

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

---

Parcelles AT 228, 234, 697 et 698

Les parcelles désignées ci-dessus, situées le long des franges du boulevard Sud avec un accès par la rue Saint-Philippe sont inexploitées et en friches depuis déjà de nombreuses années. Afin d'y réaliser une opération immobilière de 33 logements et d'un commerce en rez-de-chaussée, la SCCV « Blue Mountain Development » a demandé l'acquisition de ces parcelles.

Parcelles AW 182, 836, 842 et 1021p

La Commune est propriétaire des terrains AW 182, 836, 842 et 1021p situés entre le boulevard Jean Jaurès et la rue Stanislas Gimart, à proximité de la ravine des Patates-à-Durand à Sainte-Clotilde. Le groupe « LEVENEUR », acteur majeur de la filière fruits et légumes à la Réunion, a proposé l'acquisition de ces parcelles afin d'y réaliser un commerce de proximité regroupant ces différentes activités, et ainsi valoriser ces parcelles communales.

Parcelle AB 312

La parcelle AB 312, située place de la Délivrance à Saint-Denis, est actuellement inoccupée et fait office de parkings provisoires. La SARL de la Petite Ile, déjà présente sur le secteur, a proposé l'acquisition de la parcelle communale afin d'y réaliser un commerce de proximité type snacking, restauration rapide, boulangerie.

Parcelle AV 288 partie

M. IMAQUE ILAHA avec l'accord de l'UTR Nord, a fait construire un mur de soutènement sur une partie de la parcelle communale AV 288 située au 196 allée des Topazes à Bellepierre. Afin de régulariser sa situation, M. IMAQUE ILAHA demande l'acquisition de la partie empiétée.

Parcelle DE 94 partie

La partie de la parcelle DE 94 concernée, est située sur le terrain d'assiette de la salle polyvalente de Bellepierre. Sur ce terrain se trouve un logement communal occupé actuellement. Physiquement détaché du reste de la parcelle et disposant d'un accès indépendant, la Ville a reçu une proposition d'acquisition de la part de M. ZETTOR Laurent.

Parcelle IE 515

Mme BOYER Fabienne est bénéficiaire d'un bail à construction pour l'occupation de la parcelle IE 515 située 201 route Gabriel Macé dans la Zone d'Activités de la Bretagne. Afin de pérenniser son entreprise, elle a demandé l'acquisition de la parcelle sur lequel a été construit un bâtiment afin d'exercer son activité de capitonnage.

Vu l'absence de projets urbains sur ces terrains, il est apparu aujourd'hui opportun de donner une suite favorable à ces demandes.

La signature des actes authentiques devra intervenir dans un délai maximum de six mois suivant la prise d'effet de la présente Délibération.

Le cas échéant, il pourra être procédé dans ce même délai à la signature d'un compromis de vente d'une durée maximale de six mois afin de permettre à l'acquéreur de finaliser son dossier de financement. En cas de non-respect des délais de ces formalités, l'assemblée délibérante pourrait décider l'annulation de la cession.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180223-181027-DE  
Date de télétransmission : 05/03/2018  
Date de réception préfecture : 05/03/2018

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°18/1-027 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème 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**

*(9 abstentions : HO-SHING Cynthia (par procuration) VITRY Faouzia, JEAN-PIERRE Philippe, LATRA Sylvie, MOREL Jean-Jacques, TÉCHER Régis, HUBERT Richenel, HOARAU Serge, LAGOURGUE Michel, FOURNEL Dominique)*

**ARTICLE 1**

Approuve les projets de cession en pleine propriété des terrains communaux bâtis et non bâtis mentionnés dans les tableaux ci-annexés pour lesquels les offres de prix amiable 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  
974-219740115-20180223-181027-DE  
Date de télétransmission : 05/03/2018  
Date de réception préfecture : 05/03/2018

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018



Gilbert ANNETTE

## ANNEXE 1

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
AT 228-234-697-698  Zone Ud au PLU	914 m <sup>2</sup>  Selon les données issues de la matrice cadastrale	40 et 44 rue St Philippe - 97400 Saint-Denis	<b>SCCV BLUE MOUNTAIN DEVELOPPEMENT</b>  représentée par M. DALLEAU Patrice	Les parcelles désignées ci-après, situées le long des franges du boulevard sud avec un accès par la rue St Philippe sont inexploitées et en friches depuis déjà de nombreuses années. Au vu de la configuration actuelle, ces parcelles qui font parties des délaissés du boulevard Sud ne sont actuellement pas exploitées ni mises en valeur. La SCCV Blue Mountain Développement a demandé l'acquisition de ces parcelles afin d'y réaliser une opération de 33 logements et d'un commerce en rez-de-chaussée, pour lesquelles un permis de construire a déjà été obtenu. Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur. Vu l'absence de projets urbains sur ces parcelles, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

