

COMMUNE DE SAINT-DENIS  
DGA DU / Direction Patrimoine et Foncier

CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du samedi 25 février 2017  
Rapport n° 17/1-020

**OBJET**      **Cession de terrains communaux bâtis et non bâtis**

---

Je vous propose de vous prononcer sur la cession en pleine propriété des terrains communaux bâtis et non bâtis :

\* parcelles bâties

HC 203 et 290 en partie / Société ERSO représentée par Monsieur Jean-Louis ROSET/ angle des rues des Vavanges et des Artisans - ZAE Finette - Sainte-Clotilde,

\* parcelles non bâties

HP 313 / SIDR / allée des Safrans - Moufia,  
BZ 1608 / Monsieur MANGOLD Patrick / chemin du Colorado - Montagne,

aux prix et conditions mentionnés dans les tableaux joints en annexes et, en cas d'accord, de m'autoriser à intervenir dans les actes correspondants.

La signature des actes authentiques devra intervenir dans le délai maximum de quatre (4) mois suivant la prise d'effet de la présente Délibération. Elle pourra néanmoins donner lieu, dans le même délai, à la signature d'un compromis de vente, d'une durée maximale de six (6) mois, sans possibilité de prorogation, dans le but de permettre aux acquéreurs concernés de finaliser leurs dossiers de financement.

Ainsi, dans le cas où une vente n'aurait pas été conclue au terme des délais indiqués ci-dessus, l'assemblée délibérante pourrait décider de se prononcer à nouveau sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine et, le cas échéant, décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171020-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du samedi 25 février 2017  
Délibération n° 17/1-020**OBJET Cession de terrains communaux bâtis et non bâtis**

---

**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 le RAPPORT N°17/1-020 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur ESPÉRET Jean-Pierre - 11ème adjoint 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**

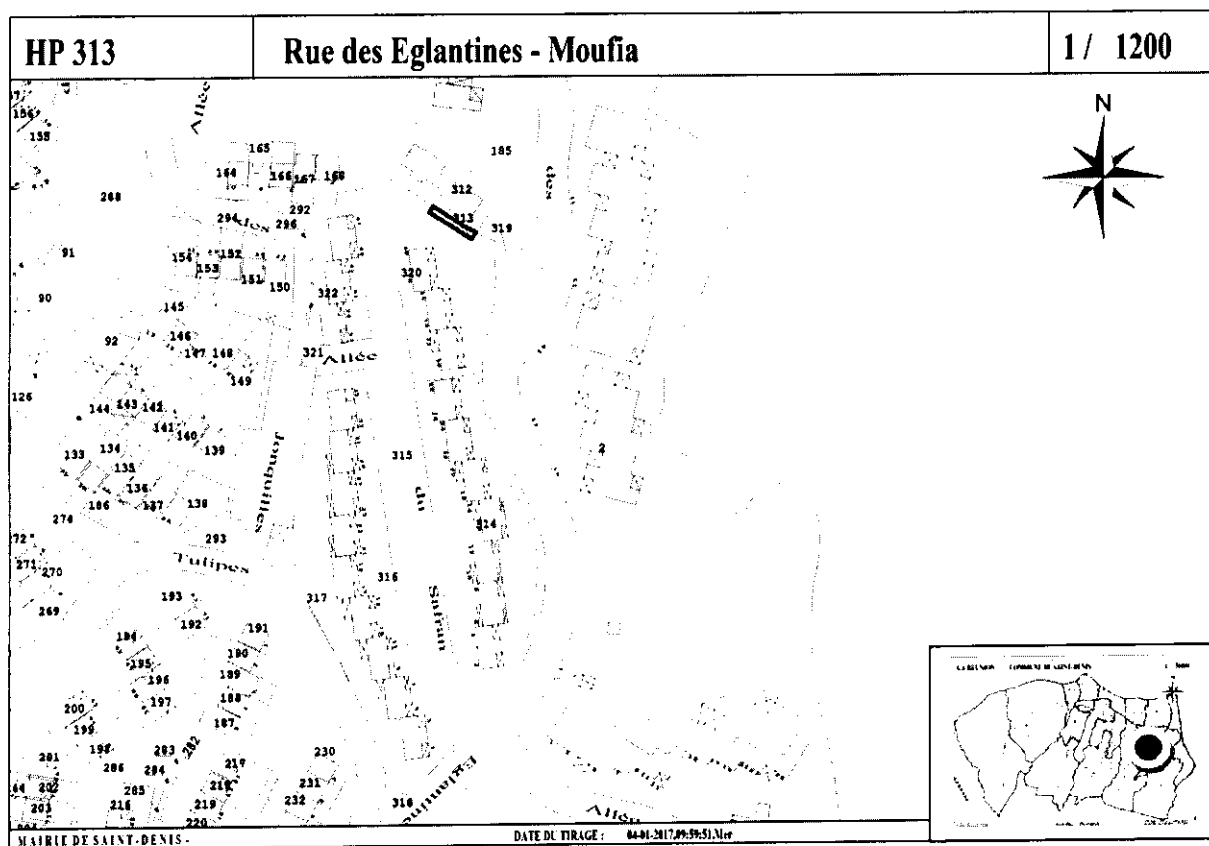
**ARTICLE 1** Approuve le projet de cession en pleine propriété des terrains communaux bâtis et non bâtis mentionnés dans les tableaux ci-annexés pour lesquels les offres de prix amiables établies en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

