

OBJET ACQUISITION DE TERRAINS BATIS ET NON BATIS

* **Parcelles bâties / réserve foncière**

1° parcelles AV 68-71-244-396 / Succession Jules REYD ELLET / Route des Bambous / Bellepierre

* **Parcelles non bâties / voiries**

2° parcelle CH 551 / Mme CLAIN Marie Annielle / Chemin Taille-Vents / Saint Bernard

3° parcelle BH 120 / Successions GAUVIN / Rue Tessan / Sainte Clotilde

4° parcelles CH 572-574-576-578 / M. CHAMAND Yvon / Chemin Hilaire Sainte Colombe / Saint Bernard

5° parcelles AT 727-728-731 et DE 215-216-217-380-383 / SIDR / Allée des Girasols / Bellepierre

6° diverses parcelles HX-HZ-IR-IV / ETAT Français / Rue Marcel Vauthier / La Bretagne

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition amiable des terrains bâtis et non bâtis désignés ci-dessus, aux conditions mentionnées dans les tableaux joints en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

1° signer les actes d'acquisition correspondants,

2° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET ACQUISITION DE TERRAINS BATIS ET NON BATIS

* **Parcelles bâties / réserve foncière**

1° parcelles AV 68-71-244-396 / Succession Jules REYD ELLET / Route des Bambous / Bellepierre

* **Parcelles non bâties / voiries**

2° parcelle CH 551 / Mme CLAIN Marie Annielle / Chemin Taille-Vents / Saint Bernard

3° parcelle BH 120 / Successions GAUVIN / Rue Tessan / Sainte Clotilde

4° parcelles CH 572-574-576-578 / M. CHAMAND Yvon / Chemin Hilaire Sainte Colombe / Saint Bernard

5° parcelles AT 727-728-731 et DE 215-216-217-380-383 / SIDR / Allée des Girasols / Bellepierre

6° diverses parcelles HX-HZ-IR-IV / ETAT Français / Rue Marcel Vauthier / La Bretagne

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 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Sur le RAPPORT N° 13/3-54 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11^{ème} Adjoint, 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 à l'acquisition des parcelles bâties et non bâties sus référencées, dont les caractéristiques principales sont mentionnées dans les tableaux joints en annexe, et pour lesquelles les offres financières de la Commune ont été acceptées à l'amiable 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

ACQUISITION DE TERRAINS BATIS

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
AV 68-71-244-396 (Zones AUh et N au PLU)	107 934 m ² au total selon la matrice cadastrale	Route des Bambous - Hauts de Bellepierre - 97400 Saint Denis	Succession de M. Jules Reydellet Représentée par M. Dureau Reydellet	600 000.00 € soit pour un montant négocié inférieur à l'évaluation financière des services de France Domaine réalisée en date du 06/02/2013 (voir annexe ci-joint / Réf : 411V2075/12)	<p>L'acquisition amiable de ces terrains, formant une unité foncière de plus de 10 hectares, est opportune pour la Collectivité principalement en vue de désenclaver par le haut (parcelle AV 244) la parcelle communale référencée AV 243 pouvant dès lors supporter une opération de logements aidés type maisons en bande.</p> <p>Le surplus des terrains Reydellet a par ailleurs été proposé à la Ville en vue de traiter l'occupation sans titre desdits terrains par une douzaine de familles, et ce dans le cadre de la mission de vente des terrains communaux aux familles occupantes et conventionnées confiée à la SEMAC.</p> <p>De plus, l'acquisition de cet ensemble foncier a été acceptée moyennant une baisse significative du prix de vente basé sur l'estimation domaniale ; soit pour un montant définitif de 600 000.00 € (ou 5.56 €/m²).</p> <p>Enfin, les négociations ont porté sur le délai de signature de l'acte authentique. Ainsi il a été convenu que <u>la signature de l'acte devrait intervenir courant du mois de Décembre 2013</u> et au plus tard le 31 décembre 2013. Pour cela, le Conseil municipal propose que la signature de l'acte soit précédée par la signature d'un compromis de vente amiable garantissant les modalités de la transaction à chacune des parties.</p>