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

1° cession en pleine propriété des **terrains communaux non bâtis cadastrés AT 228-234-697-698** ;

2° superficie cédée : **914 m<sup>2</sup>** selon les données issues de la matrice cadastrale

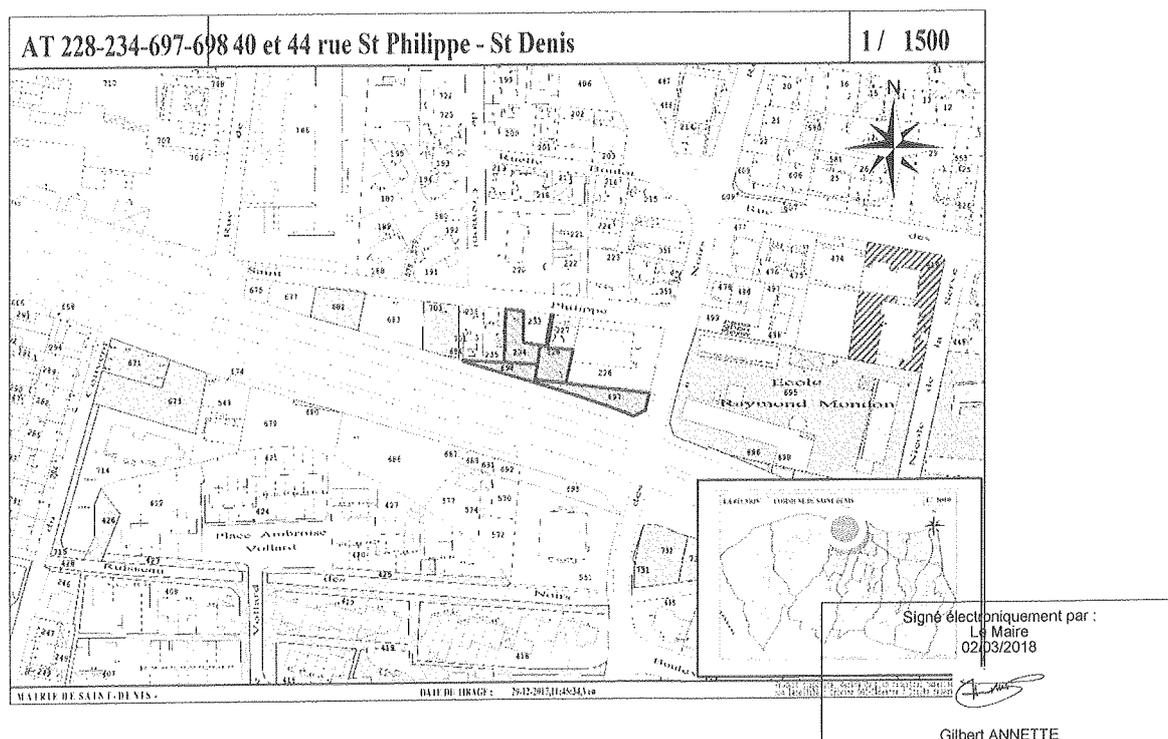
3° **prix : 700 000.00 euros TTC** (soit à titre indicatif environ 765.86 €/m<sup>2</sup>), compatible avec l'avis financier N°2018-411V0048)

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.

**Les conditions particulières de la vente :**

Les parcelles AT 228 et 698 étant actuellement empiétées, l'acquéreur a déclaré qu'il fera son affaire personnelle des procédures d'expulsion et de démolition y afférentes.



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS

Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

Courriel : [drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : N° dossier : 2018-411V0048

Le 01 / 02 / 2018

**DRFIP de la REUNION**

à

**MAIRIE DE SAINT DENIS**

Direction du Patrimoine et Foncier

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES CADASTRÉES AT 228-234-697-698**

**ADRESSE DU BIEN : 40 ET 44 RUE ST PHILIPPE, SAINT DENIS**

**VALEUR VÉNALE : 700 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*Mairie de St Denis*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Mlle Stéphanie THUONG-HIME*

**2 – Date de consultation**

: 19/01/2018

**Date de réception**

: 30/01/2018

**Date de visite**

:

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 30/01/2018

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

Cession amiable de terrains non bâtis à la demande d'un nouvel acquéreur pour un projet d'immeubles d'habitation et de commerce en RDC.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : AT 228-234-697-698

Description du bien : Terrains nus formant une unité foncière d'une superficie de 914 m<sup>2</sup>