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

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171020-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

## CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Acquéreur	Prix	Motivation
Parcelle HP 313 - Zone Um au PLU	29m <sup>2</sup>  en référence au document d'arpentage n° 10332X établi en date du 24/08/2016 par la SARL TOPEX.	Allée des Eglantines -  Groupe « Les Safrans »  97490 Sainte- Clotilde	SIDR	1,00 € symbolique	La parcelle communale HP 313 en friche et non construite est située sur le terrain d'assiette du Groupe « Les Safrans » de la SIDR sur l'allée des Eglantines. Cette parcelle est cédée en échange des parcelles voisines appartenant à la SIDR afin de régulariser les empiètements existants de part et d'autre. Cette parcelle entre dans le cadre de rétrocession des espaces communs/publics du groupe d'habitation « Les Safrans » de la SIDR. A cet égard, il semble pertinent de donner une suite favorable à l'offre de la SIDR.



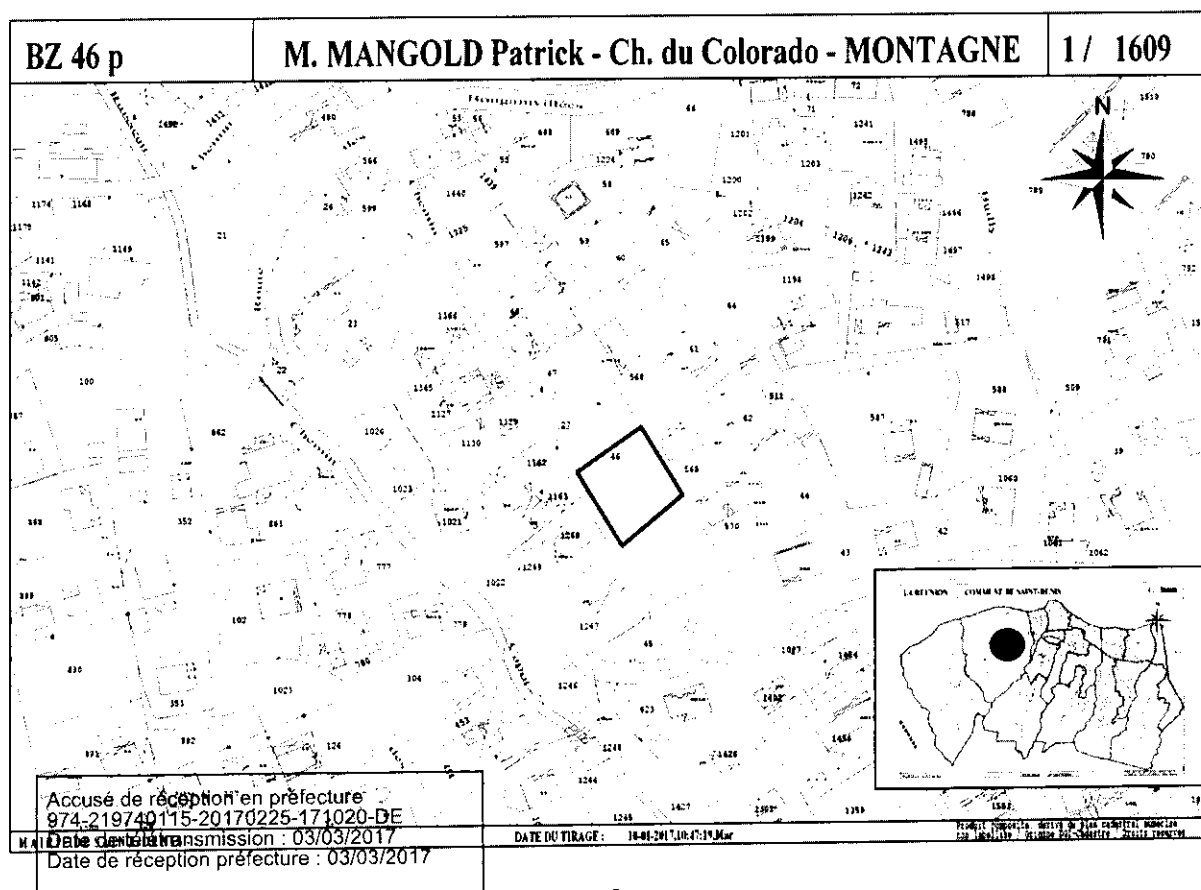
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171020-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
<b>BZ 1608</b>  (Ex-parcelle BZ 46 en partie)  -  Zone Uh au PLU	<b>522 m<sup>2</sup></b>  étant entendu que la superficie définitive à acquérir devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir	Chemin du Colorado - 97417 La Montagne	<b>Monsieur Patrick MANGOLD</b>  <i>ou, par substitution, toute société immobilière dans laquelle il serait associé majoritaire.</i>	Par courrier en date du 18 novembre 2014, Monsieur MANGOLD a sollicité de la Ville la cession d'une partie de la parcelle communale cadastrée BZ 46 mitoyenne à sa propriété.  Vu l'absence de projets urbains sur ce bien, il est apparu aujourd'hui opportun de donner une suite favorable à cette demande.

