

OBJET ACQUISITION DE TERRAINS NON BATIS

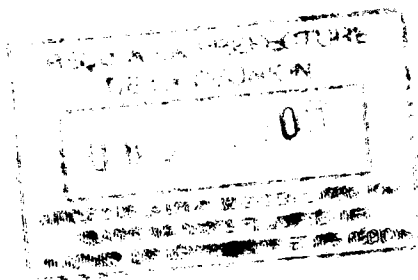
- 1° AW 969-971 / Angle des Rues des Alamandas et des Fruits à Pain – Sainte Clotilde / SEDRE
- 2° BH 891 / Rue Tesson – Sainte Clotilde / SIDR
- 3° DS 298 / Rue François de Mahy – Sainte Clotilde / SIDR
- 4° HI 215 partie / Chemin des Pêcheurs – Bois de Nèfles / Copropriété Le Clos des Pêcheurs
- 5° AE 119-120-121-122-123-124-125-126-127-128 / Front de Mer – Ilot A1 connexe à l'Espace Océan / E.P.F.R.

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

Je vous propose de vous prononcer sur les acquisitions de terrains désignés ci-après, aux prix et conditions mentionnées dans le tableau joint en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

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

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



OBJET ACQUISITION DE TERRAINS NON BATIS

- 1° AW 969-971 / Angle des Rues des Alamandas et des Fruits à Pain – Sainte Clotilde / SEDRE
- 2° BH 891 / Rue Tessan – Sainte Clotilde / SIDR
- 3° DS 298 / Rue François de Mahy – Sainte Clotilde / SIDR
- 4° HI 215 partie / Chemin des Pêcheurs – Bois de Nèfles / Copropriété Le Clos des Pêcheurs
- 5° AE 119-120-121-122-123-124-125-126-127-128 / Front de Mer – Ilot A1 connexe à l'Espace Océan / E.P.F.R.

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° 11/4-52 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jacques LOWINSKY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

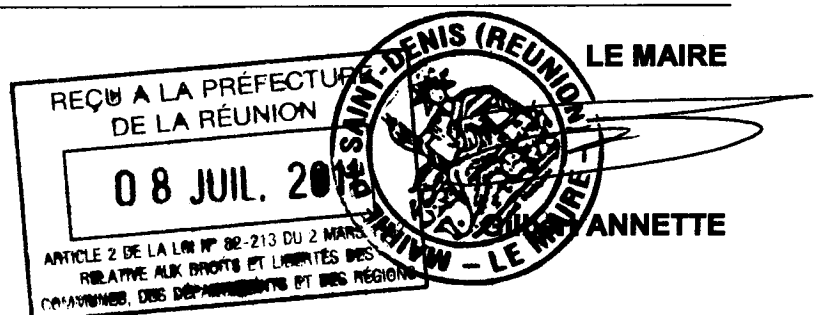
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Autorise le Maire à procéder aux acquisitions des parcelles sus référencées 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 - Article 2111 Terrain non bâti - Article 2115 Terrain bâti) du Budget principal.

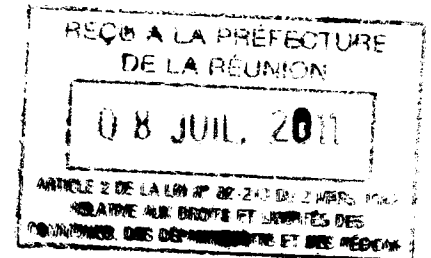
Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le – 6 JUIL 2011



ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

1/5

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
AW 969-971 (Zone Uj au PLU)	112 m ² et 4 m ² (document d'arpentage n° 8307H établi par le Cabinet MECHY)	Angle des rues Alamandas et des Fruits à Pain 97490 Sainte-Clotilde	SEDRE	1 €	Ces terrains ont récemment fait l'objet d'ultimes régularisations entre deux propriétaires privés et la SEDRE dans le cadre de la clôture de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC 2 des Patates-à-Durand ». La SEDRE, devenue propriétaire, propose donc à la Ville la rétrocession de ces emprises à l'euro symbolique, conformément au bilan de clôture de l'opération ; ce qui a été accepté par la Commune. En outre, le montant de la transaction étant inférieur au seuil de 75 000.00 € fixé par décret daté du 17 décembre 2001, il n'y avait pas lieu pour la Commune de consulter les services de France Domaine pour conclure cette affaire.



