

OBJET Cession de terrains communaux bâtis et non bâtis

Cession de terrains communaux bâtis par voie de bail à construction consenti à la SODIAC

EW 116, 120 et 121 / SODIAC / route de Saint François - Saint-François

Cession de terrains communaux non bâtis

IS 561 / M. MITHRIDATE Fabrice / chemin de la Cayenne-les- Bas - Montagne
CP 439 et 441 parties / SODIAC / chemin Alfred Mazérieux - Saint-François
EH 45 partie et DZ 11 / SHLMR / chemin Neuf - Montagne
DZ 218 / Monsieur Hakim DERRAS et Madame Clotilde COSSON / chemin des Manguiers - Montagne

Je vous propose de vous prononcer sur la cession en pleine propriété des terrains communaux bâtis et non bâtis désignés ci-dessus, 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 six (6) 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 Un (1) an, 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 974-219740115-20170529-172010-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

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°17/2-010 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 la résiliation amiable et anticipée du bail à construction consenti en date du 09 octobre 2013 par la Commune de Saint-Denis à la SODIAC portant sur les parcelles non bâties cadastrées EW 116-120-121, sises 125-127 route de Saint-François, pour une durée de 50 ans, en vue de la réalisation d'un immeuble de bureaux et de commerces de proximité dénommé opération « Cœur des Bambous ».

ARTICLE 2

Approuve le projet de cession en pleine propriété des terrains référencés ci-après, mentionnés dans les tableaux en annexes, 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.

Terrains bâtis

EW 116, 120 et 121 / SODIAC / route de Saint-François - Saint-François

Terrains non bâtis

IS 561 / Monsieur MITHRIDATE Fabrice / chemin de la Cayenne-les-Bas - Montagne

CP 439 et 441 parties / SODIAC / chemin Alfred Mazérieux - Saint-François

EH 45 partie et DZ 11 / SHLMR / chemin Neuf - Montagne

DZ 218 / Monsieur Hakim DERRAS et Madame Clotilde COSSON / chemin des Manguiers - Montagne

ARTICLE 3

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Assise de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

