

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le VENDREDI 21 SEPTEMBRE, à 17 h 04, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 03).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique (arrivée à 17 h 28 au Rapport n° 18/4-008) / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte (arrivée à 17 h 18 au Rapport n° 18/4-003) / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole (arrivée à 17 h 15 au Rapport n° 18/4-002) / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka (arrivée à 17 h 19 au Rapport n° 18/4-003) / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 47 au Rapport n° 18/4-016) / ANILHA Fernande / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004) / LATRA Sylvie / VITRY Faouzia / HO-SHING Cynthia (arrivée à 17 h 13 au Rapport n° 18/4-001)

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

FRANÇOISE Gérard

CLAIN Claudette

CHOPINET Gérard

VOLIA-GARNIER Laetitia

par FONTAINE Gabrielle

par CADJEE Ibrahim

par SILOTIA William

par LOWINSKY Jacques

À partir de son départ à 18 h 42 au Rapport n° 18/4-031

JAVEL François

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

DUCHEMANN Yvette

LOYHER Jeanne

ALI Laïnati

par HOAREAU Jean-François

par MAILLOT Gérald

par ARLANDON Corine

À l'arrivée de son mandataire à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 43 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

## ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le Rapport n° 18/4-066 relatif à des changements de dénominations de voies a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire.

### ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 18/4-021
ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)		
BOMMALAIS Geneviève			
FONTAINE Gabrielle			
HOAREAU Jean-François			
LESCAT Michel			
MAMODE Nourjhan			
VITRY Faouzia			
HUBERT Richenel			
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
EUPHRASIE Didier	(délégués / Ville)	au titre du SIDÉO	Rapport n° 18/4-042
MARCHAU Jean-Pierre			
LOWINSKY Jacques	- titulaires -		
MAILLOT Gérald			
KICHENIN Virgile			
BOMMALAIS Geneviève	- suppléants -		
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-045
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-046
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-047
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-048
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-049
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-051
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/4-057
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-058
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-059
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/4-063
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	

CCAS... Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis  
PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral  
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion  
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

SIDÉO Syndicat d'Exploitation d'Eau océanique  
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion  
CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

(1) à (5) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

<b>Élus</b>	<b>Horaires</b>	<b>Remarques</b>
DOKI-THONON Lisianne	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HO-SHING Cynthia	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HUMBLLOT Nicole	arrivée à 17 h 15	au Rapport n° 18/4-002
HOARAU Brigitte	arrivée à 17 h 18	au Rapport n° 18/4-003
BAREIGTS Éricka	arrivée à 17 h 19	au Rapport n° 18/4-003
MOREL Jean-Jacques	arrivé à 17 h 21	au Rapport n° 18/4-004
ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 28	au Rapport n° 18/4-008
FOURNEL Dominique	arrivé à 17 h 47	au Rapport n° 18/4-016
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 20 à 18 h 22	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-023
ARLONDON Corine	sortie de 18 h 20 à 18 h 27	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-024
BAREIGTS Éricka	sortie de 18 h 21 à 19 h 29	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-044
HO-SHING Cynthia	sortie de 18 h 42 à 18 h 59	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/3-035
HUBERT Richenel	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
TÉCHER Régis	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
LOWINSKY Jacques	sorti de 18 h 44 à 18 h 54	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-033
CADJEE Ibrahim	sorti de 18 h 53 à 18 h 56	du Rapport n° 18/4-032 au Rapport n° 18/4-034
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 56 à 19 h 01	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-036
LATRA Sylvie	sortie de 18 h 57 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-037
CADJEE Ibrahim	sorti de 19 h 00 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/4-038
ARLONDON Corine	sortie de 19 h 00 à 19 h 12	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-041
BARDINOT Sonia	sortie de 19 h 05 à 19 h 20	du Rapport n° 18/4-039 au Rapport n° 18/4-043
BELDA David	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
MÉLADE Thierry	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
ANDAMAYE Marie-Annick	sortie de 19 h 07 à 19 h 30	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-045
ADAME Brigitte	sortie de 19 h 18 à 19 h 22	du Rapport n° 18/4-042 au Rapport n° 18/3-044
JAVEL François	parti à 18 h 42	au Rapport n° 18/4-031 (procuration à LESCAT Michel)
HUBERT Richenel	parti à 19 h 26	au Rapport n° 18/4-044

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 43 sur 55.

