

**OBJET ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
 ET LA SCI « LES RESIDENCES DE LA COLLINE »**

EP 21 / rue de la Colline - Saint-Denis / Ville de Saint-Denis
EP 26 / allée des Cannas - Saint-Denis / SCI « LES RESIDENCES DE LA COLLINE »

Fin d'année 2013, Monsieur Georges BONGIOVANI a sollicité de la Ville un échange foncier portant sur les terrains cadastrés EP 21 (Commune) et EP 26 (SCI LES RESIDENCES DE LA COLLINE) situés dans l'ancien lotissement Saint-Joseph Ouvrier II sis le long de la Rue de la Colline à Saint-Denis.

Pour mémoire, l'urbanisation de ce lotissement vieux de plus de 40 ans reste soumise à la réalisation d'équipements d'infrastructures aux normes (notamment l'implantation d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées) ; ce qui n'a pas pu être réalisé jusqu'à ce jour en raison d'une emprise de voie sous-dimensionnée et totalement non équipée (Allée des Cannas).

Aussi, seuls les terrains situés dans les zones périphériques du lotissement et directement raccordables aux voies et réseaux publics de l'Allée des Capucines d'une part et de la Rue de la Colline d'autre part, ont pu recevoir des autorisations d'urbanisme.

Sur la partie intérieure du lotissement, aucun permis de construire n'a pu être accordé. Afin de restructurer le foncier constructible et mettre aux normes la voie de desserte interne du lotissement, la Commune a entrepris l'acquisition des terrains au gré des opportunités foncières qui se présentent à elle. Aujourd'hui, la Ville est propriétaire de 19 lots sur un peu plus de 120 que compte le lotissement.

Pour sa part, Monsieur BONGIOVANI est propriétaire de l'immeuble construit sur la parcelle EP n°22 dont le terrain d'assiette empiète en partie sur le terrain communal cadastré EP 21 situé le long de la Rue de la Colline. Il est par ailleurs associé dans la société de construction immobilière propriétaire de la parcelle EP 26 située un peu plus loin sur l'Allée des Cannas.

Afin de régulariser définitivement la situation juridique de sa construction, il a souhaité proposer une solution amiable d'échange foncier avec la Ville ; ce qui a été accepté sur le principe par l'ensemble des parties au vu :

- de la constructibilité immédiate de la parcelle communale EP 21, située le long de la rue de la Colline, valorisée au prix de 120 000.00 euros par les services de France Domaine ;
- de la non-constructibilité actuelle de la parcelle EP 26, située sur l'allée des Cannas, évaluée pour un montant de 36 000.00 euros par France Domaine.

Rapport n°14/8-32

En conséquence, cet échange foncier donnerait lieu au versement d'une soulte de 84 000.00 euros au profit de la Commune, acceptée par les coéchangistes. L'acquisition de la parcelle EP 26 par la Ville viendrait en outre renforcer sa politique d'acquisition des terrains rendus inconstructibles en raison de l'absence de VRD appropriés, ce, en vue de restructurer la zone centrale de l'ex-lotissement Saint-Joseph Ouvrier 2 à terme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14832-1A-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014



Gilbert ANNETTE

**OBJET ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
 ET LA SCI « LES RESIDENCES DE LA COLLINE »**

EP 21 / rue de la Colline - Saint-Denis / Ville de Saint-Denis
EP 26 / allée des Cannas - Saint-Denis / SCI « LES RESIDENCES DE LA COLLINE »

Fin d'année 2013, Monsieur Georges BONGIOVANI a sollicité de la Ville un échange foncier portant sur les terrains cadastrés EP 21 (Commune) et EP 26 (SCI LES RESIDENCES DE LA COLLINE) situés dans l'ancien lotissement Saint-Joseph Ouvrier II sis le long de la Rue de la Colline à Saint-Denis.

Pour mémoire, l'urbanisation de ce lotissement vieux de plus de 40 ans reste soumise à la réalisation d'équipements d'infrastructures aux normes (notamment l'implantation d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées) ; ce qui n'a pas pu être réalisé jusqu'à ce jour en raison d'une emprise de voie sous-dimensionnée et totalement non équipée (Allée des Cannas).

Aussi, seuls les terrains situés dans les zones périphériques du lotissement et directement raccordables aux voies et réseaux publics de l'Allée des Capucines d'une part et de la Rue de la Colline d'autre part, ont pu recevoir des autorisations d'urbanisme.

Sur la partie intérieure du lotissement, aucun permis de construire n'a pu être accordé. Afin de restructurer le foncier constructible et mettre aux normes la voie de desserte interne du lotissement, la Commune a entrepris l'acquisition des terrains au gré des opportunités foncières qui se présentent à elle. Aujourd'hui, la Ville est propriétaire de 19 lots sur un peu plus de 120 que compte le lotissement.