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



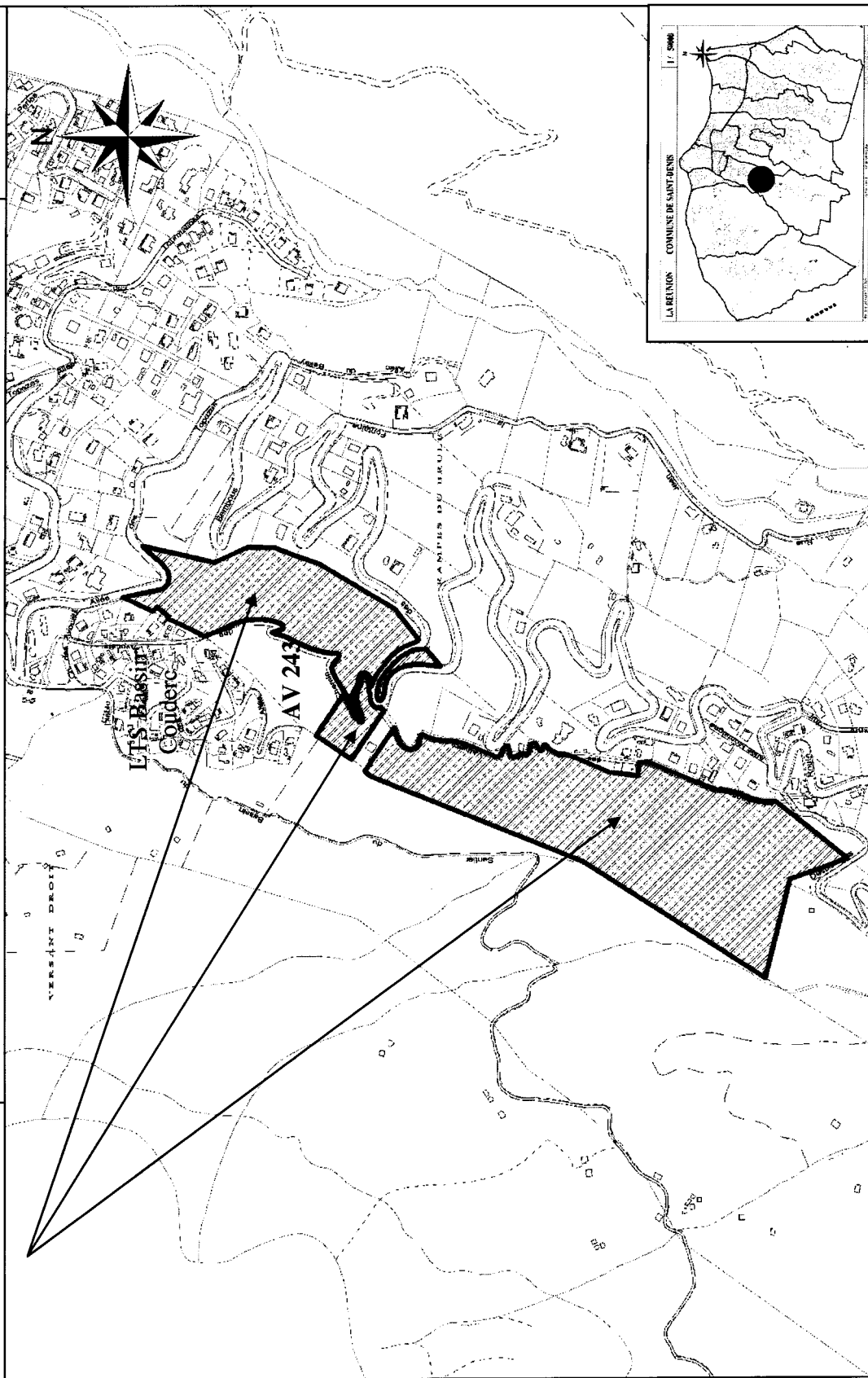
Gilbert ANNETTE

Parcelles AV 68-71-244-396 / Succession REYDELLET

AV 68-71-244-396

Route des Bambous - Hauts de Bellepierre

1 / 6000



Attestation de la Préfecture
974-219740115-20130629-13854-1d-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

DATE DU TIRAGE : 25-03-2013.09:32:30Lun

don labellisé / Origine Dot-Cadastré / Droits réservés



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA RÉUNION
Brigade d'Évaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9