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession du terrain communal cadastré **BZ 1608**, sis Chemin du Colorado – MONTAGNE (97417);
- 2° superficie cédée : **522 m<sup>2</sup>** étant entendu que la superficie définitive à acquérir devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir
- 3° **prix : 112 000,00 euros** (soit à titre indicatif 214.55 €/m<sup>2</sup> environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2016-411V1153 de France Domaine daté du 22/09/2016 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de quatre (4) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder six (6) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, si aucune signature d'acte n'est intervenue, l'assemblée délibérante pourrait décider de se prononcer à nouveau sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine et, le cas échéant, décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.





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

### SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2016-411VH153  
 Affaire suivie par : Vincent VARIN  
 Téléphone : 02 62 94 05 88  
 Télécopie : 02 62 94 05 83  
 Courriel : [drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

- 1 Service consultant :** COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation :** 16/09/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Valeur vénale de la parcelle BZ 46 partie d'une superficie de 522 m2 pour cession au propriétaire riverain, Monsieur Patrick MANGOLD.
- 4 Propriétaire présumé :** COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**  
 Commune de ST DENIS : chemin du Colorado, quartier de La Montagne, sur parcelle BZ. 46, une emprise de 522 m2.
- 5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Elements particuliers de plus valeur et de moins valeur - Voies et réseaux divers :**  
 Terrain en pente  
 Au PLU : Uh  
 Au PPR : Néant
- 7 Situation locative :** Libre de toute occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 112 000 €
- 10 Accords amiables :** Marge de négociation de 10 %

**12 Observations particulières :**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis 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 n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
 ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171020-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

A Saint-Denis, le 22/09/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques,  
par délégation,