## ANNEXE 2

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
AW 182 836-842 1021p  Zone Ud au PLU	<b>1436 m<sup>2</sup> environ</b>  selon le plan parcellaire établi par le géomètre de la Ville	Angle Boulevard Jean- Jaurès et rue Stanislas Gimart  97490 Sainte- Clotilde	<b>Groupe LM Distribution</b>  représenté par son président M. D. LEVENEUR	La Commune est propriétaire des terrains AW 182-836-842 et 1021p situés entre le boulevard Jean-Jaurès et la rue Stanislas Gimart, à proximité de la ravine des Patates-à-Durand à Sainte-Clotilde. Le groupe LEVENEUR, acteur majeur de la filière fruits et légumes à la Réunion a demandé l'acquisition de ces parcelles afin d'y réaliser un commerce de proximité regroupant ces différentes activités, et ainsi valoriser ces parcelles communales. Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur. Vu l'absence de projets urbains sur ces parcelles, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

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

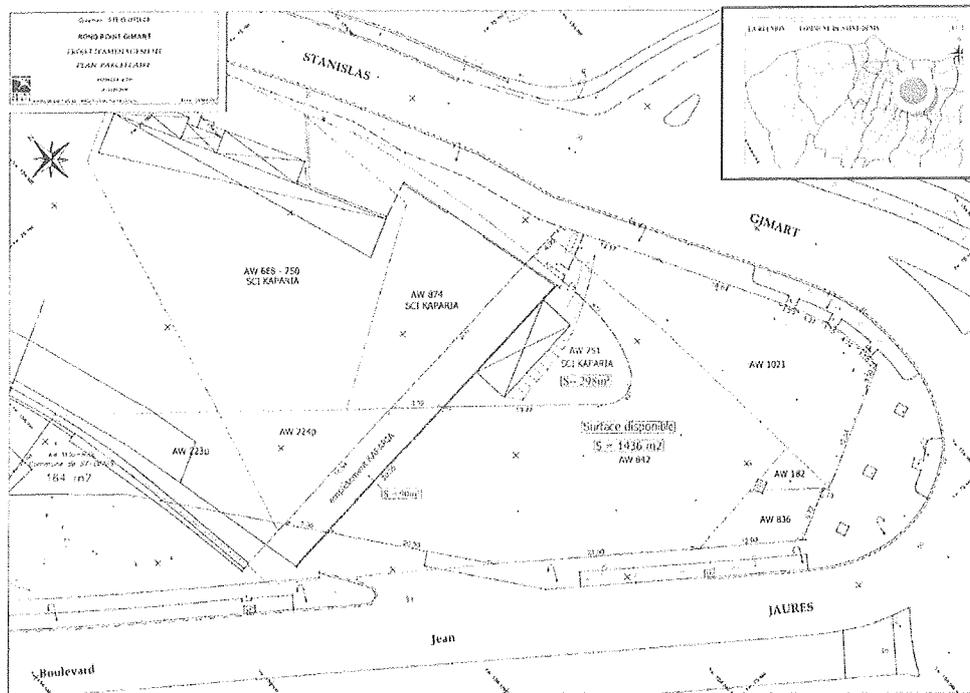
1° cession en pleine propriété des **terrains communaux non bâtis cadastrés AW 182- 836-842-1021 p**

2° superficie cédée : **1436 m<sup>2</sup> environ** selon le plan parcellaire établi par le géomètre de la Ville

3° **prix : 940 000.00 euros** TTC (soit à titre indicatif 654.59 €/m<sup>2</sup>), compatible avec l'avis financier n° 2017-411V0895 de France Domaine daté du 06/10/2017 ;

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.



Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018

Gilbert ANNETTE

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Mairie de St Denis
- situation d'occupation : Libre de toute occupation

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone UD, réseaux présents

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 700 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

1 an

**9 – 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 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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

La Responsable du Pôle Gestion Publique



Nathalie JOUHANIN

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018

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 territoriales compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



N° 7300-SD  
(mars 2016)

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Le 06 / 10 / 2017

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS

Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

**DRFIP de la REUNION**

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

Courriel : [drfip974.rdg.domains@dofip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.rdg.domains@dofip.finances.gouv.fr)

Réf. N° dossier : 2017-411V0896

**MAIRIE DE SAINT DENIS**

Direction Patrimoine et Foncier

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES CADASTRÉES AW 182-836-842-1021P

ADRESSE DU BIEN : BLD JEAN JAURÈS ET RUE STANISLAS GIMART - STE CLOTILDE

VALEUR VÉNALE : 933 400 € (+ marge d'appréciation de 10%)

1 - SERVICE CONSULTANT

*Mairie de St Denis*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Mme Jocelyne PARMENTIER*

2 - Date de consultation

: 28/08/2017

Date de réception

: 30/08/2017

Date de visite

: 21/09/2017

Date de constitution du dossier « en état »

: 21/09/2017

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

Cession au profit du groupe LM

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AW 182-836-842-1021p

Description du bien : Unité foncière non bâtie d'une superficie de 1 436 m<sup>2</sup>

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de St Denis

- situation d'occupation : Occupée en partie par le futur acquéreur

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone UD

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 933 400 € (+ marge d'appréciation de 10%)

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

1 an

**9 – 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 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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

Le Responsable des Missions Domaniales



Olivier BINET

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 territoriales de la Direction Générale des Finances Publiques.