**OBJET      Acquisition du terrain bâti AP 66 (rue Voltaire - Saint-Denis) en vue de la réalisation d'une réserve foncière connexe au Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral (PRUNEL)**

Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11-18-01 entre la Ville de Saint-Denis, l'Etablissement public foncier (EPF) de la Réunion et la Société d'Equipement du Département de la Réunion (SEDRE)

---

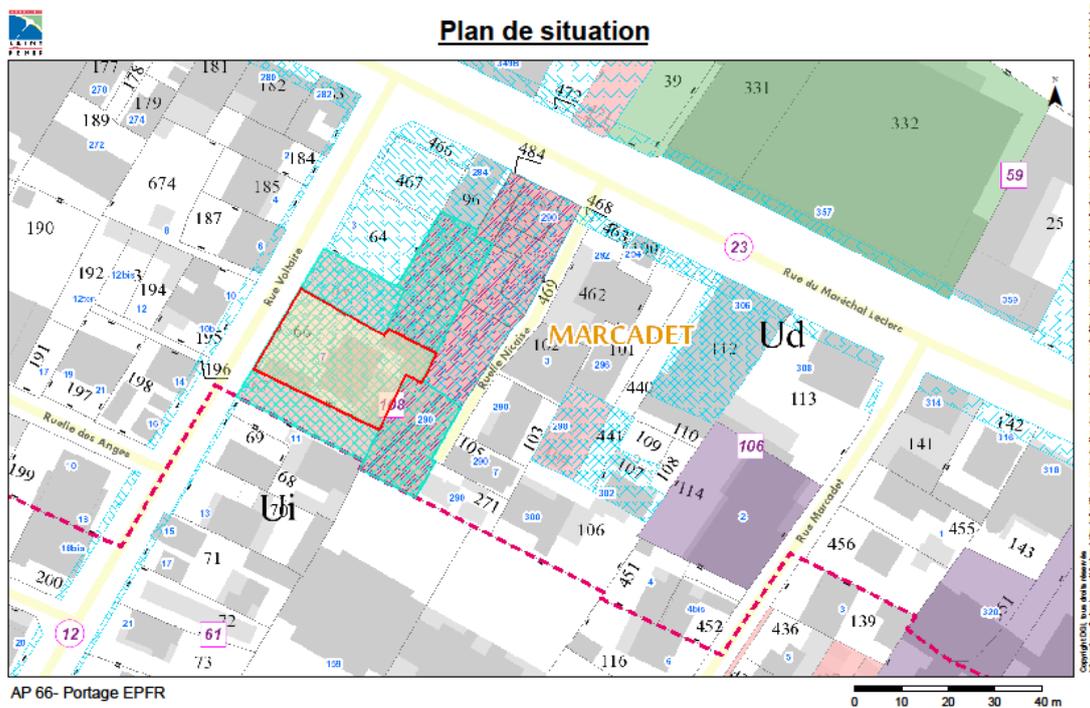
Je vous rappelle que l'Etablissement public foncier (EPF) de la Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Par ailleurs, la Ville a entrepris de constituer en partenariat avec l'EPFR des réserves foncières sur l'îlot compris entre la rue Voltaire, la ruelle Nicaise et la rue Maréchal Leclerc à Saint-Denis, lequel une fois entièrement maîtrisé, totaliserait une surface supérieure à 2 900 m<sup>2</sup>, ce qui pourrait permettre l'émergence d'un projet intégrant des espaces publics et une offre de mixité de l'habitat, tenant compte de la proximité immédiate du PRUNEL et de la proximité du périmètre de QPV du bas de la rue Maréchal Leclerc.