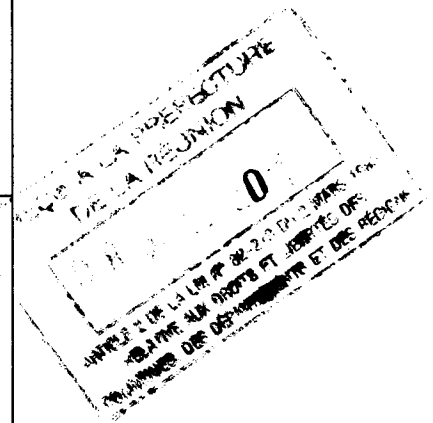
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 25/6/2011
En annexe à la Délibération N° 11/4-52

LE MAIRE



ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
BH 891 (ex-BH 141p) (Zone Ui au PLU)	87 m ² (document d'arpentage n° 9025Y établi par M. Philippe ZAMORA)	Rue Tessian 97490 Sainte-Clotilde	SIDR	1 €	<p>A l'issue d'un permis de construire modificatif portant la référence 930248M1, la SIDR devait céder à titre gratuit 10% maximum de la parcelle concernée par la mise à l'alignement de la Rue Tessian.</p> <p>Cependant, ce transfert foncier n'a jamais été constaté par acte notarié. Or, il convient de régulariser cette situation notamment en vue de réaliser les travaux d'aménagement de la Rue Tessian programmés par la collectivité.</p> <p>Aussi, cette transaction sera réalisée sur la base d'un prix librement négocié entre les parties à l'euro symbolique ; la décision du 22 septembre 2010 du Conseil Constitutionnel de déclarer inconstitutionnel le « e » du 2° de l'article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme ne permettant plus d'invoquer la cession gratuite de cette bande de terrain au bénéfice de la commune.</p> <p>Par ailleurs, le montant de la transaction étant inférieur au seuil de 75 000.00 € fixé par décret daté du 17 décembre 2001, il n'y avait pas lieu pour la Commune de consulter les services de France Domaine pour conclure cette affaire.</p>



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du **25/6/2011**
En annexe à la Délibération N° **11/4-52**

LE MAIRE

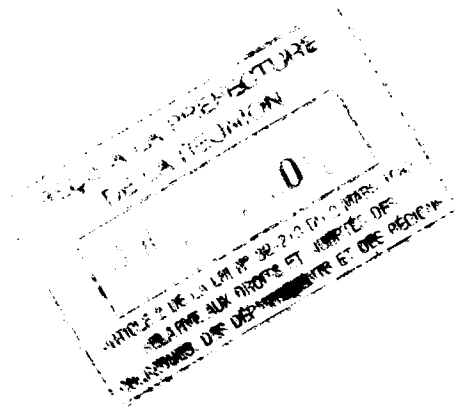
ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

3/5

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
DS 298 (zone Uj du PLU)	441 m ² (selon les données du Cadaastre)	53 bis, Rue François de Mahy 97490 Sainte-Clotilde	SIDR	1 €	La parcelle cadastrée DS 298 constitue actuellement une bande de terrain bétonnée accessible aux piétons et sous laquelle la collectivité a fait réaliser des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. En conséquence, la Ville a accepté d'intégrer cette parcelle dans son patrimoine en vue d'un classement futur dans le domaine public communal. Compte tenu de la vocation d'espace public de la parcelle, les parties ont convenu que cette rétrocession devait être réalisée amialement à l'euro symbolique. Par ailleurs, le montant de la transaction étant inférieur au seuil de 75 000.00 € fixé par décret daté du 17 décembre 2001, il n'y avait pas lieu pour la Commune de consulter les services de France Domaine pour conclure cette affaire.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du **25/6/2011**
En annexe à la Délibération N° **11/4-52**

LE MAIRE



ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

4/5

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
HI 215 partie (Zone Uj au PLU)	555 m ² (document d'arpentage en cours)	Chemin des Pêchers - Bois de Néfles - 97490 Sainte-Clotilde	Copropriété de la Résidence « Le Clos des Pêchers », Représentée par son syndic, la Régie Réunionnaise de Copropriété.	1 €	Cette emprise de terrain est concernée par un emplacement réservé de voirie au plan local d'urbanisme (n° 348). Il y a donc lieu d'intégrer la bande de terrain concernée au patrimoine communal en vue de son classement ultérieur au domaine public routier. L'offre de prix a été librement négociée à l'euro symbolique avec la copropriété du Clos des Pêchers représentée par son syndic, la Régie Réunionnaise de Copropriété, dans cette affaire. En outre, le montant de la transaction étant inférieur au seuil de 75 000.00 € fixé par décret daté du 17 décembre 2001, il n'y avait pas lieu pour la Commune de consulter les services de France Domaine pour conclure cette affaire.



