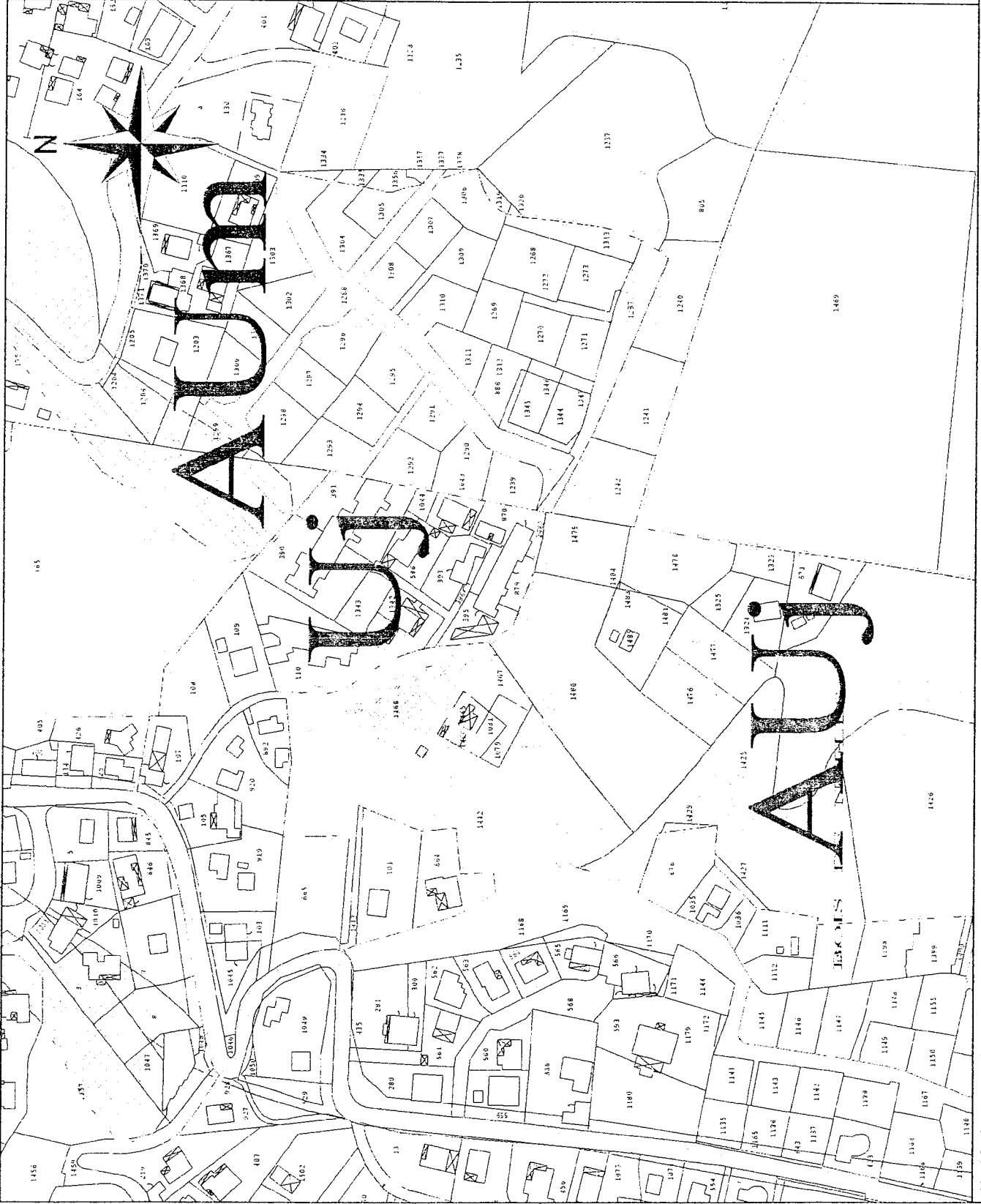
En annexe à la Délibération N° **104-26**