Dans ce cadre, la Ville a sollicité l'EPFR pour qu'il se porte acquéreur du foncier suivant :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Adresse du bien</b>	<b>Contenance cadastrale ou emprise à acquérir</b>
AP	66	7 rue Voltaire Saint-Denis	596 m <sup>2</sup>

- propriétaire : MAMINDY-PAJANY Patrick et consorts ;
- zonage au PLU approuvé : Ud ;
- situation au PPR(s) : pas d'aléa remarquable ;
- servitudes publiques ou conventionnelles : ER n° 61, pour la mise à l'alignement de la rue Voltaire ; ER n° 108 à destination de logements aidés, espaces publics ; servitude au titre des monuments historiques (500 m autour de la chapelle Saint-Thomas-des-Indiens) ;
- nature du bien : terrain bâti d'une maison de plain-pied en dur sous tôles, destiné à être démoli par l'EPFR, dès après acquisition ;
- état d'occupation : le bien est actuellement loué à des tiers mais sera acquis libre de toute location ou occupation.



16/07/2018

L'Établissement public foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11-18-01, dont les éléments essentiels sont repris ci-après :

- le coût d'acquisition est de 500 000,00 € et, ce, au vu de l'estimation du service de France Domaine n° 2018-411V0162 du 28 février 2018 ;
- le taux de portage est de 1,00 % l'an ;
- la durée de portage est de 5 ans, avec un différé de paiement de 4 ans, ce qui fera à terme, pour la Commune ou son repreneur, 2 échéances de paiement d'un montant de 261 250,00 € HT + TVA sur les frais de portage (soit 956,25 €/ an au taux actuel de 8,50 %) ;
- la destination prévue est une RESERVE FONCIERE ;
- l'article 3 de la convention précise que la Ville a la possibilité de désigner un repreneur afin que la cession du terrain se réalise à son profit, ce dernier prenant à sa charge l'ensemble des frais afférents à cette convention.

Dans ce cadre, la Ville souhaite désigner la SEDRE en qualité de repreneur à cette convention 11-18-01.

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention n° 11-18-01 à intervenir entre la Commune, l'Établissement public foncier de la Réunion et la SEDRE ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11-18-01 annexée à la présente avec l'Établissement public foncier de la Réunion et la SEDRE, et toutes pièces y afférentes.

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20180921-184059-DE  
 Date de télétransmission : 01/10/2018  
 Date de réception préfecture : 01/10/2018

**OBJET**      **Acquisition du terrain bâti AP 66 (rue Voltaire - Saint-Denis) en vue de la réalisation d'une réserve foncière connexe au Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral (PRUNEL)**  
Passation d'une convention d'acquisition foncière et de portage n° 11-18-01 entre la Ville de Saint-Denis, l'Etablissement public foncier (EPF) de la Réunion et la Société d'Equipement du Département de la Réunion (SEDRE)

---

### 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°18/4-059 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique 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 les termes de la convention n° 11 18 01 à intervenir entre la Commune, l'Etablissement public foncier de la Réunion et la SEDRE.

**ARTICLE 2**      Autorise le Maire à signer la convention d'acquisition foncière n°11-18-01 annexée à la présente avec l'Etablissement public foncier de la Réunion et la SEDRE, et toutes pièces y afférentes.

**ARTICLE 3**      Autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

**ARTICLE 4**      Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (fonction 820 - article 2111 / terrain non bâti - article 2115 / terrain bâti) au Budget principal de la Ville.



**CONVENTION OPERATIONNELLE  
D'ACQUISITION FONCIERE  
ET DE PORTAGE**

**N° 11 18 01**

**CONCLUE ENTRE :**

- **LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**
- **LA SEDRE (en qualité de repreneur)**
- **L'EPF Réunion**

**Objet : acquisition et portage du terrain bâti cadastré AP 66  
situé au 7, rue Voltaire ;**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

## **PREAMBULE**

L'EPF Réunion a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Les activités de l'EPF Réunion s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention Foncières (P.P.I.F) réalisé par tranches annuelles.