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 25/6/2011
En annexe à la Délibération N° 114-52

LE MAIRE



ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

5/5

Références cadastrales	Superficie	Adresse	Propriétaire	Prix	Objet de l'acquisition
<p>AE 119-120-121-122-123-124-125-126-127-128 (zone Upo du PLU)</p>	<p>1 201 m² - Selon les données du Cadastre.</p>	<p>Ilot formé par la Rue de l'Est, la Rue Victor Mac Auliffe et le Boulevard Joffre - Front de Mer - 97400 Saint Denis</p>	<p>Etablissement Public Foncier de la Réunion (en abrégé EPFR)</p>	<p>908 264,70 € supérieur à l'avis financier n° 416V0186/11 de France Domaine daté du 10/02/2011 mais conforme aux termes financiers portés à la Convention de Portage d'Acquisition Foncière n° 11 09 01 des terrains « Ilot Océan » signé avec l'E.P.F. Réunion en date du 27/10/2009.</p>	<p>Dans le cadre d'une convention opérationnelle d'acquisition foncière datée du 27 octobre 2009, l'EPFR assume pour le compte de la commune le portage financier d'une partie des terrains concernés par le projet d'aménagement urbain « Ilot Océan ». Ce portage a été rendu possible grâce à un emprunt de l'EPFR auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dénommé « Prêt Gala portage foncier court terme » qui prévoit notamment l'obligation pour la Commune de s'engager à réaliser une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25% de logements aidés calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier, ou de respecter une proportion d'au moins 60% de logements aidés sur les terrains concernés. Dans ce cadre, la Ville a lancé en Mai 2010 un appel à projets immobiliers ouvert à tout type d'investisseur. L'analyse des offres reçues en mairie a permis d'identifier 4 lauréats potentiels pour un projet cumulé de 24 637 m² de SHON (hors zone du quadrilatère), dont 12 995 m² affectés aux logements aidés ; soit 52,75% du programme prévisionnel. Le projet le plus abouti à ce jour porte sur la réalisation d'un hôtel d'affaires 3 étoiles de 3 554 m² de SHON et 30 places de stationnement sur l'Ilot A1. Aussi, il est apparu opportun d'acter la rétrocession anticipée des terrains désignés ci-contre formant l'emprise foncière de l'Ilot A1, au prix conclu dans ladite convention de portage foncier approuvée par délibération du 17 juillet 2009 (n° 09/4-22). Cette convention fera l'objet d'un projet d'avenant n°1 (cf. annexe) tenant compte de cette rétrocession anticipée.</p>



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 25/6/2011
En annexe à la Délibération N° 11/4-52

LE MAIRE

TOTAL ACQUISITION TERRAINS NON BATIS : 908 268,70 €

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT DENIS

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/06/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RQR92UTM

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

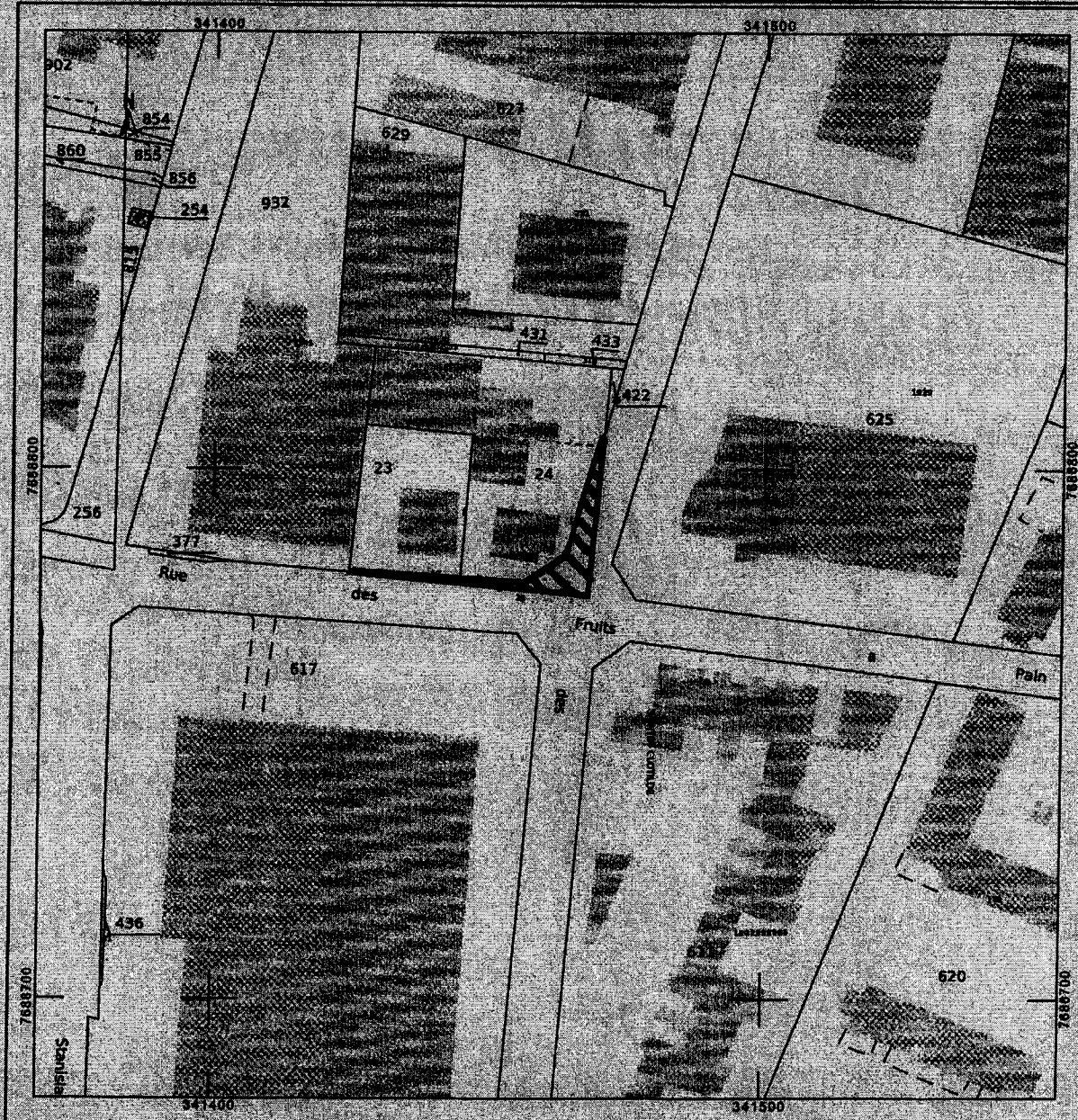
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Réunion
1 rue Champ Fleuri B.P. 7014 97701
97701 Saint Denis cedex 9
tél. 02.62.48.69.16 - fax 02.62.48.69.02
cdf.saint-denis-de-la-
reunion@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