Pour sa part, Monsieur BONGIOVANI est propriétaire de l'immeuble construit sur la parcelle EP n°22 dont le terrain d'assiette empiète en partie sur le terrain communal cadastré EP 21 situé le long de la Rue de la Colline. Il est par ailleurs associé dans la société de construction immobilière propriétaire de la parcelle EP 26 située un peu plus loin sur l'Allée des Cannas.

Afin de régulariser définitivement la situation juridique de sa construction, il a souhaité proposer une solution amiable d'échange foncier avec la Ville ; ce qui a été accepté sur le principe par l'ensemble des parties au vu :

- de la constructibilité immédiate de la parcelle communale EP 21, située le long de la rue de la Colline, valorisée au prix de 120 000.00 euros par les services de France Domaine ;
- de la non-constructibilité actuelle de la parcelle EP 26, située sur l'allée des Cannas, évaluée pour un montant de 36 000.00 euros par France Domaine.

Rapport n° 14/8-32

En conséquence, cet échange foncier donnerait lieu au versement d'une soulte de 84 000.00 euros au profit de la Commune, acceptée par les coéchangistes. L'acquisition de la parcelle EP 26 par la Ville viendrait en outre renforcer sa politique d'acquisition des terrains rendus inconstructibles en raison de l'absence de VRD appropriés, ce, en vue de restructurer la zone centrale de l'ex-lotissement Saint-Joseph Ouvrier 2 à terme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14832-1A-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014



Gilbert ANNETTE

**OBJET ECHANGE DE TERRAINS NON BATIS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
ET LA SCI « LES RESIDENCES DE LA COLLINE »**

EP 21 / rue de la Colline - Saint-Denis / Ville de Saint-Denis
EP 26 / allée des Cannas - Saint-Denis / SCI « LES RESIDENCES DE LA COLLINE »

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° 14/8- 32 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 SCI « Les Résidences de la Colline » selon les termes suivants :

- D'une part, la parcelle communale EP 21 située rue de la Colline, pour une superficie cadastrale de 480 m², au profit de la SCI « Les Résidences de la Colline » représentée par Monsieur Georges Emmanuel BONGIOVANI, pour un montant de 120 000.00 € fixé conformément à l'avis financier n°2014-411V0428 de France Domaine.
- Et, d'autre part, la parcelle EP 26 située allée des Cannas, appartenant à ladite SCI, pour une superficie cadastrale de 327 m², au profit de la Commune de Saint-Denis ; et ce pour un montant de 36 000.00 € conforme à l'avis financier n°2014-411V0429 de France Domaine.

Le projet d'échange foncier sera donc réalisé moyennant le versement d'une soulte de 84 000.00 € au profit de la Commune de Saint-Denis.

Délibération n° 14/8-32

ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants ; étant précisé :

- d'une part, que les signatures de l'acte authentique devront intervenir impérativement dans le délai maximum de un (1) an suivant la date de notification de la présente délibération. A défaut, la Commune pourra purement et simplement annuler le projet de transaction et engager toute procédure nécessaire pour retrouver la jouissance pleine et entière de son bien ;
- d'autre part, que le montant total des frais et honoraires liés à cette affaire sera partagé pour moitié entre les parties.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14832-1B-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014