AVIS DU DOMAINE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 411V2075/12
Affaire suivie par : Philippe CHESNOY
Téléphone: 02 62 94 05 87
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel
drftp974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
2 Date de la consultation : 13/11/2012
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition de parcelles
4 Propriétaire présumé : Succession de Mr Jules REYDELLET représenté par Mr Durcau REYDELLET
5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : St Denis – Route des Bambous – Hauts de Bellepierre
Parcelles Section AV 68 (72 540 m²), AV 71 (1 210 m²), AV 244 (3 793 m²), AV 396 (30 391 m²). Terrains constituant en grande partie des flancs de ravin et occupés par des familles sans titre.
5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du sous sol-Éléments particuliers de plus value et de moins value-Voles et réseaux divers :
Au PLU actuel : Zone AUh - PPR : R1, R2, B3
6 Origine de propriété : Indéterminée
7 Situation locative : occupants sans titre
9 Détermination de la valeur vénale : 1 750 000 € (ce prix ne prend pas en compte les constructions existantes illégales) répartie comme suit :
- AV 68 : 715 000 €
- AV 396 : 453 000 €
- AV 244 : 510 000 €
- AV 71 : 72 000 €

11 Marge de négociation : 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer

Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni 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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Réunion.

A Saint Denis, le 06 février 2013
Pour le Directeur Régional des Finances
Publiques de La Réunion
Le Chef de la Division Domaine
Denis RAMSAMY

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1d-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013

Gilbert ANNETTE

ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
CH 551 (Zone AUh au PLU)	314 m ² Selon les données issues du document d'arpentage n° 9350T établi le 18/07/2012 par le géomètre de la Ville.	21 E chemin Hilaire Sainte- Colombe - Saint Bernard - 97417 La Montagne	Mme CLAIN Marie Annielle France Reine	40 820.00 €, Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001 (cf. courrier ci-joint de France Domaine daté du 06/03/2013). Et, sur la base d'un prix négocié de 130,00 €/m ² conforme aux références de prix du secteur observées sur le marché privé.	Cette parcelle est concernée par la réalisation du second tronçon du Chemin des Taille-Vents situé à La Montagne 15 ^{ème} conformément à la destination du terrain prévu au plan local d'urbanisme (cf. emplacement réservé n°138). Il est donc pertinent d'en réaliser l'acquisition amiable. Les parties se sont entendues pour engager cette transaction sur la base d'un prix fixé à 130 €/m ² pour la totalité de l'emprise foncière concernée.