Les actions ou opérations ont pour objet :

- ❖ de mettre en œuvre un projet urbain,
- ❖ de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- ❖ d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- ❖ de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- ❖ de réaliser des équipements collectifs,
- ❖ de lutter contre l'insalubrité,
- ❖ de permettre le renouvellement urbain,
- ❖ de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

A la demande de collectivités locales, l'EPF Réunion peut être délégataire du droit de préemption sur tout ou partie de la commune et mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

Aucune opération de l'EPF Réunion ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

La Commune de SAINT-DENIS est compétente pour la réalisation du projet de rénovation urbaine de la zone Nord Est Littorale (PRUNEL) et de l'aménagement de ses abords et a entrepris de maîtriser le foncier nécessaire à ce projet ;

Dans ce cadre, la Commune a entrepris de constituer en partenariat avec l'EPFR des réserves foncières sur l'îlot compris entre la rue Voltaire, la ruelle Nicaise et la rue Maréchal Leclerc, lequel une fois entièrement maîtrisé, totaliserait une surface supérieure à 2 900 m<sup>2</sup>, ce qui pourrait permettre l'émergence d'un projet intégrant des espaces publics et une offre de mixité de l'habitat, tenant compte de la proximité immédiate du projet PRU-NEL et de la proximité du périmètre de QPV du bas de la Rue Maréchal Leclerc ;

Ceci exposé,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

**Il est conclu le présent contrat entre :**

- **La Commune de SAINT-DENIS** représentée par son Mairie, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par son Directeur, Monsieur Jean Louis GRANDVAUX, habilité à la signature de la présente convention par délibération du conseil d'administration du 4 juillet 2018, ci-après dénommée « **l'EPF Réunion** », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part,

**Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par l'EPF Réunion, pour le compte de la Commune, de l'immeuble situé sur son territoire, ci-après désigné :

Section	Numéro	Adresse du bien	Contenance cadastrale ou emprise à acquérir
AP	66	7, rue Voltaire	596 m <sup>2</sup>

- Zonage au P.L.U. approuvé : **Ud**
- Situation au PPR(s) : **pas d'aléa remarquable**
- Servitudes publiques ou conventionnelles : **ER n°61, pour la mise à l'alignement de la rue Voltaire ; servitude au titre des monuments historiques (500 m autour de la Chapelle Saint-Thomas-des-Indiens)**
- Propriétaire : **MAMINDY PAJANY Patrick et Cts**
- Nature du bien : **terrain bâti d'une maison de plain-pied en dur sous tôles, destiné à être démoli par l'EPFR, dès après acquisition.**
- Etat d'occupation : **le bien sera acquis libre de toute location ou occupation.**

**Article 2 : Durée du portage**

L'EPF Réunion s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de **CINQ années** et ce, à dater de son acquisition.

L'EPF Réunion s'engage, au plus tard au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à la Commune et cette dernière s'engage à l'acquérir **au plus tard CINQ années** après la date d'acquisition par l'EPF Réunion dans les conditions prévues à l'**annexe 1** de la présente

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

La Commune pourra, par délibération de son conseil municipal et conformément aux lois et règlements en la matière, demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit des personnes désignées à l'article intitulé « *Cession à un repreneur désigné par la Commune* ».

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'il a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Le délai maximum de rachat devra être impérativement respecté, toutefois il sera possible pour la Commune ou son repreneur de demander la cession anticipée du bien, laquelle devra intervenir dans les conditions des présentes.

Il est ici précisé que le **DIFFERE DE PAIEMENT** entre la date d'acquisition par l'EPFR et la première échéance facturée à la Commune ou à son repreneur sera de **QUATRE (4)** ans.

### **Article 3 : Désignation d'un repreneur par la Commune.**

La Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

-Le tiers désigné doit obligatoirement être un EPCI, une autre personne publique, une société d'économie mixte, un bailleur social.

-La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle.

-La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion.

-Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle.

-Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

La Commune, par délibération en date du ..... a désigné la SEDRE signataire aux présentes, en qualité de repreneur du bien visé à l'article 1 des présentes.

Le repreneur est subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune contenues aux présentes et la Commune reste responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

#### **Article 4 : Contribution de l'EPCI**

Ce foncier pourrait éventuellement être destiné à la réalisation d'une opération de logements aidés, il pourrait alors bénéficier de subventions, lesquelles seront actées par avenant modificatif.