Signé électroniquement par :  
Le Maire

02/03/2018

Gilbert ANNETTE

Gilbert ANNETTE

## ANNEXE 3

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
AB 312  Zone Uavap au PLU	216 m <sup>2</sup>  Selon les données issues de la matrice cadastrale	22 Place de la Délivrance - - 97400 Saint-Denis	<b>SARL de la Petite Ile</b>  représentée par M. Sylvain GUY / M. Guillaume HAZET	La parcelle AB 312 située sur la place de la Délivrance à St Denis, est actuellement inoccupée et fait office de parkings provisoires.  La SARL PETITE ILE déjà présente sur le secteur, a demandé l'acquisition de cette parcelle afin d'y réaliser un commerce de proximité type snacking, restauration rapide, boulangerie.  Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.  Vu l'absence de projets urbains sur cette parcelle, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

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

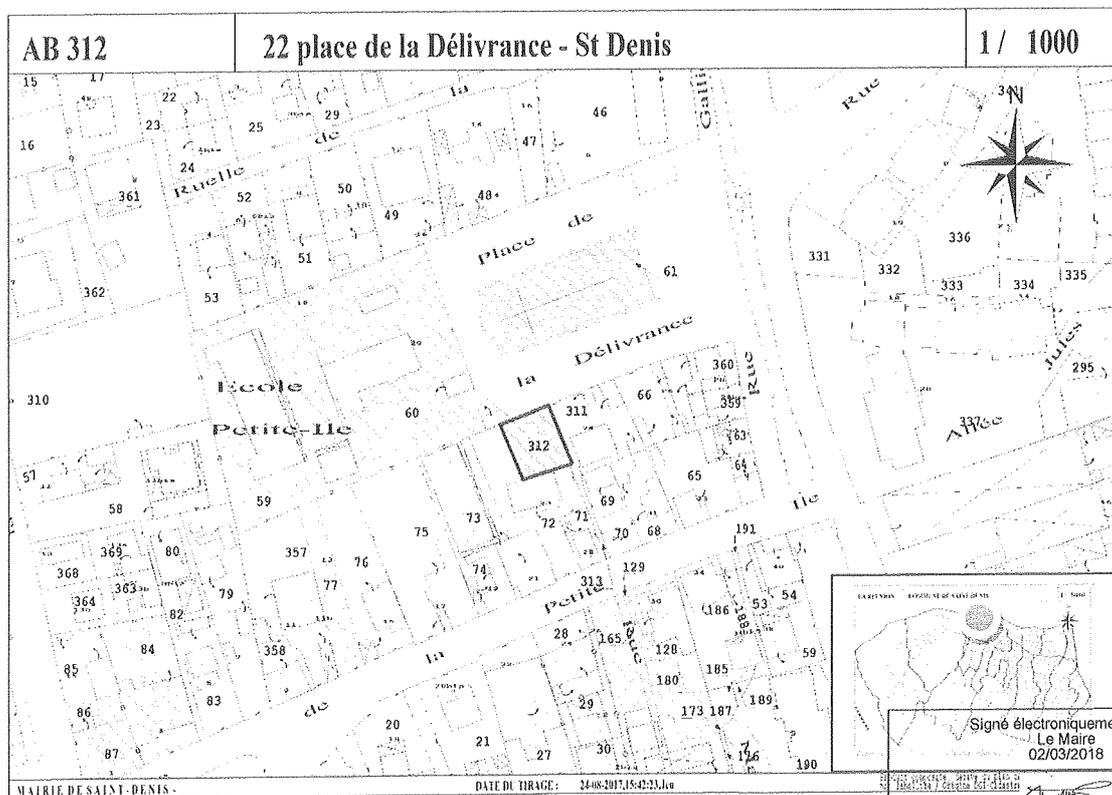
1° cession en pleine propriété du **terrain communal non bâti** cadastré **AB 312**

2° superficie cédée : **216 m<sup>2</sup>** selon les données issues de la matrice cadastrale

3° **prix : 110 000.00 euros** TTC (soit à titre indicatif environ 509.259 €/m<sup>2</sup>), compatible avec l'avis financier n° 2017-411V00897 de France Domaine daté du 10 octobre 2017 ;

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS

Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

Le 10 / 10 / 2017

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

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

Réf. : N° dossier : 2017-411V0897

DRFIP de la REUNION

à

MAIRIE DE SAINT DENIS

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE AB 312**

**ADRESSE DU BIEN : 22 PLACE DE LA PLACE DE DÉLIVRANCE (PETITE ILE) – ST DENIS**

**VALEUR VÉNALE : 86 400 € (+ marge d'appréciation de 10%)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*Mairie de St Denis*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Mme Stéphanie THUONG-HIME*