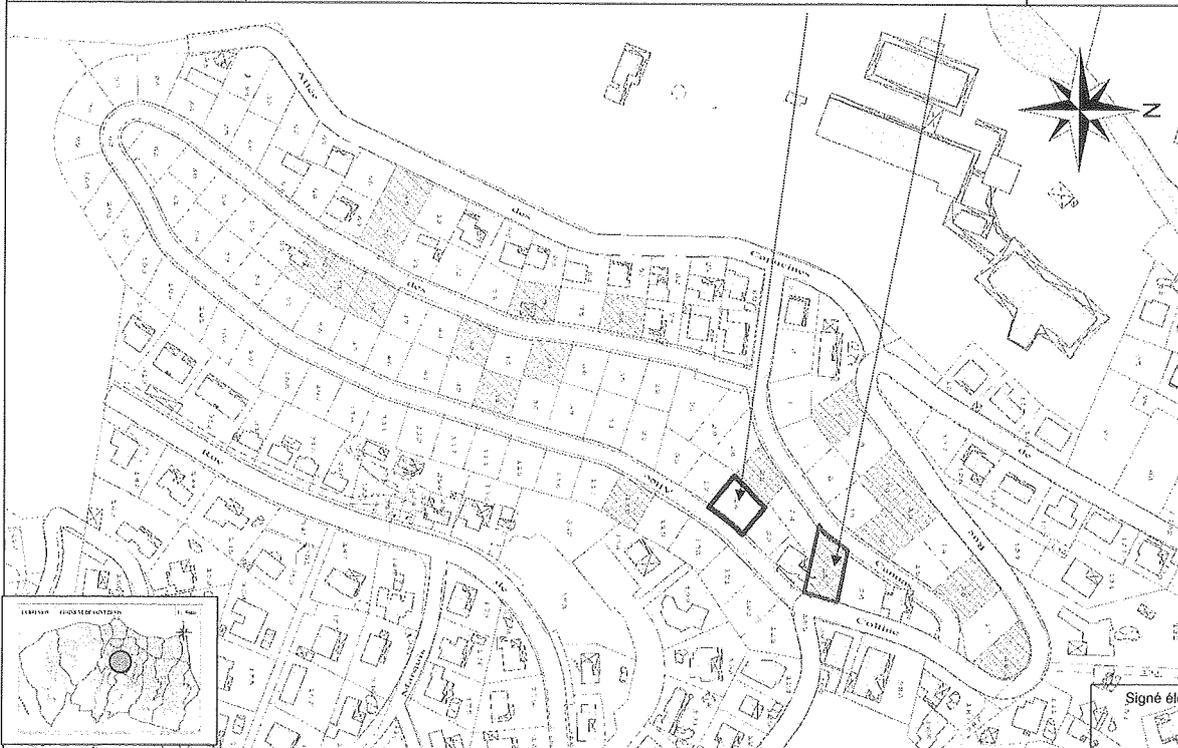


Gilbert ANNETTE

LA COLLINE :

ECHANGE FONCIER : PARCELLES EP n°26 et EP n°21

1 / 2000



MAIRIE DE SAINT-DENIS

DATE DU TIRAGE : 07-11-2014 09:09:20, Vco

ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE, SERVICE DE PLAT, CASERNE DE LA GENDARMERIE, BOULEVARD DE LA LIBÉRATION, 97400 SAINT-DENIS

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014

GILBERT ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14832-2-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014



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° 7307

AVIS DU DOMAINE

VENTE AMIABLE

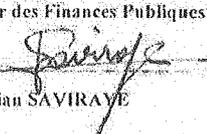
Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2014-4110428
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.ppp.domaine@de.fip.finances.gouv.fr



- 1 Service consultant : Commune de Saint Denis
- 2 Date de la consultation : 16/04/2014
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession dans le cadre d'un échange avec la parcelle EP n° 26 - Régularisation d'un empiètement.
- 4 Propriétaire présumé : Commune de Saint Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis
Parcelle cadastrée EP n° 21 d'une superficie de 480 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 : AUm - réseaux proches
Au PPR : B3
Terrain à bâtir plat en contrebas de la rue de la Colline - Belle vue sur la ville et sur la mer.
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 120 000 €
- 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 7 juillet 2014

Pour le Gérant intérimaire de la Direction Régionale
des Finances Publiques de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques


Lilian SAVIRAYE

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14832-3-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014


Gilbert ANNETTE

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 NR

AVIS DU DOMAINE

ACQUISITION AMIABLE

(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 : 2014-411V0429
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pcp.domaine@dafip.finances.gouv.fr



Commune de Saint Denis
16/04/2014
Acquisition dans le cadre d'un échange avec la
parcelle EP n° 21 - Régularisation d'un
empiètement
SCI Les Résidences de la Colline

- 1 Service consultant :
- 2 Date de la consultation : 16/04/2014
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition dans le cadre d'un échange avec la
parcelle EP n° 21 - Régularisation d'un
empiètement
- 4 Propriétaire présumé : SCI Les Résidences de la Colline
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis
Parcelle cadastrée EP n° 26 d'une superficie de 327 m².
- 5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du
sous sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :
- Au PLU : AUm
Au PPR : B3
Parcelle très pentue, non desservie par les réseaux et recouverte de friches.
- 6 Origine de propriété : Indéterminée
- 7 Situation locative : Bien évalué libre de toute location et occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 36 000 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation de 10 %
- 12 Observations particulières : Annule et remplace l'avis du 7/07/2014 - Montant de l'évaluation
inférieur à 75 000 € - Avis officieux.
L'évaluation demandée, n'étant prévue par aucun texte législatif ou réglementaire, est effectuée à
titre officieux.
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 7/07/2014
Pour le Gérant intérimaire de la Direction Régionale
des Finances Publiques de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques

L. SAVIRAYE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20141213-14832-4-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
18/12/2014

Gilbert ANNETTE