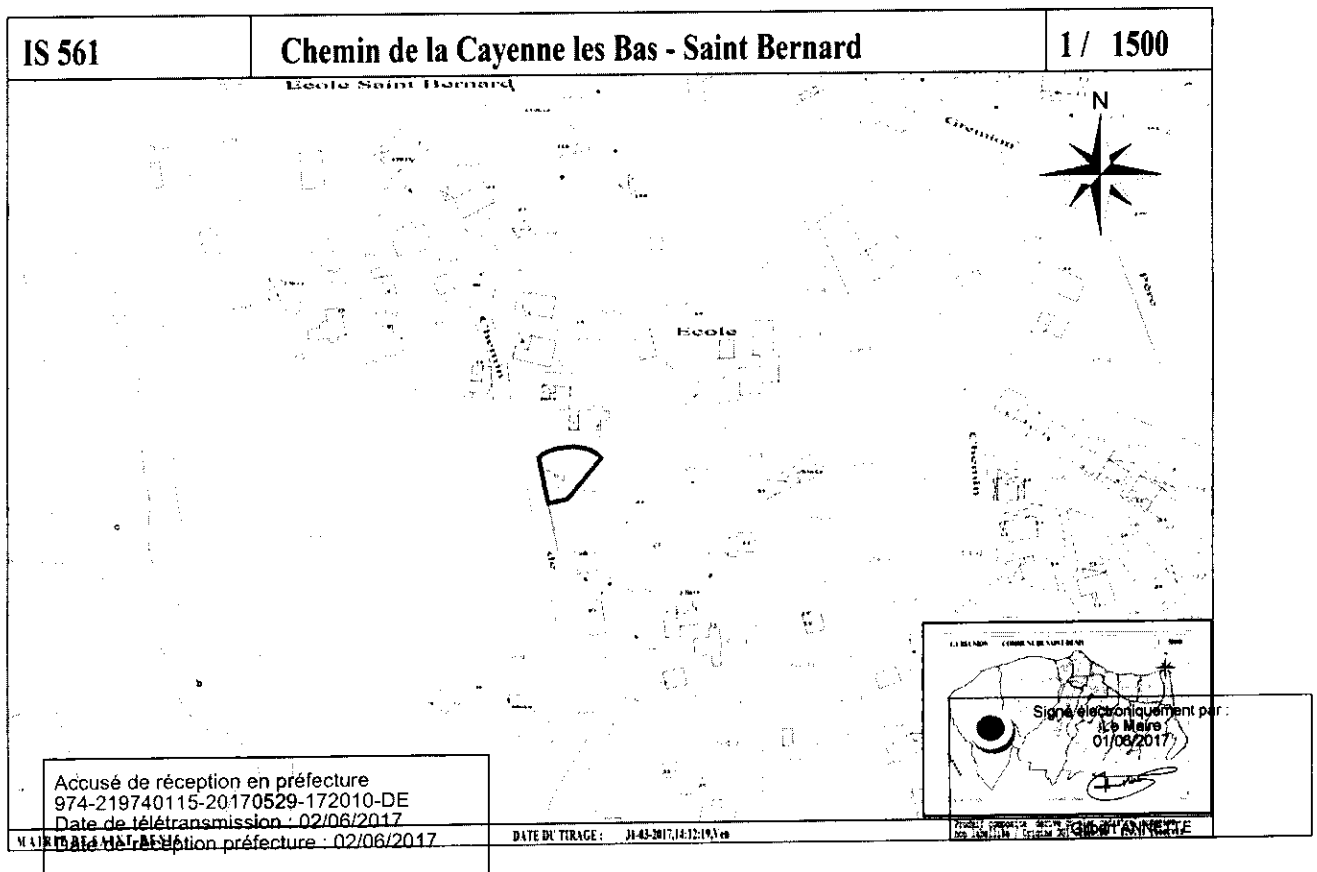
Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Acquéreur	Prix
Parcelle IS 561 - Zone Um au PLU	294 m² Selon les données du Cadastre	Chemin de la Cayenne les Bas - Saint Bernard - 97417 La Montagne	M. Fabrice MITHRIDATE	8 500.00 € HT Fixé au vu de l'avis financier des services de France Domaine établi en date du 31/03/2017.
Motivation				
<p>La parcelle non bâtie cadastrée IS 561 consiste en une parcelle de terrain à bâtir rétrocédée par la SODIAC à la Ville en date du 08/12/2016 dans le cadre de la clôture de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le secteur du Chemin de la Cayenne les Bas à Saint-Bernard.</p> <p>Cette parcelle aurait dû être attribuée à Monsieur MITHRIDATE Fabrice dans le cadre de cette opération. Cela n'a cependant pas pu se faire dans les délais requis faute de moyens de financement de la part du bénéficiaire.</p> <p>Aujourd'hui Monsieur MITHRIDATE a retrouvé un emploi lui permettant de financer cette acquisition. Aussi la Ville a souhaité lui proposer la cession du terrain au prix fixé dans le cadre du dispositif RHI soit 8500.00 euros HT (correspondant aussi au prix de rachat du terrain par la Ville) ; soit pour un montant inférieur à l'avis des Domaines ci-annexé et avec possibilité de signer préalablement à la vente un compromis dans les délais indiqués au présent rapport.</p>				





N° 7300-SD
(mars 2016)

ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES Pôle Gestion publique Service : Pôle d'Evaluation Domaniale Adresse : 7, avenue André Malraux 97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9 Téléphone : 02 62 94 05 88 Fax : 02 62 94 05 83
POUR NOUS JOINDRE :
Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur. Courriel : vincent.varin@dqfip.finances.gouv.fr Réf. : 2017-411V0256

Le 31/03/2017

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION

à

COMMUNE DE ST DENIS
Direction du patrimoine et du foncier

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE IS 561
ADRESSE DU BIEN : CHEMIN DE LA CAVENNE LES BAS – QUARTIER DE ST BERNARD - SAINT-DENIS
VALEUR DES DROITS REELS : 40 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. David DEREUSE

2 – Date de consultation	: 16/03/2017
Date de réception	: 20/03/2017
Date de visite	: 30/03/2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 20/03/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession de la parcelle IS 561 à M. MITHRIDATE.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172010-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : *IS 561 (294 m2)*

Il s'agit d'un terrain à bâtir plat de 294 m2 et faisant suite à une opération de RHI.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : commune de ST DENIS

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Um

Tous réseaux.

PPR : Néant

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 40 000 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

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.

Remarque : si l'opération est réalisée au-delà du délai de validité de l'avis et sans modification des conditions de ladite opération, une simple lettre de prorogation de la durée validité de l'avis peut être envisagée.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Le bien est difficilement visible du bord du chemin des Vandas et n'a pu être visité.