**2 – Date de consultation**

: 28/08/2017

**Date de réception**

: 30/08/2017

**Date de visite**

: 21/09/2017

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 21/09/2017

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

Cession de la parcelle à M. GUY – Les Ateliers de la Petite Ile – pour un projet de restauration type snacking ou boulangerie.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : AB 312

Description du bien : Parcelle de terrain non bâtie, d'une superficie de 216 m<sup>2</sup>

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Commune de St Denis

- situation d'occupation : Libre

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uavap S5, réseaux présents

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 86 400 € (+ marge d'appréciation de 10%)

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

## 9 – 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 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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



*Nathalie FESTIN-PAYET*

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, 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.

  
Gilbert ANNETTE

ANNEXE 4

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
AV 288p  Zone Um au PLU	163 m <sup>2</sup>  Selon le plan parcellaire établi par le géomètre de la Ville	196 Allée des Topazes - Bellepierre - 97400 Saint-Denis	<b>M. IMAQUE ILAHA</b> <b>Gérald</b>  <b>ou par substitution toute société immobilière dans laquelle il serait associé majoritaire</b>	M. IMAQUE ILAHA avec l'accord de l'UTR Nord, a aménagé un accès pour sa résidence et a fait construire un mur de soutènement sur une partie de la parcelle communale AV 288 située au 196 allée des Topazes à Bellepierre. Afin de régulariser sa situation, M. IMAQUE ILAHA a demandé l'acquisition de la partie empiétée. Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur. Le recul préconisé par le PLU ayant été respecté, il semble opportun de donner une suite favorable à sa demande et ainsi procéder à la régularisation de cet empiètement.

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

- 1° cession en pleine propriété du terrain non bâti cadastré AV 288 p
- 2° superficie cédée : 163 m<sup>2</sup> Selon le plan parcellaire établi par le géomètre de la Ville
- 3° prix : 13 000.00 euros TTC (soit à titre indicatif environ 79.75 €/m<sup>2</sup>), compatible avec l'avis financier n° 2017-411V0970 de France Domaine daté du 08/11/2017 ;
- 4° signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.  
Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.

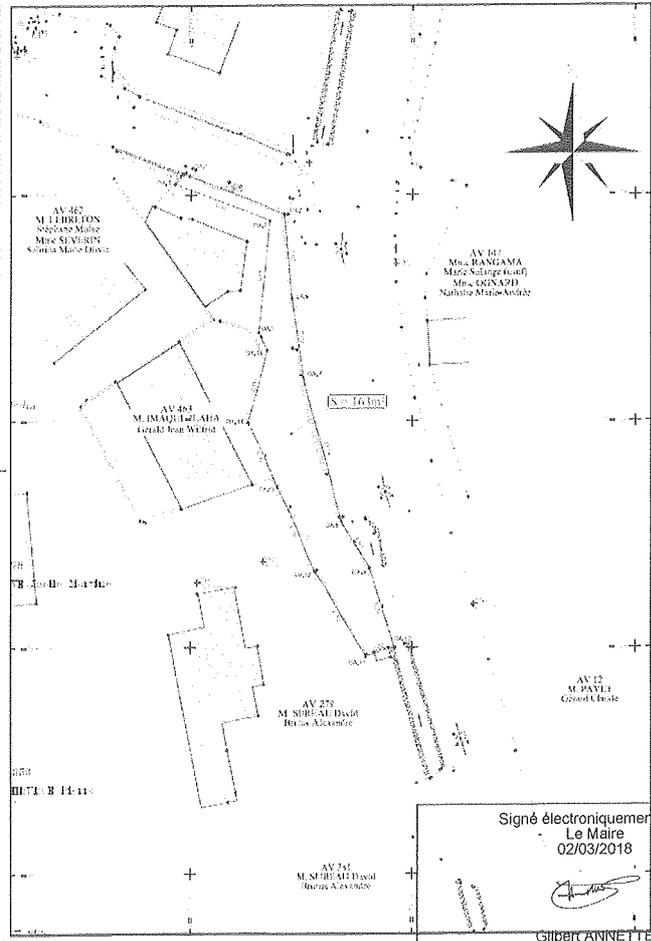
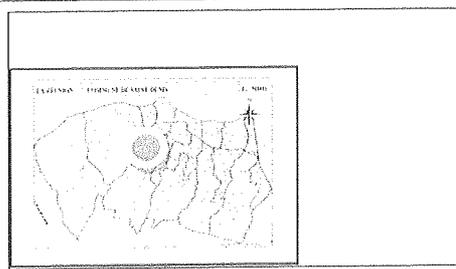
DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE SAINT-DENIS