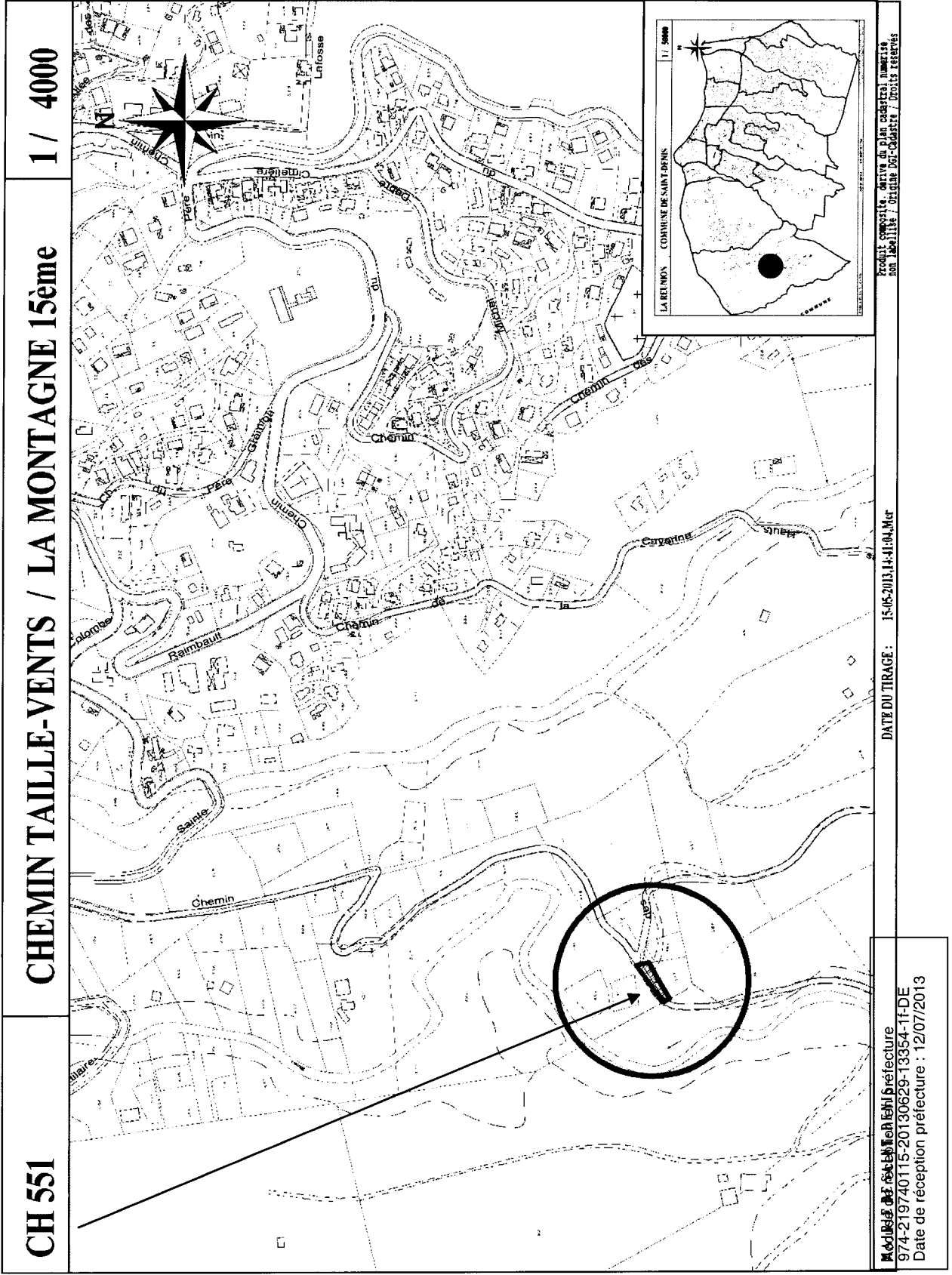
Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1e-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Parcelles CH 551 / Mme CLAIN Marie Annielle France Reine



ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
BH 120 (Zone Ui au PLU)	150 m ² selon les données du cadastre.	65 bis rue Tesson 97490 Sainte Clotilde	Successions de : - Mme GAUVIN Alodie Marie, - M. GAUVIN Félix Victor Respectivement représentés par : - Mme Marie Claude CADENET (seule héritière de Mme GAUVIN Alodie Marie) - M. Georges GAUVIN (pour la succession de M. GAUVIN Félix Victor)	45 000.00 €, Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001. Et, sur la base d'un prix négocié de 300,00 €/m ² conforme aux références de prix du secteur observées sur le marché privé.	Cette parcelle constitue une partie de l'emprise réservée du plan local d'urbanisme (n°334) instituée en vue de réaliser la jonction routière entre les rues Richard Wagner et Tesson à Sainte-Clotilde (avec une emprise de 24 mètres de large). Vu l'unité foncière déjà acquise par la Ville (parcelles BH 126, 666, 501), il apparaît opportun pour la Ville de poursuivre sa politique d'acquisition foncière. Les parties se sont entendues pour engager cette transaction sur la base d'un prix fixé à 300,00 €/m ² pour la totalité de l'emprise foncière concernée.

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
CH 572-574-576-578 (Zone AUh au PLU)	1601 m ² Selon les données issues des documents d'arpentage n° 9468R et n° 9470U respectivement établis les 17/12/2012 et 17/01/2013 par le géomètre du Vendeur, M. Ivrin POUNOUSSAMY	Chemin Hilaire Sainte-Colombe - Saint Bernard - 97417 La Montagne	M. CHAMAND Yvon Maurice	112 070.00 € (soit 70 €/m ²) Soit pour un montant conforme à l'avis financier de France Domaine établi en date du 28 mai 2013. (Réf VVn2013-411V0789)	Cette parcelle constitue une partie de l'emprise réservée du plan local d'urbanisme (n°137) instituée en vue de porter à 8 mètres l'alignement du Chemin Hilaire Sainte Colombe à Saint Bernard. A cet égard, il apparaît opportun pour la Ville de réaliser cette acquisition par voie amiable. Les parties se sont entendues pour engager cette transaction sur la base d'un prix fixé à 70 €/m ² pour la totalité de l'emprise foncière.