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 ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

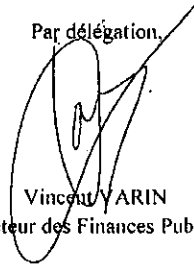
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

Par déléation,



Vincent YARIN
Inspecteur des Finances Publiques

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

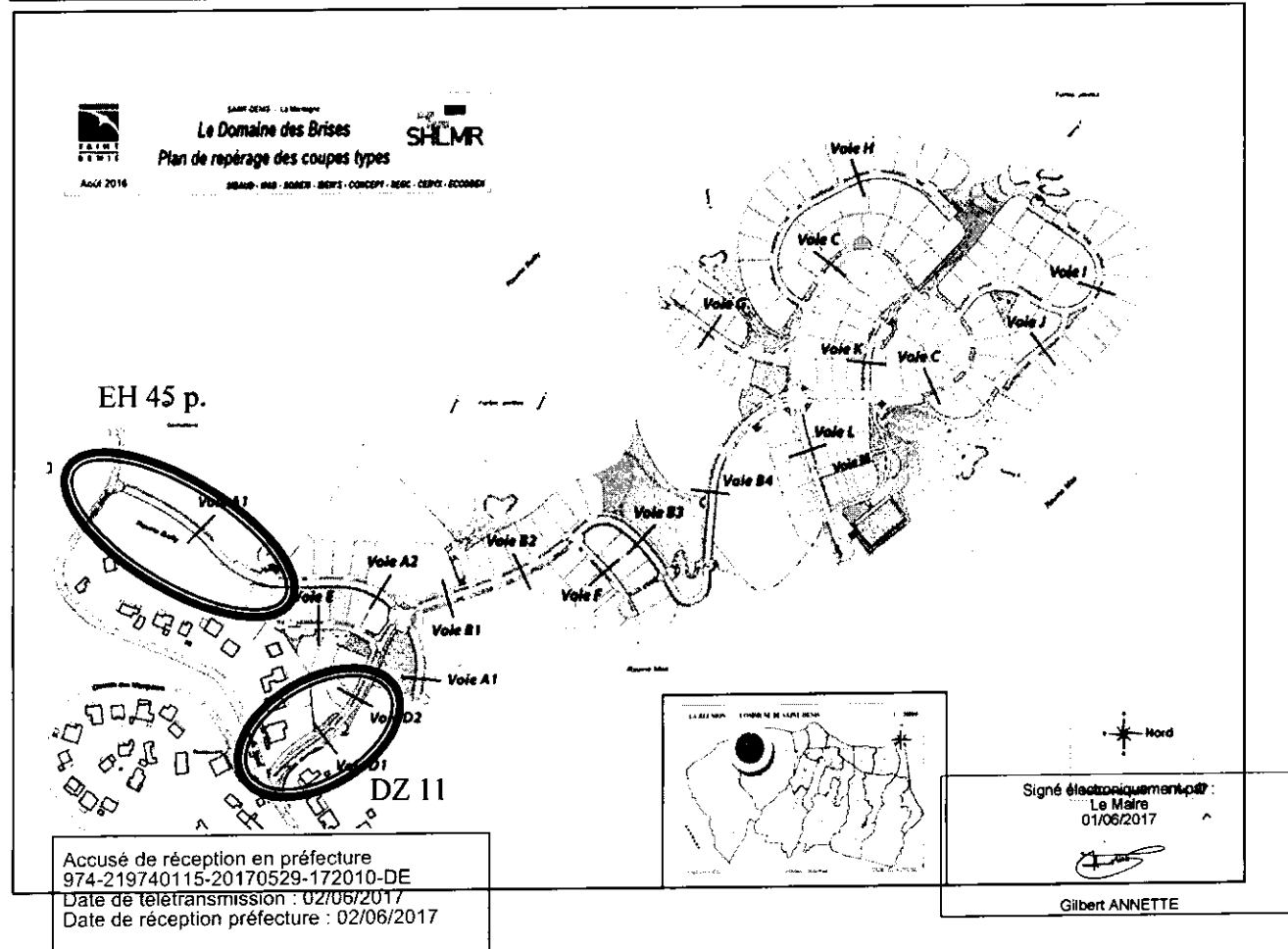
Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Prix forfaitaire
Parcelles EH 45 partie + DZ 11	respectivement 2 280 m ² et 695 m ²	Chemin Neuf - 97417 LA MONTAGNE	SHLMR En sa qualité de de maître d'ouvrage de l'opération de logements, équipements publics et commerces dénommée « Le Domaine des Brises »	30 000.00 € Fixé au vu des avis financier des services de France Domaine établis en date du 16/01/2017 ci-annexés
Zones AUa- N et Uh au PLU	En vertu du plan de division établi par la SARL GUID-OI, cabinet de Géomètre-expert			

Motivation

Au plan local d'urbanisme, ces parcelles communales sont grevées par l'emplacement réservé de voirie n° 119 institué en vue de désenclaver la parcelle cadastrée EH n°44, aujourd'hui propriété de la SHLMR.