ALLEE DES TOPAZES  
Cession de terrain  
à M. IMAQUE ILAHA Gérald

N°1 PLAN PARCELLAIRE

ECHELLE: 1/200      AV 288p      SEPTEMBRE 2017  
R.G.R. 92 - NGR 89      T-1642-2008

PROFESSEUR	DATE	PROFESSEUR	DATE



Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018

GILBERT ANNETTE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION

Pôle Gestion publique

Service : Division du Domaine

Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS

Messag CEDEX 9

Fax : 0262 94 05 83

Le 08 / 11 / 2017

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10

Courriel : [drfip974.pgp\\_domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pgp_domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : N° dossier : 2017-411v0970

**DRFIP de la REUNION**

à

**MAIRIE DE SAINT DENIS**

**DIRECTION PATRIMOINE ET FONCIER**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARTIE DE PARCELLE CADASTRÉE AV 288**

**ADRESSE DU BIEN : ALLÉE DES TOPAZES – BELLEPIERRE – ST DENIS**

**VALEUR VÉNALE : 13 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*Mairie de St Denis*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Mlle Stéphanie THUONG-HIME*

**2 – Date de consultation**

: 19/09/2017

**Date de réception**

: 28/09/2017

**Date de visite**

: 30/10/2017

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 30/10/2017

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

Cession amiable au futur acquéreur qui a déjà construit son mur de soutènement sur une partie de la parcelle communale AV 288.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : AV 288 partie

Description du bien : Partie de terrain non bâti d'une superficie de 163 m<sup>2</sup>

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Commune de St Denis

- situation d'occupation : Libre

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone UM, réseaux présents

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 13 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

1 an

**9 – 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 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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



*Nathalie FESTIN-PAYET*

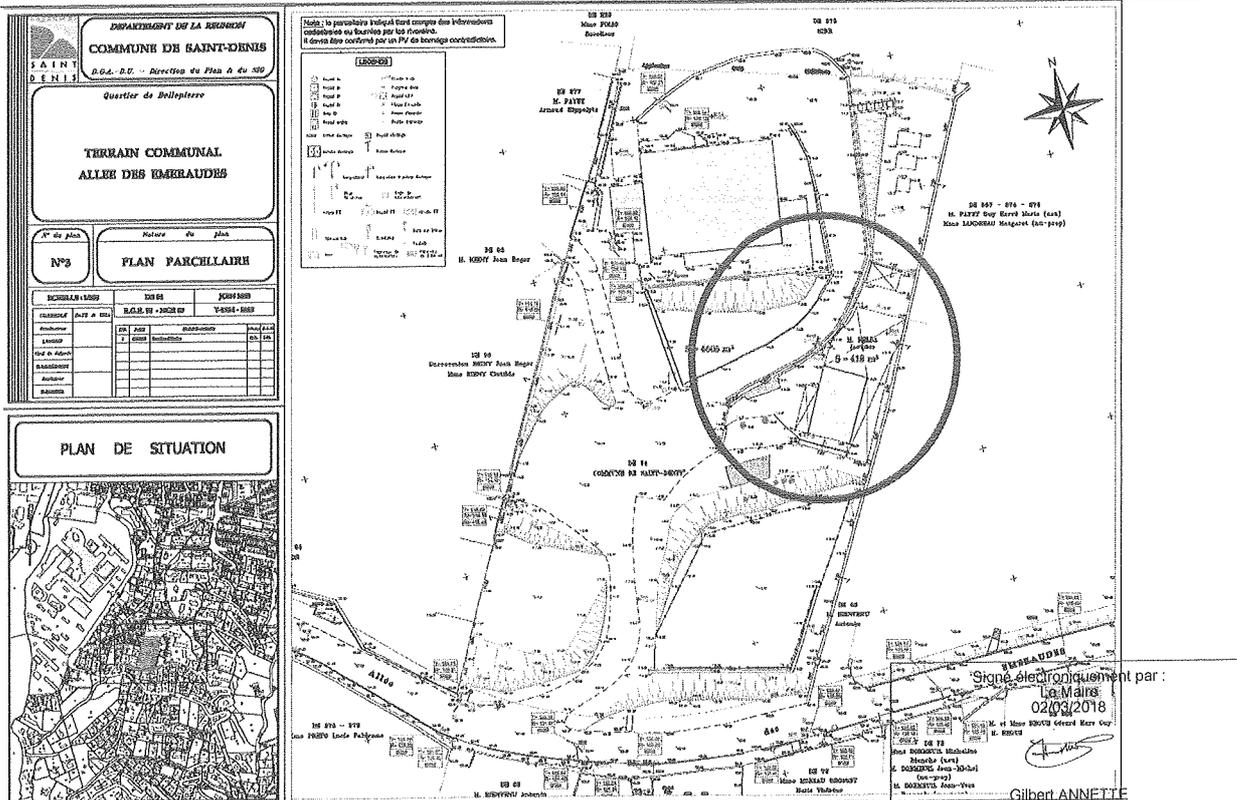
Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018