LE MAIRE



A Saint-Denis, le 02/04/08

Jean Paul GUILLAUD



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 Bt
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone R1
- Zone R1i
- Zone R1t
- 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.
- Zone sans contrainte spécifique

TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



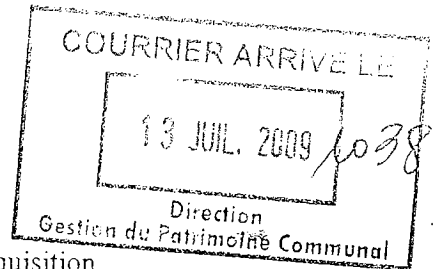
Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 411V1132/09
Affaire suivie par : Jp GUILLAUD, évaluateur
Téléphone : 02 62 94.65.96
Télécopie : 02.62.94.65.83
Courriel : tgdomaine104@dgfip.finances.gouv.fr

ACQUISITION AMIABLE



1 Service consultant : Commune de St Denis

2 Date de la consultation : 08/06/09

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition

4 Propriétaire présumé M. TECHER Jean Luc

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

Commune de : St Denis – Bois de nèfles

Parcelles cadastrées CT n° 1466-1468 d'une superficie de 2 108 m².

Terrain en forme de quart de cercle, en friche sur la partie basse, une construction à un niveau étant édifiée sur la partie haute.

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 actuel: Zone UJ – Emplacement réservé pour l'élargissement du chemin des Papayes

6 Origine de propriété : Indéterminée

7 Situation locative Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 550 000 €

11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation: 10 %

12 Observations particulières : Possibilité d'acquérir (au moins partiellement) gratuitement l'emprise nécessaire à l'élargissement à l'occasion du dépôt d'un PC (il est estimé que la partie basse du terrain ne restera pas des années en friches)

Cette évaluation correspond 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 ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

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 le Service des Domaines de l'Etat.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis