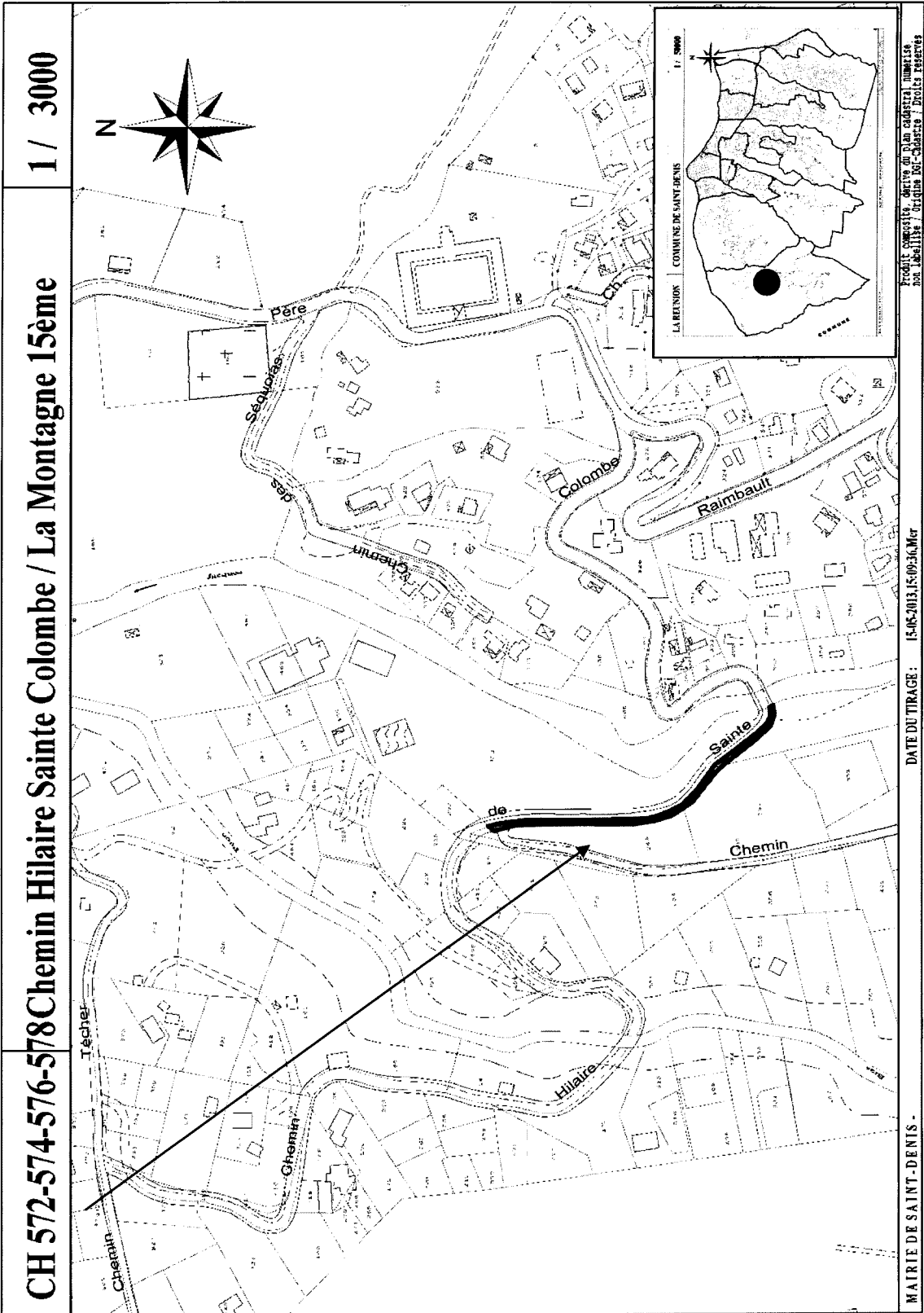
Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1g-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