ANNEXE 5

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
DE 94p  Zone Ui au PLU	418 m <sup>2</sup>  Selon le plan parcellaire établi par le géomètre de la Ville	33 bis allée des émeraudes - Bellepierre - 97400 Saint-Denis	<b>M. ZETTOR Paul Laurent</b>	Le terrain d'assiette concerné est situé sur la parcelle DE 94 à proximité de la salle polyvalente de Bellepierre. Sur cette partie de terrain se trouve un logement communal actuellement occupé par un locataire. Ce logement est physiquement détaché du reste de la parcelle et dispose d'un accès indépendant.  Récemment la Ville a reçu une proposition d'acquisition de la part de M. ZETTOR Paul Laurent.  Vu l'absence de projet urbain sur ce terrain, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.  Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

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

- 1° cession en pleine propriété du terrain bâti cadastré **DE 94 p**
  - 2° superficie cédée : **418 m<sup>2</sup>** selon le plan parcellaire établi par le géomètre de la Ville
  - 3° **prix : 180 000.00 euros TTC** (soit à titre indicatif environ 430.62 €/m<sup>2</sup>), compatible avec l'avis financier n° 2017-411V1235 de France Domaine daté du 11/12/2017 ;
  - 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.
- Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.



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

Le 11/12/2017

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.  
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-411V1235

*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**

**DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON D'HABITATION SUR PARCELLE DE 94 PARTIE**

**ADRESSE DU BIEN : 33 BIS, ALLEE DES EMERAUDES – BELLEPIERRE – ST DENIS**

**VALEUR VENALE : 178 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

**1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Stéphanie THUONG-HIME*

<b>2 – Date de consultation</b>	: 24/11/2017
<b>Date de réception</b>	: 01/12/2017
<b>Date de visite</b>	: 07/12/2017
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 01/12/2017

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

*Cession amiable d'une maison d'habitation située sur une emprise de 418 m<sup>2</sup> de la parcelle DE 94.*

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : DE 94 (superficie cadastrale de 5131 m<sup>2</sup>)

Située à proximité immédiate de la salle polyvalente du quartier de Bellepierre, sur une emprise de 418 m<sup>2</sup>, une maison d'habitation de type « Bourbon bois » d'une surface habitable d'environ 60 m<sup>2</sup>. Elle est composée d'un séjour-salon, d'une cuisine, de 2 chambres, une salle de bain et un wc. Le tout agrémenté d'une petite varangue ouverte. Très bon état général.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de ST DENIS

#### 6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Ui

Tous réseaux.

PPR : Néant

#### 7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

**Soit 178 000 € assortie d'une marge d'appréciation 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 PARTICULIERS

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.

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.

Signé électroniquement par :  
Le Maire

02/03/2018

 de la

Gilbert ANNETTE

## ANNEXE 6

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
IE 515  Zone Um au PLU	631 m <sup>2</sup>  Selon les données issues de la matrice cadastrale	201 route Gabriel Macé  97490 Sainte- Clotilde	<b>M et Mme BOYER Fabienne</b>  (Ou par substitution toute autre société immobilière créée par eux en vue de cette acquisition)	La Commune est propriétaire du terrain IE 515 situé 201 route Gabriel Macé à La Bretagne. Mme BOYER bénéficiaire d'un bail à construction depuis le 1er septembre 2006 a demandé l'acquisition de cette parcelle afin de pérenniser son activité de capitonnage et maintenir ses emplois. Le prix et conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur. Vu l'absence de projets urbains sur cette parcelles, il semble opportun de donner une suite favorable à sa demande.

**Conditions principales de la vente :**

1° cession en pleine propriété du **terrain communal bâti cadastré IE 515**

2° superficie cédée : **631 m<sup>2</sup>** selon les données issues de la matrice cadastrale