En séance du 27/07/2009

En annexe à la Délibération N° 2514-26

LE MAIRE

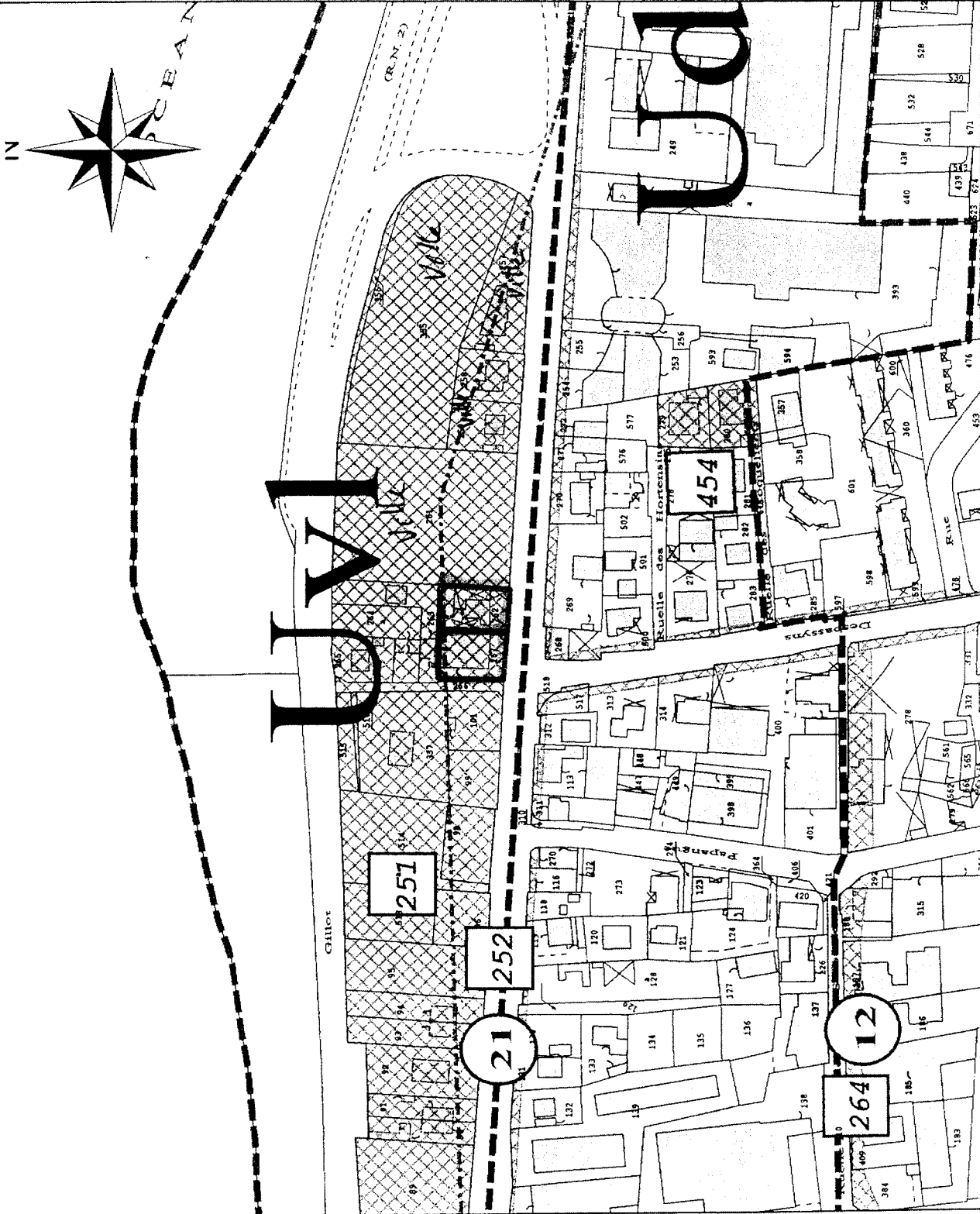


A Saint Denis le 07/07/09

Jean Paul GUILLAUD

BE 262-267

1 / 2190



LEGENDE

- LEGENDE DU P.L.U.**
- Limite de zone et de secteur
 - Espace boisé classé
 - Emplacement réservé
 - Emplacement réservé avec espace qui 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 Eg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Rii
- Zone Riii
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexes au projet du P.P.R.
- Zone sans contrainte spécifique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION

N° 7304

Direction
Département

Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 411V1903/09
Affaire suivie par : Jp GUILLAUD, évaluateur
Téléphone : 02 62 94.05.96
Télécopie : 02.62.94.05.83
Courriel : tgdomaine104@cp.finances.gouv.fr

EXERCICE DU DROIT
DE PREEMPTION

1 SERVICE CONSULTANT: Commune de St Denis

2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du 17/09/09 reçue le 17/09/09

3 OPERATION SOUMISE AU CONTROLE (OBJET ET BUT)

Exercice du droit de Prémption

-*dans une zone concernée par le D P U

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de: 1 500 000 €
reçue à la mairie le 14/09/09

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

4 PROPRIETAIRE PRESUME : SA CHANE HIVE

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

Commune de	St Denis
Adresse	Rue Léopold Rambaud
Références cadastrales	BE n° 262-267
Superficie totale	964 m ²
à usage	Terrain encombré d'un bâtiment à usage commercial et de bureau dont partie louée à la société "Bourbon Froid".

Autres éléments

5a URBANISME

PLU

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

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 31/01/2005

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 PLU: zone UVI

6 ORIGINE DE PROPRIETE

7 SITUATION LOCATIVE

Occupée

9 DETERMINATION DU PRIX OU DE LA VALEUR VENALE : 800 000 €

11 REALISATION D'ACCORDS AMIABLES Marge de négociation: 10%

10 - 8 MAI 2010
Direction des Domaines
des collectivités territoriales

12 OBSERVATIONS PARTICULIERES

Estimation en valeur occupée – En cas d'éviction, indemnisation de l'occupant à prévoir en sus

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 06/10/09

10 - 8 MAI 2010
Direction des Domaines
des collectivités territoriales

Jean Paul GUILLAUD