  
Vincent MARIN  
Inspecteur des Finances Publiques

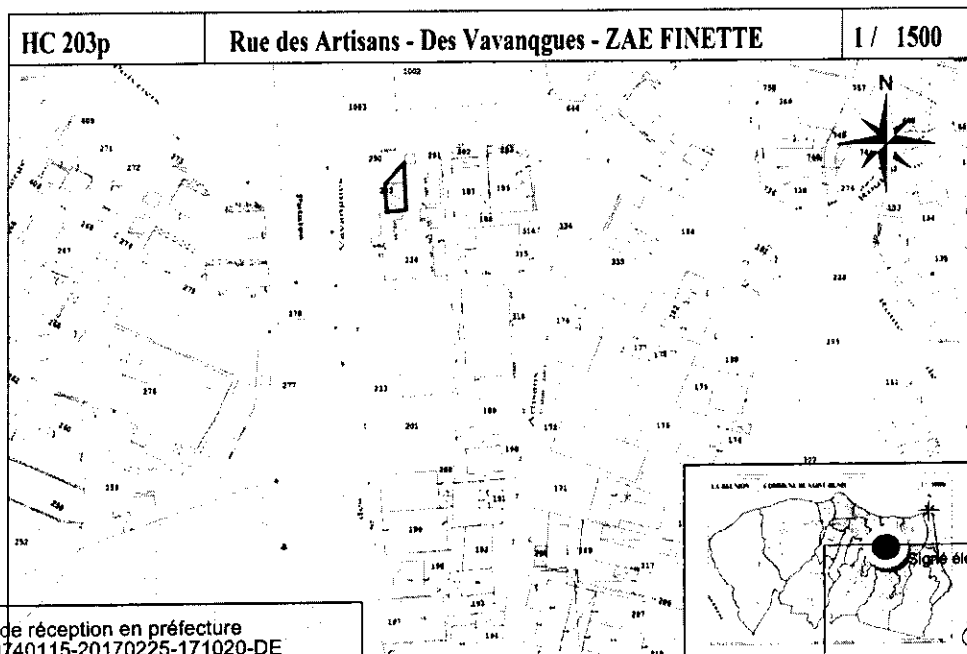
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171020-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
HC 203 en partie  -  Zone Ua au PLU	170 m <sup>2</sup>  étant entendu que la superficie définitive à acquérir devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir	Angle des rues des Vavanques et rue des Artisans  - ZAE FINETTE  - 97490 Sainte- Clotilde	<b>Société ERSO</b> représentée par M. Jean-Louis ROSET  <i>ou, par substitution, toute société immobilière dans laquelle il serait associé majoritaire.</i>	La Société ERSO actuellement locataire sur les parcelles communales HC 203 et HC 290 situées dans la ZAE FINETTE, souhaite faire l'acquisition d'une partie de la parcelle HC 203 afin de pérenniser son activité.  Vu l'absence de projet sur ce bien, il est apparu opportun de donner une suite favorable à la demande de l'occupant d'accéder à la pleine propriété du terrain ; exception faite de l'emprise réservée au plan local d'urbanisme (n° 337) pour réalisation de la voie de piémont.  L'accès de l'entreprise ERSO se faisant par une partie de la parcelle HC 290, d'une surface de 91m <sup>2</sup> , il sera accordé sur ce bien une simple tolérance de jouissance à la société jusqu'à réalisation de ce projet de voirie Lorsque la réalisation de cette intersection sera effective, M. Jean-Louis ROSET représentant la Société ERSO, s'engage à libérer les lieux sans délai et sans contrepartie financière.

**Les conditions principales de la vente sont :**

- 1° cession du terrain communal cadastré **HC 203 en partie**, sis ZAE FINETTE – Sainte-Clotilde (97490);
- 2° superficie cédée : **170 m<sup>2</sup>** étant entendu que la superficie définitive à acquérir devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir
- 3° **prix : 90 000,00 euros** (soit à titre indicatif 529.411 €/m<sup>2</sup> environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2016-411V0750 de France Domaine daté du 18/07/2016 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de quatre (4) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder six (6) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, si aucune signature d'acte n'est intervenue, l'assemblée délibérante pourrait décider de se prononcer à nouveau sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine et, le cas échéant, décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.