AW 969-971.
(ex AW 23P-24P)



Département :
LA REUNION
Commune :
SAINT DENIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

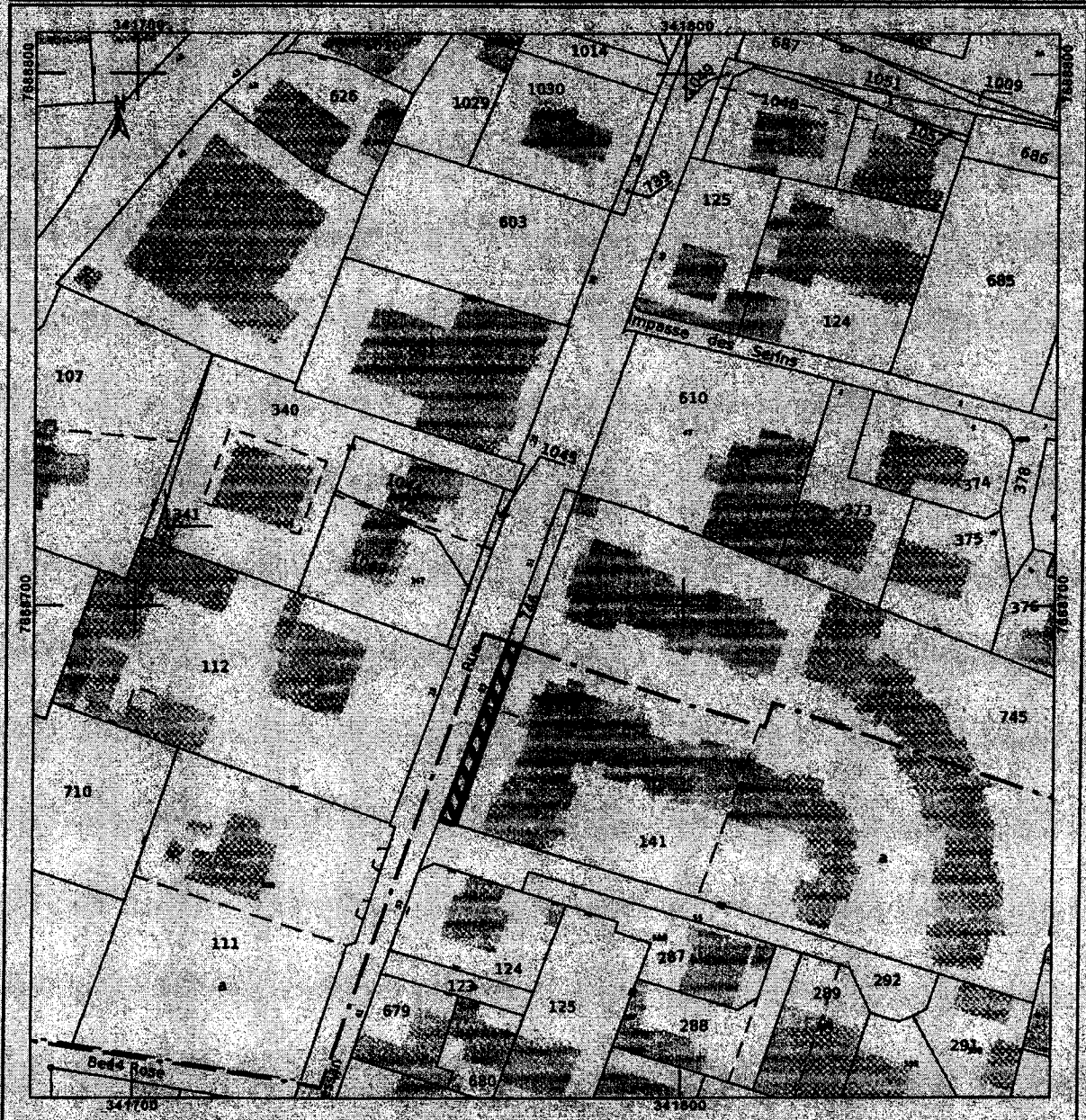
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Réunion
1 rue Champ-Fleur B.P 7014 97701
97701 Saint Denis cedex 9
tél. 02.82.48.88.18 - fax 02.82.48.88.02
cdi@saint-denis-de-la-
reunion@dgi.finances.gouv.fr