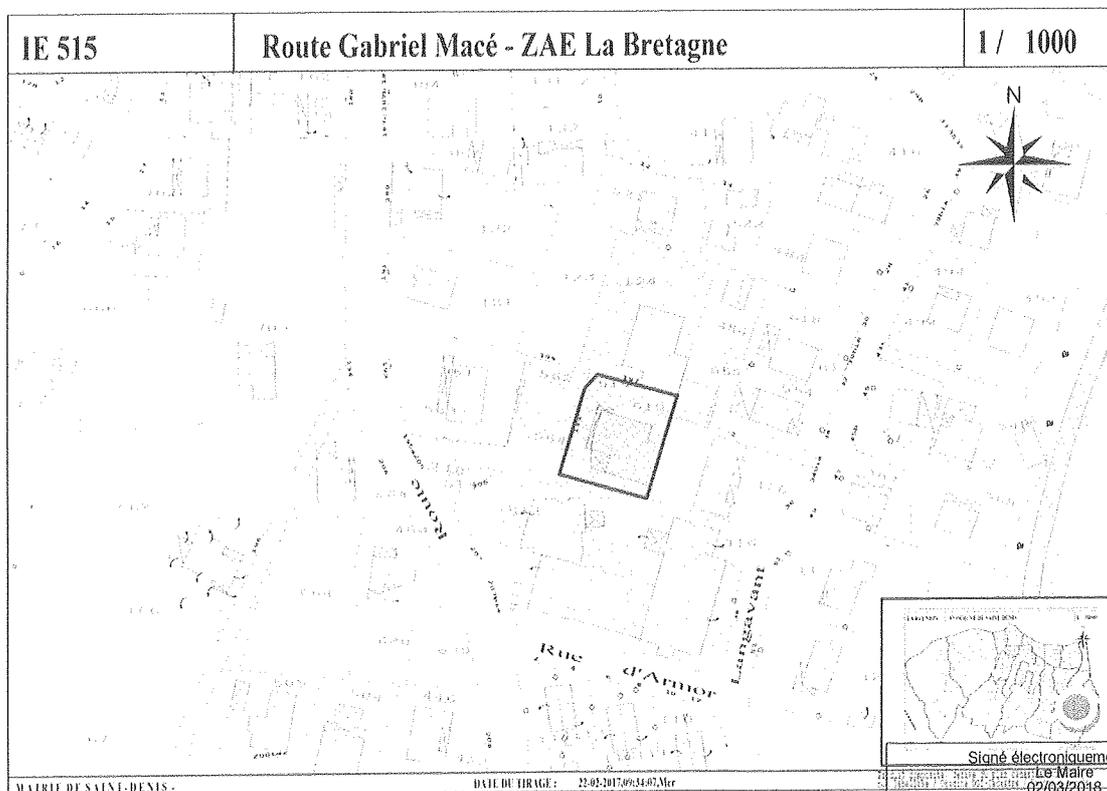
3° **prix : 210 000€ TTC** (soit à titre indicatif environ 332.805 €/m<sup>2</sup>), compatible avec l'avis financier n° 2017-411V1195 de France Domaine daté du 23/11/2017 ;

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.

**Conditions particulières de la vente :**

L'occupant s'engage à régler préalablement à la cession les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie générale



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 23/11/2017

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.

Courriel : [vincent.varin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vincent.varin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2017-411V1195

*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 DES DROITS DU BAILLEUR (COMMUNE  
DE ST DENIS) DANS LE CADRE D'UNE RUPTURE D'UN BAIL A  
CONSTRUCTION PAR LE PRENEUR (MME SUZANNE BOYER)**

---

**DESIGNATION DU BIEN : PARCELLE IE 515**

**ADRESSE DU BIEN : 201 ROUTE GABRIEL MACE – ZAE LA BRETAGNE – ST DENIS**

**DROITS REELS : 210 416 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

**pour une cession intervenant au 01/01/2018**

---

**1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : MME STEPHANIE THUONG-HIME**

<b>2 – Date de consultation</b>	<b>: 21/11/2017</b>
<b>Date de réception</b>	<b>: 22/11/2017</b>
<b>Date de visite</b>	<b>: 06/12/2016</b>
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	<b>: 22/11/2017</b>

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

***Cession de la parcelle IE 515 à la Madame Suzanne BOYER actuel preneur à bail dans le cadre d'un bail à construction.***

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : IE 515 d'une superficie cadastrale de 631 m<sup>2</sup>

Il s'agit d'une entreprise de cellerie garnissage. Le bâti en dur sous toles se compose d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Au RDC, on retrouve une partie bureau, wc, vestiaire, stockage et atelier de 78 m<sup>2</sup>. La surface utile est de 141 m<sup>2</sup>. A l'étage, ateliers de découpage et de couture pour une surface utile de 124 m<sup>2</sup>. Soit un total utile de 265 m<sup>2</sup>.

L'ensemble est dans un excellent état intérieur comme extérieur.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire de la parcelle : Commune de ST DENIS

Bail à construction entre la commune de ST DENIS, le bailleur, Madame Suzanne BOYER preneur à bail pour une durée de 30 années à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006 jusqu'au 31 août 2036.

#### 6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Um

Tous réseaux.

PPR : néant

#### 7 - DETERMINATION DE LA RENTE ANNUELLE

La valeur des droits du bailleur à la rupture du bail est déterminée par la méthode financière.

**210 416 € pour une date de cession retenue au 01/01/2018**

#### 8 - DUREE VALABLE

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

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.

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.

SDE IE0515 V1195.17 BAC.odt

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.

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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

Par délégation,



Vincent VARIN  
Inspecteur des Finances Publiques

SDE IE0515 V1195.17 BAC.odt

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.

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2018

Gilbert ANNETTE