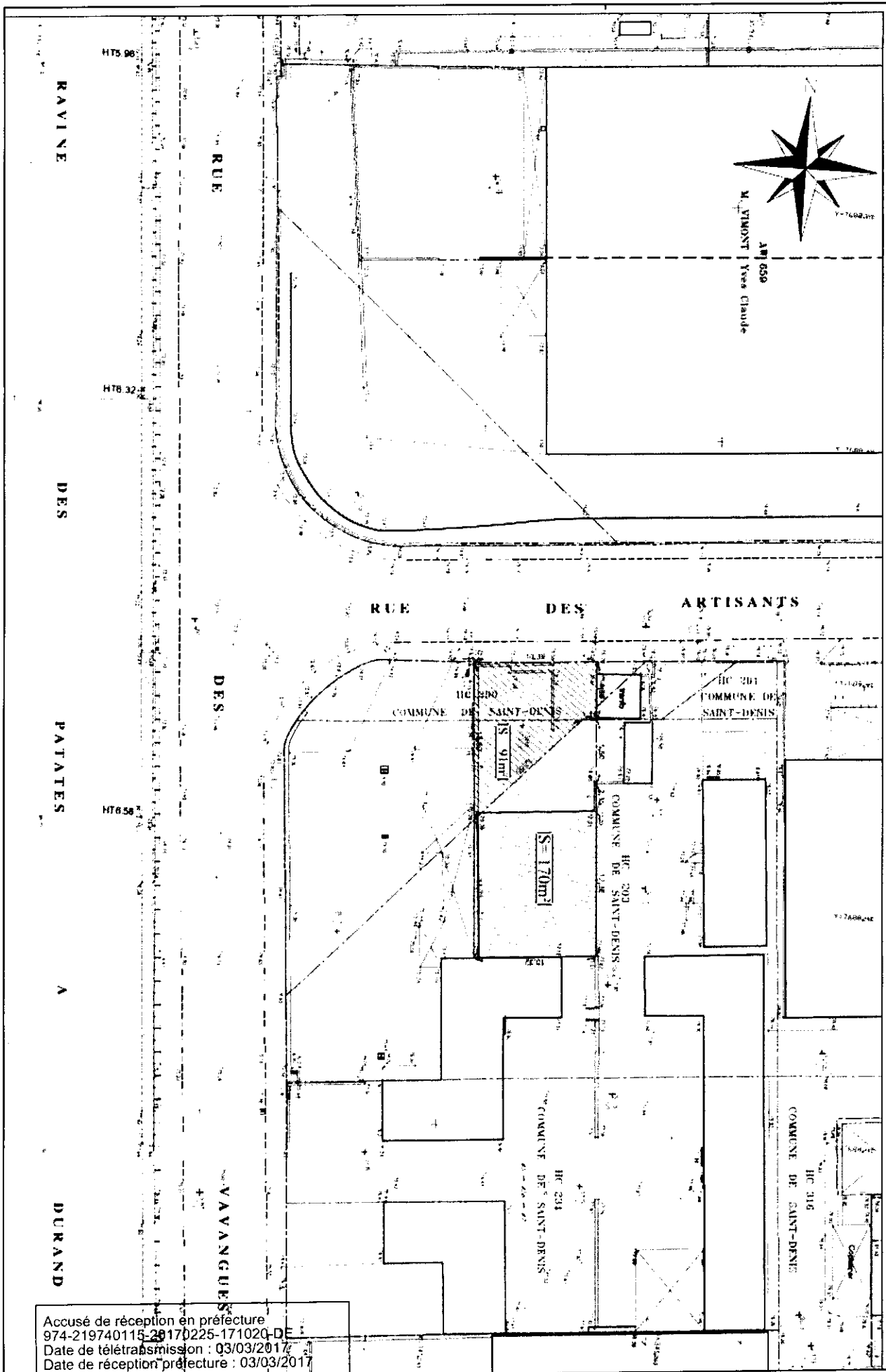
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171020-DE  
Date de transmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

DATE DE TIRAGE : 04/01/2017 11:25:10

PROJET DE PLAN DE CESSION

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2017

Gilbert ANNETTE



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171020-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171020-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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° 7307

**AVIS DU DOMAINE**

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

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2016-411V0750

Affaire suivie par : Vincent VARIN

Téléphone : 02 62 94 05 88

Télécopie : 02 62 94 05 83

Courriel : drfip974.pgn.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant :** COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation :** 23/06/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Cession de la parcelle HC 203 partie d'une superficie de 170 m<sup>2</sup> à la société ERSO
- 4 Propriétaire présumé :** COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**  
Commune de ST DENIS : 43, rue des Vavanges, ZAC Finette, un terrain de 170 m<sup>2</sup>.
- 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 Ua  
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative :** Actuellement occupé par l'éventuel acquéreur par convention d'occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 85 000 €
- 10 Accord amiable :** 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.
- Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, l'expression de ma considération distinguée.

A Saint-Denis, le 18/07/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
Par délégation,

Vincent VARIN  
Inspecteur des Finances Publiques

4  
MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171020-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017