Section : BD
Feuille : 000 BD 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 25/05/2011
(bases horaires de Paris)
Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'état

BH 89A
(ex BH M.L.P)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT DENIS

Section : DS
Feuille : 000 D3 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/05/2011
(Niveau français de base)

Coordonnées en projection : RCR92UTM

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

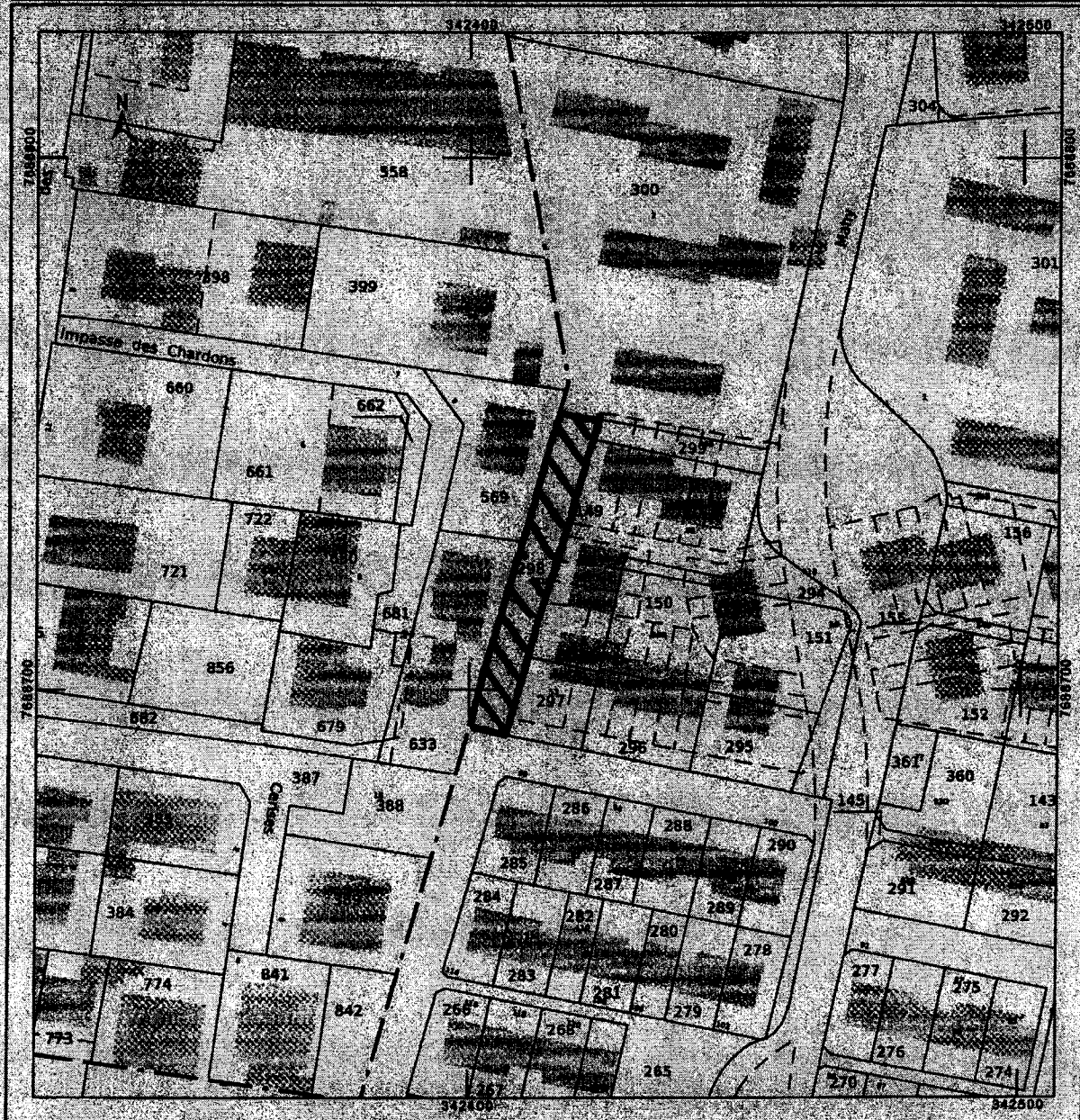
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Réunion
1 rue Champ Fleuri E.P. 97014 97701
97701 Saint Denis cedex 9
tél. 02 62 48 48 15 - fax 02 62 48 58 02
cdcf.saint-denis-de-la-
reunion@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cafeires.gouv.fr

