

OBJET **ESPACE OCEAN**
VALORISATION DE L'ÎLOT A3

ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE ET LA SHLMR
- parcelle du domaine public à l'angle des rues Louis Pasteur et Michel Ah-Sam / Ville de Saint-Denis
- AE 398, 399, 405 et 683 parties / rue Michel Ah-Sam / SHLMR

Dans le cadre de la procédure de mise en concurrence initiée par la Collectivité en 2009 pour la valorisation des îlots connexes à l'opération ESPACE OCEAN, le programme de logements sociaux de la SHLMR a été retenu sur l'îlot A3.

Dès lors, la Ville a autorisé l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) à céder à la SHLMR les terrains d'assiette de l'opération.

Préalablement au dépôt de permis de construire de la SHLMR sur cet îlot, la Ville a notifié au constructeur les arrêtés d'alignement individuels à respecter (voir plan parcellaire ci-annexé).

Il est dès lors apparu qu'un délaissé foncier du domaine public communal, pour une superficie mesurée à 154 m², devait être intégré au terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, en application de l'emplacement réservé n°101 du plan local d'urbanisme, la Commune est réglementairement tenue d'acquiescer auprès de la SHLMR (le propriétaire en titre) une emprise de terrain estimée à 195 m².

La régularisation de ces emprises sous la forme d'un échange foncier est donc devenue pertinente et fait suite à la délibération municipale n°11/7-43 du 19 novembre 2011 prononçant le déclassement de ce délaissé du domaine public communal.

Conformément aux dispositions des articles L.1311-9 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la Commune a sollicité l'évaluation de la valeur vénale de ces deux emprises auprès des services de France Domaine.

Il ressort de ces deux avis (cf. annexes) que la transaction peut être réalisée sous la forme d'un échange moyennant le versement d'une soulte de 30 000 € au profit de la SHLMR ; ce qui a été accepté amiablement par les parties.

En conséquence, vu l'avancement des travaux d'une part et d'autre part l'intérêt public local que représente le projet ESPACE OCEAN en terme de livraison de logements aidés notamment, je vous demande de bien vouloir approuver le projet d'échange foncier visé en objet, aux conditions principales développées ci-dessus (surfaces et prix).

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14623-1A-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014



Gilbert ANNETTE

OBJET **ESPACE OCEAN**
VALORISATION DE L'ILOT A3

ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE ET LA SHLMR

- parcelle du domaine public à l'angle des rues Louis Pasteur et Michel Ah-Sam / Ville de Saint-Denis
- AE 398, 399, 405 et 683 parties / rue Michel Ah-Sam / SHLMR

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 ;

Vu la délibération n°11/7-43 du 19 novembre 2011 prise par le Conseil municipal de Saint-Denis aux fins de prononcer notamment le déclassement du domaine public communal d'une portion de 175 m² (environ) de délaissé entre les rues AH-SAM et PASTEUR en centre-ville ;

Sur le RAPPORT N° 14/6-23 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 3^{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 Approuve le projet d'échange foncier négocié amiablement entre la Commune de Saint-Denis et la SHLMR selon les termes suivants :

- D'une part, la parcelle extraite du domaine public communal (dénommée DP1 sur le plan parcellaire ci-joint – document d'arpentage en cours), pour une superficie mesurée à 154 m², sise l'angle des Rues Pasteur et Ah-Sam, au profit de la SHLMR, en vue d'être intégrée au terrain d'assiette des constructions autorisées sur l'îlot A3 du projet ESPACE OCEAN (voir PC n°12A 0214 accordé en date du 20/11/2012) et pour un montant HT de 116 000 € (voir avis des Domaines n°2014-411V1135 ci-après annexé) ;

Délibération n° 14/6-23

- Et, d'autre part, les parcelles cadastrées AE 398-399-405-683 parties appartenant à la SHLMR, pour une superficie mesurée à 195 m², au profit de la Commune de Saint-Denis en application de l'emplacement réservé n°101 du plan local d'urbanisme institué en vue de la mise à l'alignement de la Rue Michel Ah-Sam ; et ce pour un montant de 146 000 € (voir avis des Domaines n° 2014-411V1035 ci-après annexé) ;
soit moyennant le versement d'une soulte de 30 000 € au profit de la SHLMR.


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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14623-1B-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014