Le projet d'aménagement de ladite société sur cette parcelle prévoit la réalisation à terme d'environ 350 logements, équipements publics de proximité et commerces. Aussi, il apparaît opportun pour la Ville de soutenir ce projet de structuration et de développement du plateau de la montagne (secteur du Chemin Neuf) et de céder à la SHLMR les emprises foncières nécessaires au désenclavement de son projet.

La transaction sera réalisée pour un montant forfaitaire de 30 000.00 euros conforme aux avis des Domaines ci-annexés. Enfin, cette délibération vient compléter et préciser la délibération n°16/2-22 du 19 mars 2016 (annexe 3/4) relative à ce projet de vente de terrain communal.





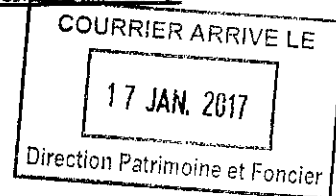
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

AVIS DU DOMAINE

SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2017-411V0055
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



- 1 Service consultant : COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 14/11/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession de la parcelle EH 45 partie d'une superficie de 2 280 m2 à la SHLMR pour la mise en place d'une des 3 voies d'accès au futur « Domaine des Brises »
- 4 Propriétaire présumé : COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : chemin Neuf, quartier de La Montagne, parcelle EH 45 partie d'une superficie de 2 280 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 : Aua pour 1 625 m2
N-EBC pour 655 m2
Au PPR : Zone rouge R2
- 7 Situation locative : Libre de toute occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 140 €
- 10 Accords amiables : Néant
- 12 Observations particulières :

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172010-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

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.

A Saint-Denis, le 16/01/2017

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques,
Par délégation,


Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

SDC-FI09015 v1055 17.doc

2

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE 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 : 2016-411V1439
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



- 1 Service consultant :** COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation :** 14/11/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Cession de la parcelle DZ 11 d'une superficie de 695 m² à la SHLMR pour la mise en place d'une des 3 voies d'accès au futur « Domaine des Brises »
- 4 Propriétaire présumé :** COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de ST DENIS : chemin Neuf, quartier de La Montagne, parcelle DZ 11 d'une superficie de 695 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 : Uh
Au PPR : Zone rouge R1
- 7 Situation locative :** Libre de toute occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 27 800 €
- 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 974-219740115-20170529-172010-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017