DS 298



Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT DENIS

Section : HI
Feuille : 000 HI 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/05/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR02UTM

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'Etat

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

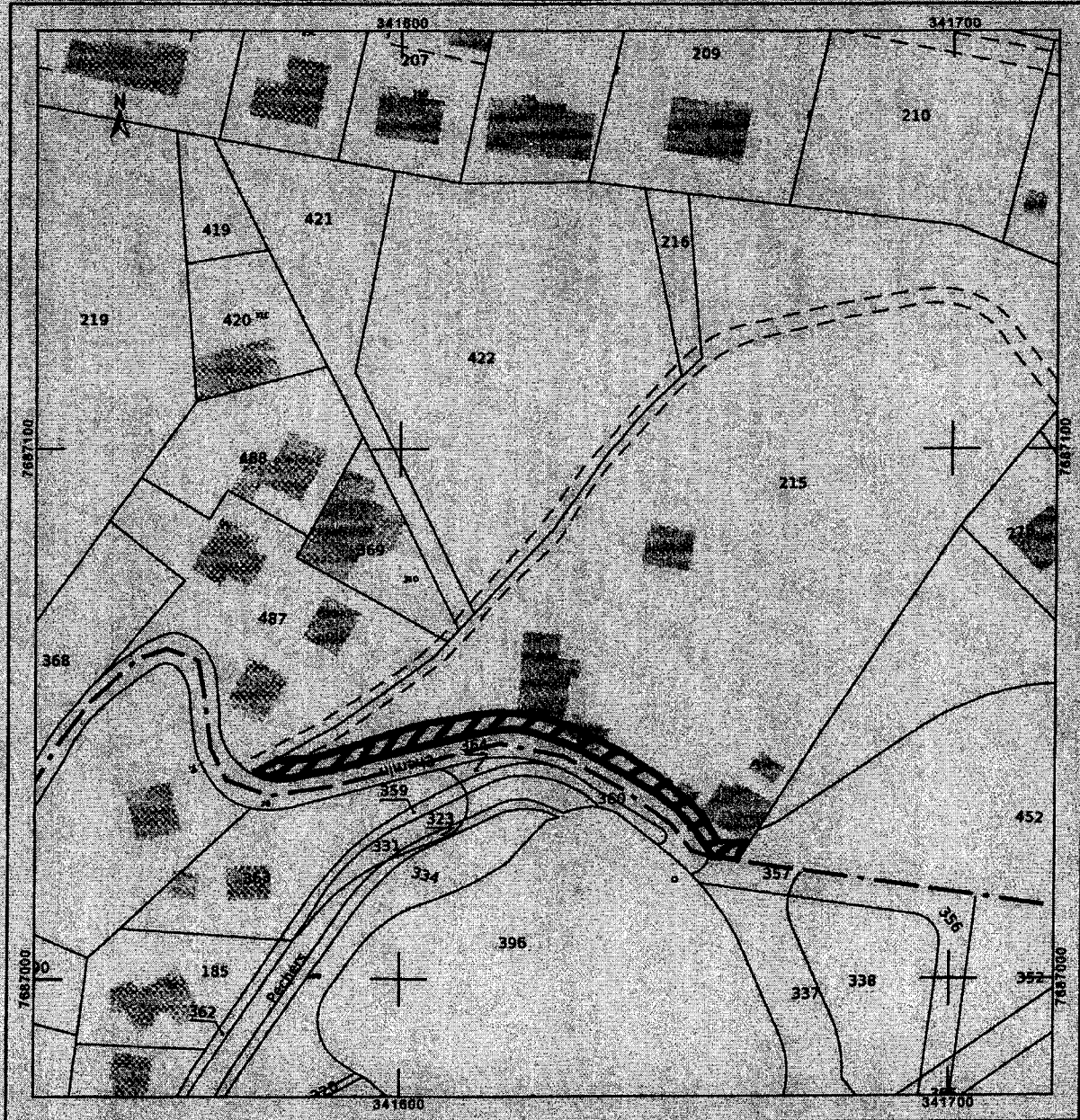
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Réunion
1 rue Champ Fleuri B.P. 7014 97701
97701 Saint Denis cedex 0
tél. 02.82.48.69.16 - fax 02.82.48.69.02
cdif.saint-denis-de-la-
reunion@sgf.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