CH 572-574-576-578 / M. CHAMAND Yvon Maurice



1 / 3000

CH 572-574-576-578 Chemin Hilaire Sainte Colombe / La Montagne 15ème

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1h-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7300 R

AVIS DU DOMAINE

ACQUISITION AMIABLE

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

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2013-411V0789
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : 13/05/2013
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Elargissement du chemin Hilaire Sainte Colombe
- 4 Propriétaire présumé : M. CHAMAND Yvon
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis
Parcelles cadastrées CH n° 572-574-576 et 578, d'une superficie totale de 1 601 m².
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 : AUh
Au PPR : Zone bleue B3
- 6 Origine de propriété : Indéterminée
- 7 Situation locative : Non précisée
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 112 070 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation de 10 %

12 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni 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 de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 28 mai 2013

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques


Lilian SAVIRAYE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-1h-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013


Gilbert ANNETTE

ACQUISITION DE TERRAINS NON BATIS

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
AT 727-728-731 Et DE 215-216-217-380-383 (Zone Ui au PLU)	6 478 m ² Selon les données du Cadastre et celles issues des documents d'arpentage n°9460A et n°9464H établis le 09/01/2013 par le géomètre du Vendeur, le Cabinet MECHY-BROYON.	Allée des Girasols - Bas de Bellepierre - 97400 Saint Denis	SIDR	1.00 euro symbolique Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001.	Cette transaction correspond à une rétrocession d'espaces publics réalisés par la SIDR dans le cadre de l'opération « RHI PAVADE » aujourd'hui clôturée ; et ce conformément à la destination des biens poursuivie par l'emplacement réservé n°92 du plan local d'urbanisme. Cette délibération annule partiellement et remplace les délibérations précédentes du 27 mars 1998 (n° 98/2-21) et du 15 septembre 2005 (n°05/6-76) relatives à la même affaire.

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13354-11-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

ACQUISITION DE TERRAINS NON BATIS

Références cadastrales	Superficie	Adresse du terrain	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
HX 193-195-197-198-200-202-205-206-209-210-212-213-215-217-218-219-220-221-222-223-224,	16 197 m ² Selon les données du Cadastre.	Rues Marcel Vauthier et Saint Léonard - La Bretagne - 97490 Sainte Clotilde	ETAT FRANCAIS	1.00 euro symbolique Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001.	Le Protocole d'accord passé en date du 18 avril 2005 entre l'Etat Français (Ministère de la Justice) et la Commune de Saint-Denis, à l'occasion de la construction de la Maison d'Arrêt de Domenjod, stipule que ses voies d'accès principal (Rues Marcel Vauthier et Saint Léonard) et d'accès secondaire (Chemin des Routiers et début des Chemins Lory Lebreton et Dufourg les Hauts) soient rétrocédés gratuitement par l'Etat à la Commune de Saint-Denis en vue de leur classement dans le patrimoine routier communal. Ainsi, par décision n°08/6-22 prise en date du 06 septembre 2008, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition amiable à titre gratuit des emprises de voies d'accès secondaire au site de la Maison d'Arrêt de Domenjod (cf. emplacements réservés n°414 et n° 430 du PLU). Par ailleurs, conformément à la destination prévue au plan local d'urbanisme (cf. l'emplacement réservé n°36), l'emprise de la voie d'accès principal à ladite prison a fait l'objet d'une décision de classement anticipé dans le patrimoine routier communal (cf. DCM n°08/6-23). Aujourd'hui, il convient pour la Ville et l'Etat de régulariser définitivement cette situation et, pour la Commune d'approuver l'acquisition amiable, à l'euro symbolique, des terrains de l'ETAT formant l'emprise de la voie d'accès principal à la Maison d'Arrêt de Domenjod. Ainsi, les services de l'ETAT compétents (DRFIP) pourront procéder à la rédaction de l'acte de rétrocession globale des emprises de voies principale et secondaire au profit de la Commune de Saint-Denis ; soit pour un tracé d'environ 2000 ml.

Le Maire
10/07/2013

Gilbert ANNETTE

Diverses parcelles HX-HZ-IR-IV, sises La Bretagne / ETAT FRANÇAIS