A Saint-Denis, le 16/01/2017

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques,
Par délégation,

Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

SDE 13/0011 V1439 16.doc

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017

Gilbert ANNETTE

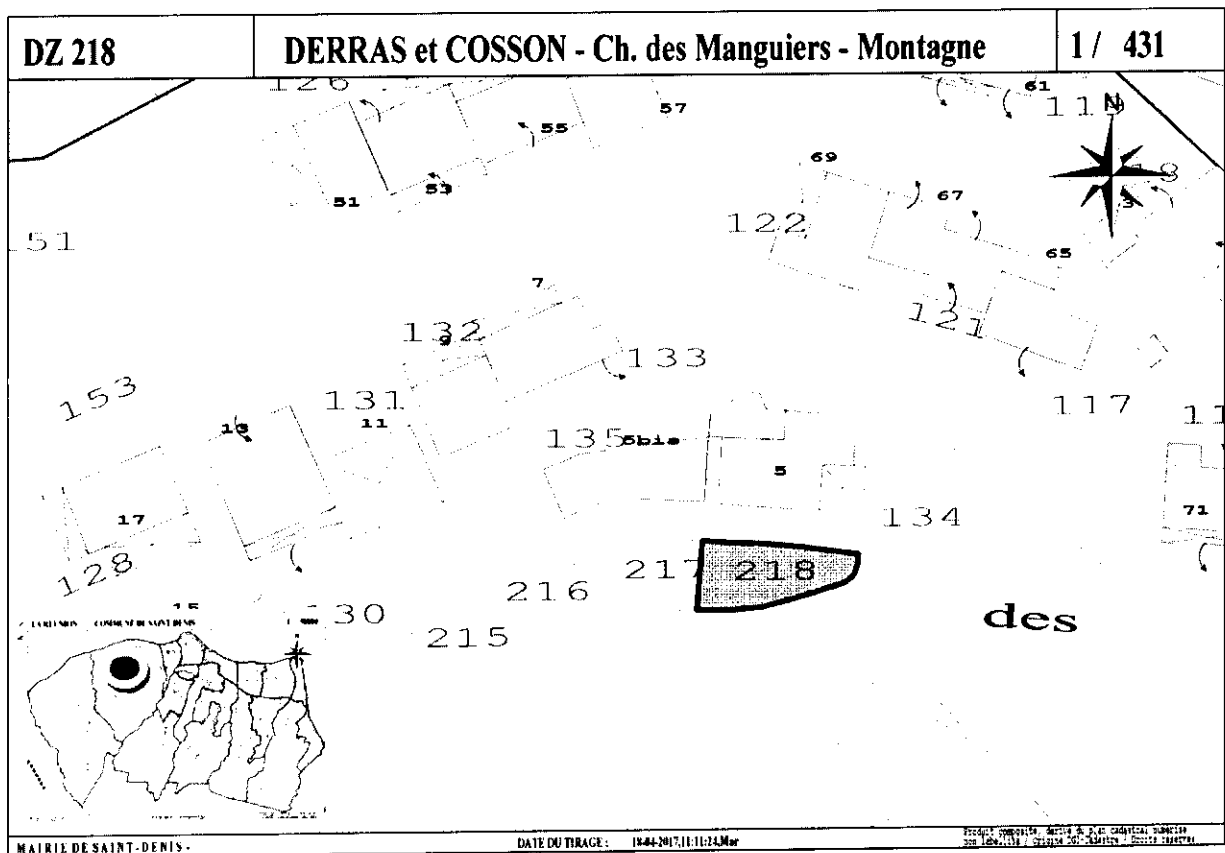
ANNEXE 4/5

CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Prix forfaitaire
Parcelle DZ 218 Zone Uh au PLU	89 m² Selon les données de la matrice cadastrale	Intersection des Chemins Baillif et des Manguiers - 97417 LA MONTAGNE	Monsieur Hakim DERRAS et Madame Julie COSSON	10 200.00 € Fixé au vu des avis financier des services de France Domaine établis en date du 15/02/2017 ci-annexé

Motivation

L'aménagement d'un giratoire chemin Bailly/chemin des Manguiers à la Montagne a créé un délaissé sans intérêt public mais susceptible d'améliorer les accès privatifs des propriétaires riverains.
La parcelle à céder constitue un délaissé foncier déclassé qui ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation du chemin des Manguiers.
En conséquence, il apparaît opportun d'accepter la proposition d'acquisition des propriétaires riverains Monsieur DERRAS et Madame COSSON, sur la base d'un prix fixé au regard de l'avis des services de France Domaine.



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017

Gilbert ANNETTE



N° 7300-SD
(mars 2016)

ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Gestion publique
Service : Pôle d'Évaluation Domaniale
Adresse : 7, avenue André Malraux
97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9
Téléphone : 02 62 94 05 88
Fax : 02 62 94 05 83

Le 15/02/2017

**LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION**

à

COMMUNE DE ST DENIS

Direction du patrimoine et du foncier

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.
Courriel : vincent.varin@dgrfp.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-411V0119

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE DZ 218
ADRESSE DU BIEN : RUE DES MANGUIERS – LA MONTAGNE - ST DENIS
VALEUR VÉNALE : 10 200 €/HT (assortie d'une marge d'appréciation de 10%)

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Jocelyne PARMENTIER

2 – Date de consultation	: 30/01/2017
Date de réception	: 04/02/2017
Date de visite	: 14/02/2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 04/02/2017

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Cession de la parcelle DZ 218 d'une superficie de 89 m2 en faveur de M. Hakim DERRAS.

**MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : *DZ 218 d'une superficie cadastrale de 89 m2*

Dans le quartier de La Montagne, un délaissé de voirie permettant au propriétaire riverain, potentiel acquéreur, de pouvoir étendre son unité foncière de 89 m2.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de ST DENIS

- situation d'occupation : libre

6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Uh

Tous réseaux.

PPR : Néant pour l'emprise

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 10 200 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

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.

Remarque : si l'opération est réalisée au-delà du délai de validité de l'avis et sans modification des conditions de ladite opération, une simple lettre de prorogation de la durée validité de l'avis peut être envisagée.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Le bien est difficilement visible du bord du chemin des Vandas et n'a pu être visité.

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 ci-dessus, 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.