HI 215 partie



Département :
LA REUNION

Commune :
SAINT DENIS

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/05/2011
(Niveau hiérarchique de Paris)

Coordonnées de projection : RGR92UTM

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'Etat

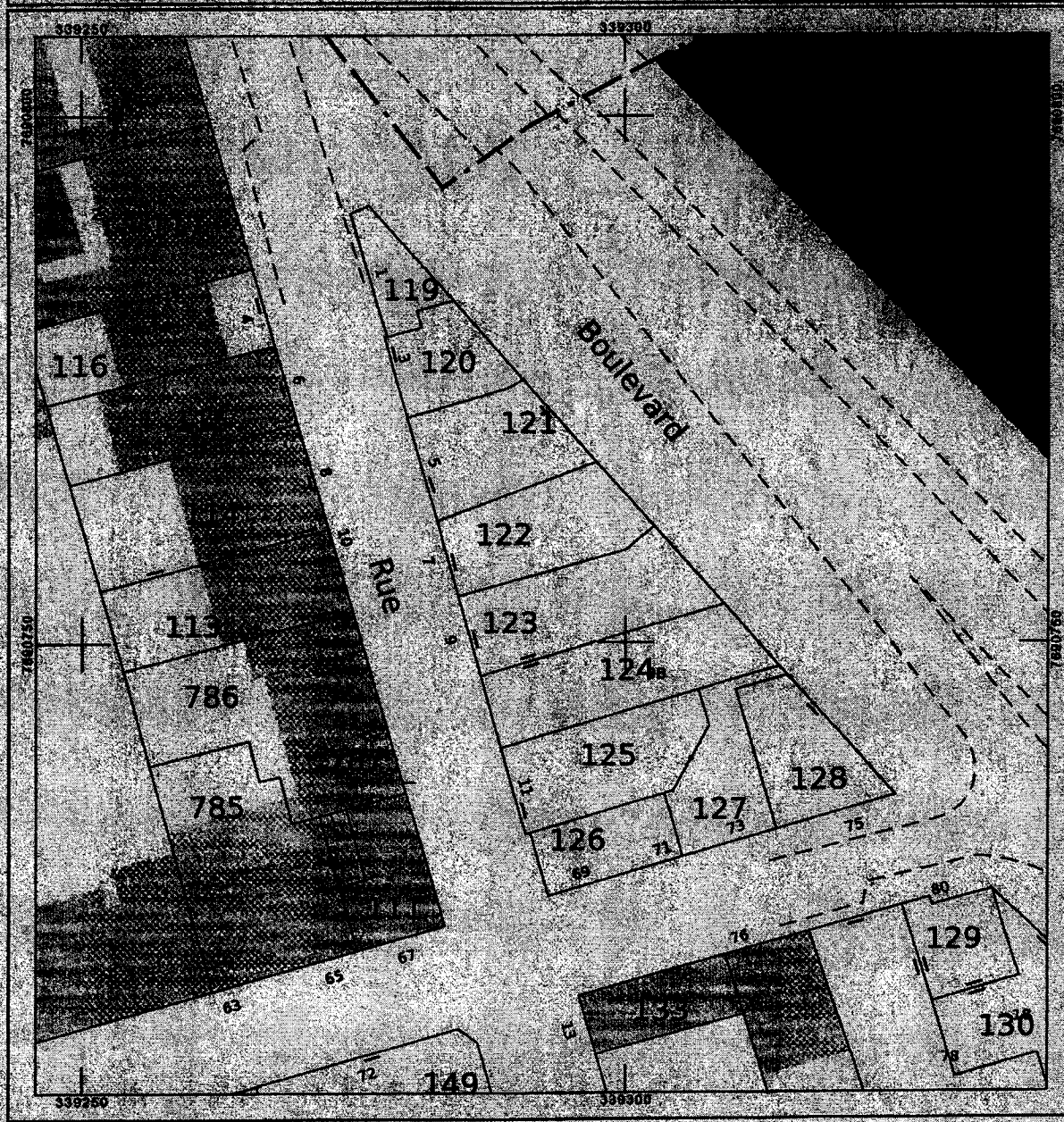
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Saint Denis de la Réunion
1 rue Champ Fleuri E.P. 97701
97701 Saint Denis cedex 9
tel. 02.62.48.89.16 - fax 02.62.48.89.02
cdif.saint-denis-de-la-
reunion@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