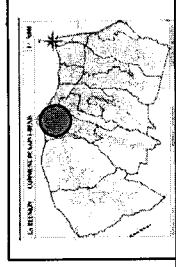
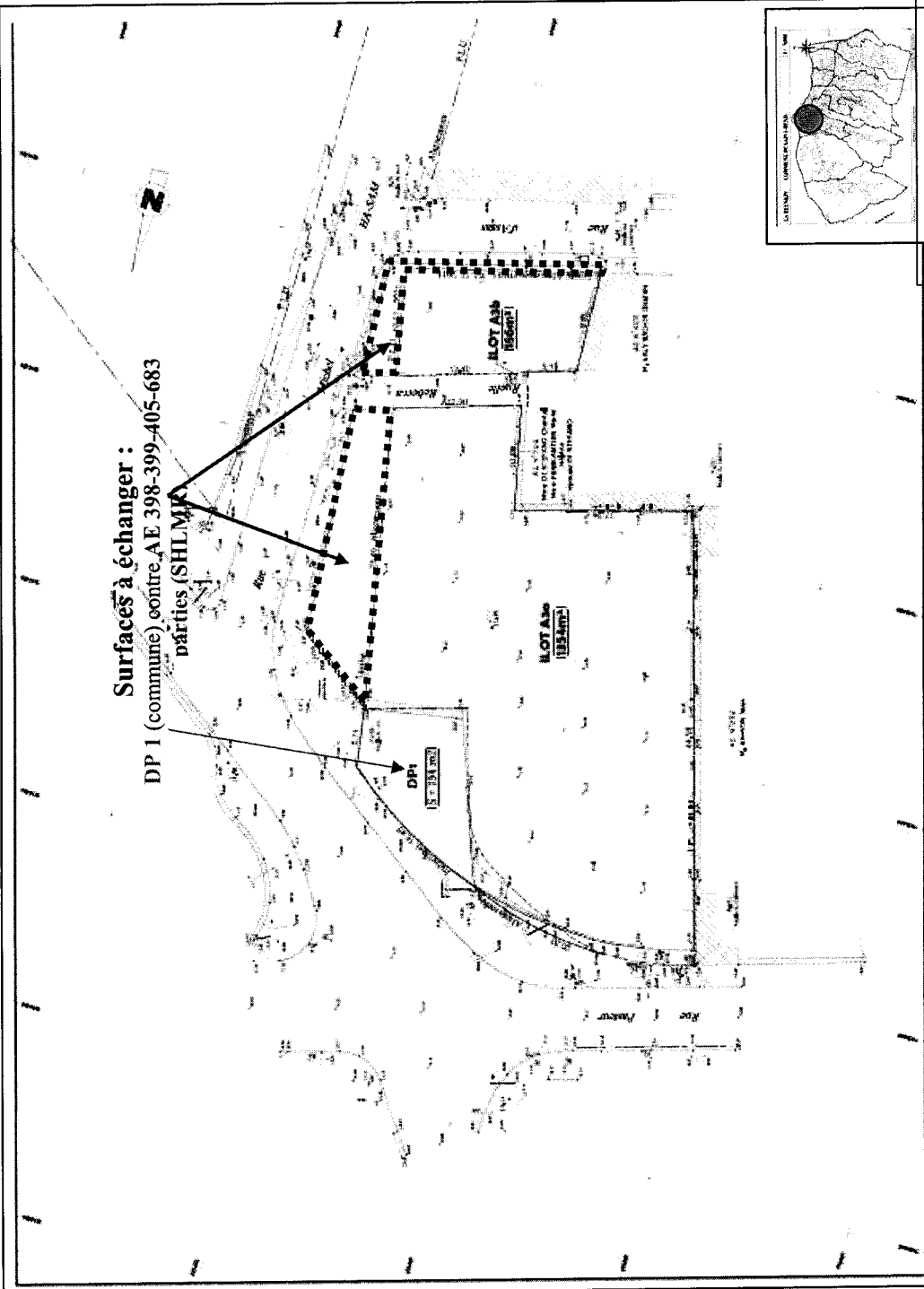
Gilbert ANNETTE



 DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS
 R.E.A - D.P. - Direction de l'Urbanisme et du S.P.S.

QUARTIER : **Courbetville**
APPELS A PROJET
ESPACE OCEAN
ILOT A3

N° de plan : **46**
PLAN PARCELLAIRE

ECHAFFE : DASH		AE	SEPTEMBRE 2011
PROJETANT : GTP & T&P		REG. 92 - ZonP90	T-1459 - 2011
NO	PRO	PRO	PRO
...



Signé électroniquement par
Le Maire
 01/10/2014

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20140927-14623-2-DE
 Date de réception préfecture : 03/10/2014



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA RÉUNION

AVIS DU DOMAINE

Brigade d'Évaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT-DENIS - Messag CEDEX 9

**AVIS SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS
IMMOBILIERS**

(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 : 2014-411VI135
Affaire suivie par : N. FESTIN-PAYET, évaluatrice
Téléphone : 02 62 94 05 87
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

1 Service consultant Commune de Saint Denis

2 Date de la consultation : 04/09/2014

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Vente à l'amiable d'un terrain nu (délaissé) après déclassement du domaine public.

4 Propriétaire présumé : Commune de Saint Denis

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

Commune de : St Denis : angle rue Pasteur et Ah-Sam.

Partie de la parcelle AE 682 d'une superficie de 154 m².

Terrain nu.

6a 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-Voies et réseaux divers :

Au PLU actuel : Zone Upo

6 Origine de propriété :

7 Situation locative :

9 Détermination de la valeur vénale 116 000 €
actuelle :

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 Réunion.

A. Saint-Denis, le 04/09/2014

Pour la Directrice Régionale des Finances
Publiques de la Réunion
Par délégation, l'inspectrice des Finances
Publiques

Nathalie FESTIN-PAYET

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14623-3-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014



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

N° 7300 R

AVIS DU DOMAINE
(Rectificatif)
ACQUISITION AMIALE

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

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2014-411V1035
Affaire suivie par : N. FESTIN-PAYET
Téléphone : 02 62 94 05 87
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dafip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
2 Date de la consultation : Demande du 4 septembre 2014
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition
4 Propriétaire présumé : SHLMR
5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis, rue Michel Ah-Sam
Parcelles cadastrées AE 683-398-399-405 parties pour une superficie cumulée de 195 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 : Uavap
Au PPR : néant
6 Origine de propriété : Indéterminée
7 Situation locative : Evaluées libre de toute occupation
9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 146 000 €
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 RÉUNION.

A Saint-Denis, le 2 septembre 2014

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
de LA RÉUNION
L'Inspectrice des Finances Publiques

Nathalie FESTIN-PAYET

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14623-4-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014