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

Par déléation,



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

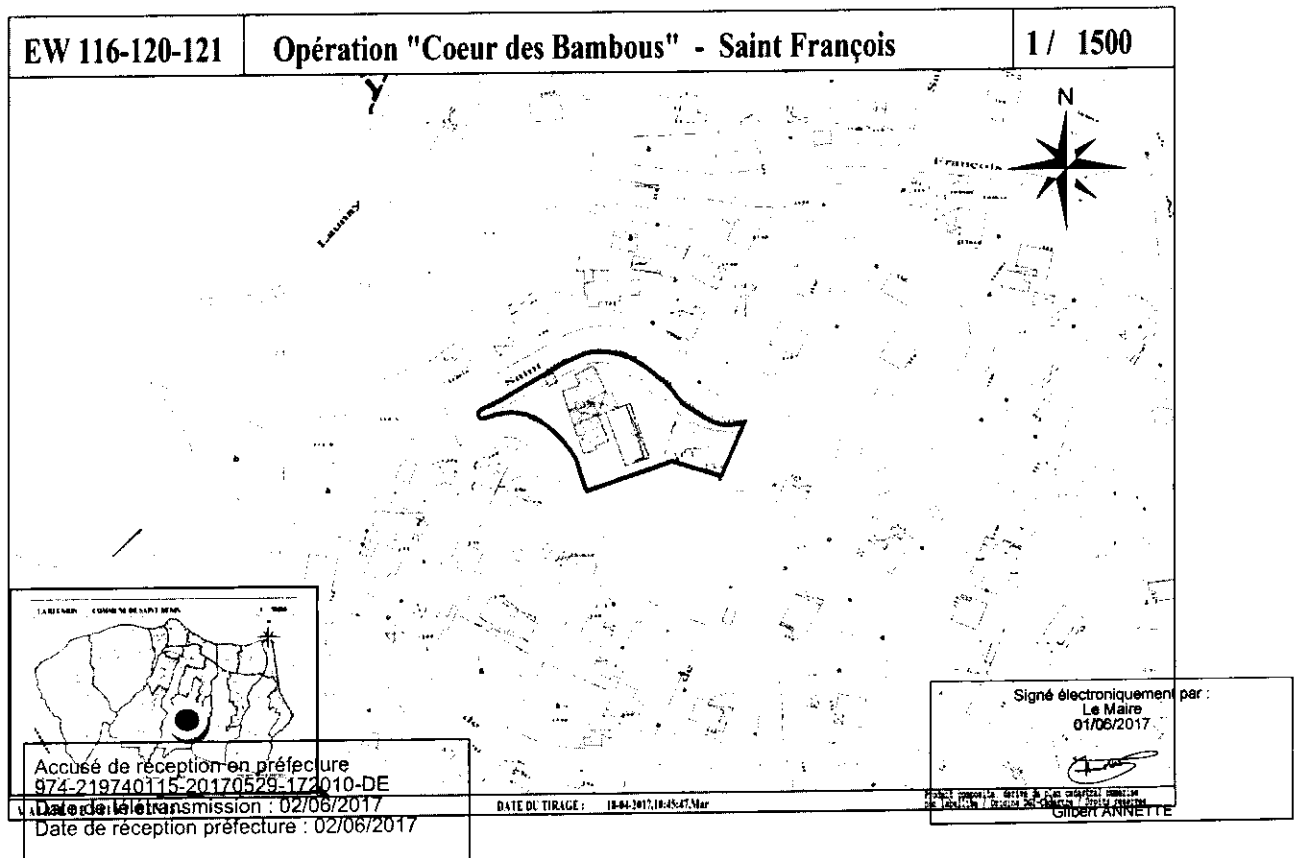
Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

RESILIATION DE BAIL A CONSTRUCTION ET CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX

Référence cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Acquéreur	Prix
Parcelles EW 116-120-121 - Zone Uj au PLU	2 518 m² Selon les données du Cadastre	125-127 Route de Saint-François - Saint François - 97400 Saint Denis	SODIAC	499 000,00 € TTC Conforme à l'avis financier des services de France Domaine établi en date du 04/01/2017.
Motivation				
<p>Par délibération datée du 29 juin 2013, le Conseil municipal a approuvé la mise à disposition à la SODIAC, par voie de bail à construction d'une durée de 50 ans, des parcelles aujourd'hui cadastrées EW 116-120-121 formant une unité foncière de 2 518 m². L'acte notarié a été signé par les parties le 09 octobre 2013. Les constructions édifiées par le preneur forment un immeuble à usage de bureaux et de commerces de proximité dénommé Opération « Cœur des Bambous ». Sa destination vise à structurer l'émergence d'un pôle de centralité à Saint-François conformément aux orientations du Schéma d'Aménagement Régional.</p> <p>Aujourd'hui, la SODIAC propose à la Ville de lui racheter les droits au bail restant à courir en vue d'accéder à la pleine propriété du bien et engager une stratégie commerciale plus dynamique. Dans le cadre d'une politique de gestion patrimoniale volontariste et afin de soutenir le projet de développement des hauts de la Ville, il apparaît opportun d'accéder à l'offre d'achat de la SODIAC, pour un montant de 499 000.00 euros TTC conforme à l'avis des Domaines. Sur le plan juridique, le bail à construction existant devra être résilié préalablement à l'acte de vente, sans versement d'aucune indemnité supplémentaire.</p>				





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 : 2016-411V1661
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.nrp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SODIAC
- 2 Date de la consultation : 22/12/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Résiliation du bail à construction avant son terme par le preneur à bail (SODIAC)
- 4 Propriétaire présumé : COMMUNE DE ST DENIS (Bailleur)
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : 123 bis à 127 route de St François, un ensemble immobilier à usage commercial et de bureaux, édifiée sur 3 niveaux, composée de 12 lots, pour une surface plancher d'environ 800 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 :
Etat général : excellent
Au PLU : Uh
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Bail à construction avec la commune de ST DENIS. Preneur la SODIAC
Début du bail le 08/10/2013 et fin de bail le 08/10/2063
- 9 Détermination des droits du bailleur : 499 000 € pour une cession intervenant au 09/10/2017
- 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 974-219740115-20170529-172010-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

A Saint-Denis, le 04/01/2017

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques,
Le responsable des Missions Domaniales


Olivier BINET
Administrateur des Finances Publiques Adjoint


SDE EW9116-0131 V1661 16.doc

2

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

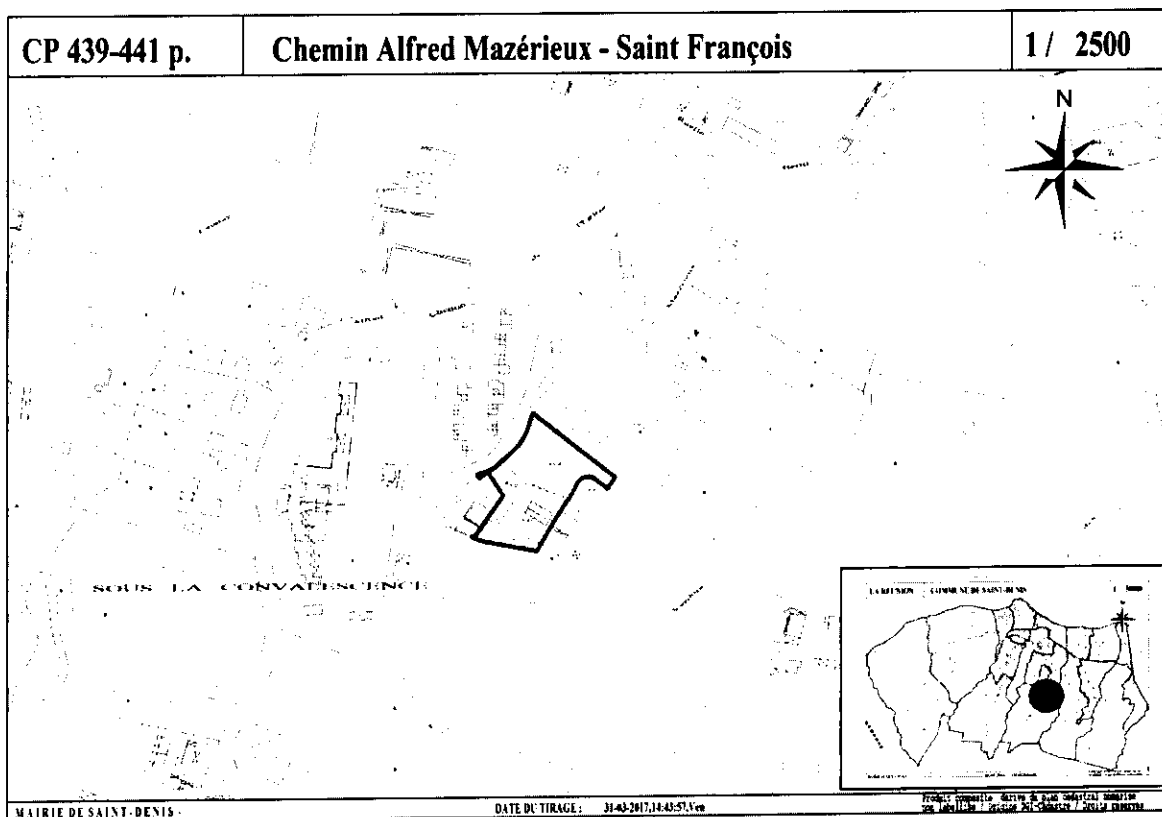
Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Prix
Parcelles CP 439-441 parties Zone Uj au PLU	1 841 m² En vertu du plan de division établi en date du 30/01/2017 par la SARL OIT, cabinet de Géomètre-expert	Chemin Alfred Mazérieux - Saint-François - 97400 Saint-Denis	SODIAC En sa qualité de concessionnaire de l'opération de résorption de l'habitat insalubre « Saint-François / Le Brûlé »	1.00 € symbolique Fixé au vu de l'avis financier des services de France Domaine établi en date du 02/05/2017
Motivation				
<p>Ces parcelles communales sont actuellement en cours d'aménagement pour la réalisation d'une opération de 6 logements évolutifs sociaux sur le secteur de Saint-François.</p> <p>Ces travaux de terrassement et de viabilisation étant aujourd'hui bien avancés, il convient de céder à la SODIAC (concessionnaire de l'opération de résorption de l'habitat insalubre « Saint-François / Le Brûlé ») les terrains d'assiette des six futurs L.E.S retenus au programme ; et ce à l'euro symbolique conformément aux éléments financiers du CRAC approuvé par la délibération n°14/7-39 du 29/11/2014 notamment.</p>				