AVIS DU DOMAINE



ACQUISITION AMIABLE

Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 703 SAINT-DENIS Messag CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

(Code général de la propriété des personnes publiques et Code du Domaine de l'Etat art R-4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 414VM186/11
Affaire suivie par F. CHESNOY, évaluateur
Téléphone : 02 62 94 05 87
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : lgdomaine104@cp.finances.gouv.fr

COURRIER ARRIVE LE
21 FEV. 2011
Direction
Fonction de Patrimoine Culturel

1 Service consultant : Ville de St Denis

2 Date de la consultation : 08/02/2011

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

4 Propriétaire présumé : EPFR

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

Ilots connexes à l'Espace Océan

Commune de Saint Denis : 38 parcelles cadastrées réparties en 6 lots

Lot A1 : AE 119-120-121-122-123-124-125-126-127-128 d'une superficie de 1 191 m2

Lot A2 : AE 129-130-131-134-135-136-137-138-143-147-675-678-679-681 d'une superficie de 3 781 m2

Lot A3 : AE 682-683-398-399-400-404-405 d'une superficie de 1 590 m2

Lot C1 : AE 445 d'une superficie de 352 m2

Lot C2 : AE 431-427p-430p-432p-443p d'une superficie de 1 123 m2

Lot C3 : AE 663 d'une superficie de 1 551 m2

6 Origine de propriété

7 Situation locative : AE 663 occupé par supermarché Leader Price

8 Détermination de la valeur vénale actuelle :

Lot A1 : 635 000 €

Lot A2 : 2 080 000 €

Lot A3 : 875 000 €

Lot C1 : 183 000 €

Lot C2 : 618 000 €

Lot C3 : 1 910 000 €

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 25/06/2011
En annexe à la Délibération N° 114-52

LE MAIRE



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

U 8 JUIL. 2011

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX POUVOIRS ET LIIMITES DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

9 Marge de négociation : 10%

10 Observations particulières :

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 séisme.
Elle a été établie en prix moyen de la surface totale, alors que les appartements n'ont pas pu être visités.
Une nouvelle évaluation serait nécessaire en cas de réalisation de l'opération, en individualisant chaque appartement, et après visite des lieux.
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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.


A. Saint-Denis, le 10/02/2011
Pour le Directeur Régional des Finances
Publiques
Le chef du Service Domaine
Neily MONGEIN



RECUEIL A LA PREFECTURE
DE LA REUNION
10 8 JUIN 2011
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
CIToyENS, DES DEPARTeMENTS ET DES REGIONS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 25/06/2011
En annexe à la Délibération N° M14-52

LE MAIRE



ANNEXE 1

Opération : 11 09 01 Espace Océan - îlot A1

MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION

- ⇒ Durées du portage foncier (conservation du bien par l'EPFR) : 2 ans
- ⇒ Différé de règlement : 2 ans
(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par la collectivité)
- ⇒ Nombre d'échéances : 1

COÛT DE REVIENT DE L'EMPRUNT DE FINANCEMENT

► Prix d'achat du terrain par l'E.P.F.R.
(établi au vu de l'estimation des Domaines)

865 014.00 €

865 014.00 €

► Capital amorti par échéance :

$$\frac{865\,014.00\ \text{€}}{1\ \text{échéances}} = \text{SOUS-TOTAL 1} = 865\,014.00\ \text{€ /an}$$

A) Frais de portage

$$\frac{43\,250.70\ \text{€}}{1\ \text{échéances}} = \text{SOUS-TOTAL 2} = 43\,250.70\ \text{€ /an}$$

① *Soit un taux réel de portage ramené au prix d'achat de 865 014.00 € :* 2.50% /an
(43 250.70 € / 865 014.00 € / 2 ans), sur la base d'un taux initial de portage de 2.50%

TOTAL ANNUEL 908 264.70 € /an
(1 échéances)

Somme des échéances annuelles (ss/total 1 + 2) x 1 échéances 908 264.70 €

B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention

- Frais d'acquisition et de gestion :
- Coût d'intervention de l'EPFR, selon barème

seront remboursés à l'EPFR
selon modalités convention

C) Produits de gestion du bien (le cas échéant)

⇒ **Coût de revient final cumulé** 908 264.70 €
(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)

*La Commune
de Saint-Denis*

l'EPFR