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172010-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017

Gilbert ANNETTE

ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Gestion publique
Service : Pôle d'Evaluation Domaniale
Adresse : 7, avenue André Malraux
97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9
Téléphone : 02 62 94 05 88
Fax : 02 62 94 05 83

Le 02/05/2017

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.
Courriel : vincent.varin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2017-411V0383

**LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION**

à

COMMUNE DE ST DENIS
Direction Patrimoine et Foncier

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DESIGNATION DU BIEN : EMPRISE DE 1841 M2 SUR PARCELLES CP 439 ET CP 441

ADRESSE DU BIEN : CHEMIN MAZERIEUX – QUARTIER DE ST FRANÇOIS - SAINT-DENIS

VALEUR VENALE : 295 000 € (ASSORTIE D'UNE MARGE DE NEGOCIATION DE 10%)

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. David DEREUSE

2 – Date de consultation	: 18/04/2017
Date de réception	: 20/04/2017
Date de visite	: 02/05/2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 20/04/2017

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Cessions à la SODIAC de lots à bâtir dans le cadre de l'opération de Logements Evolutifs Sociaux dénommée « Opération Mazérieux »

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Référence cadastrale : CP 439 d'une surface cadastrale de 1697 m2 et CP 441 d'une surface cadastrale de 1853 m2.

Dans les hauts de ST DENIS, quartier de ST FRANCOIS, sur les parcelles CP 439 et CP 441, une emprise d'une surface de 1841 m2 constituée de 6 lots à bâtir aménagés : lot b (379 m2), lot c (313 m2) et lot d (287 m2), lots f+h (301 m2), lot k (256 m2), lot l (305 m2).

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de ST DENIS

Libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Uj

Tous réseaux.

PPR : Néant

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à **295 000 € assortie d'une marge de négociation de 10 %**

8 - DUREE DE VALIDITE

12 mois

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.

Remarque : si l'opération est réalisée au-delà du délai de validité de l'avis et sans modification des conditions de ladite opération, une simple lettre de prorogation de la durée validité de l'avis peut être envisagée.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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 ci-dessus, 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.

Accusé de réception en préfecture

974-219740115-20170529-172010-DE

Date de transmission : 02/06/2017

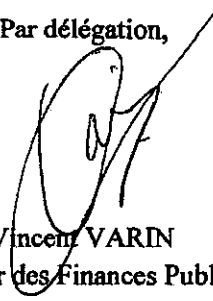
Date de modification : inférieure

Direction Générale des Finances Publiques.

Le présent document a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

Par déléation,



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectif.
Accuse de réception en date du 02/06/2017
97-78-197 (modifié) relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territoriale...
Date de télétransmission : 02/06/2017
Direction Régionale des Finances Publiques.

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017
Vu par la loi
Gilbert ANNETTE