#### **Article 5 : Prix de vente de l'immeuble à la Commune ou à son repreneur**

Le prix de vente de l'immeuble à figurer dans l'acte authentique lors de sa cession par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, s'entend du prix d'achat HT de l'immeuble, déterminé au vu de l'avis des domaines et acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer le régime de TVA en vigueur.

Dans le cas où le prix acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition mentionne une TVA qui ne peut être déduite, du fait de l'engagement par la collectivité ou son repreneur, d'utiliser l'immeuble pendant toute la durée de portage pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation...), le prix de vente de l'immeuble s'entend du prix TTC acquitté par l'EPF Réunion lors de son acquisition, auquel il conviendra d'appliquer la TVA sur la marge ou sur le prix total selon les dispositions fiscales en vigueur au moment de la revente.

Si en cours de portage, la Commune ou son repreneur utilise le bien pour une utilisation non soumise à TVA, l'EPF Réunion remboursera au Trésor la TVA déduite à l'acquisition. La Commune ou son repreneur s'engage à rembourser, ladite TVA non déductible à l'EPF Réunion dans un délai de deux mois de la date de facturation.

Remarques :

- Si à la date de rétrocession, il s'agit d'un terrain à bâtir (TAB) ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total si l'acquisition avait ouvert droit à déduction, ou sur la marge égale à zéro s'il n'y a pas eu de déduction lors de l'acquisition initiale.
- Si le terrain ne constitue pas un terrain à bâtir au sens de la loi, ou s'il s'agit d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans, la TVA sera calculée sur le prix total.

#### **Article 6 : Coût de revient à la Commune ou son repreneur**

Le coût de revient pour la Commune ou son repreneur est constitué par le prix de vente de l'immeuble par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, prévu ci-dessus, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage (A), des frais d'acquisition, de gestion de l'EPF Réunion (B) et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien (C) ainsi que de la bonification de l'EPF Réunion (D).

#### **A – Frais de portage**

Des frais de portage sont dus par la Commune ou son repreneur entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de règlement définitif du prix de vente.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Ces frais sont calculés sur le montant constitué par le prix de vente par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur, déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Ce taux de portage fixé à 1 % HT/an s'applique au capital restant dû déduction faite des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble.

Les acquisitions d'un montant inférieur à 2 000 € HT, sont exonérées de l'ensemble des frais.

En cas de cession anticipée, les frais de portage pour la commune ou son repreneur seront dus pour une année entière de portage si cette cession (date de signature de l'acte) intervient au-delà des six premiers mois de la date anniversaire d'acquisition et ne seront pas dus si cette cession (date de signature de l'acte) intervient en deca des six premiers mois.

### Modalités de règlement des échéances

Le remboursement du prix de vente après déduction des subventions éventuelles perçues par l'EPF Réunion ainsi que celui des frais de portage interviendra dans les conditions déterminées à l'**annexe 1** à la présente convention.

Il est précisé qu'à la demande de la Commune ou de son repreneur, un différé de un à quatre ans à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion, peut être accordé par ce dernier, avant le remboursement de la première échéance par la Commune ou son repreneur.

Toutefois le règlement intégral des éléments constitutifs du coût de revient visé plus haut devra être effectué par la Commune ou son repreneur, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble, objet des présentes, par l'EPF Réunion à ces derniers.

Durée de portage	Différé de paiement	taux de portage
1-15 ans	1-4 ans	1% HT sur le capital restant dû

Un bilan financier sera réalisé annuellement.

### **B –frais d'acquisition et de gestion.**

#### a -Frais d'acquisition et de gestion

Tous frais d'acquisition et de gestion engagés par l'EPF Réunion au titre du bien, devront faire l'objet d'un remboursement par la Commune ou son repreneur à l'EPF Réunion. Il s'agit notamment :

- ❖ des frais divers d'acquisition (frais de notaires, procédure, divers)
- ❖ des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit d'une fixation par voie judiciaire ;
- ❖ des honoraires d'expertise, d'avocats ;
- ❖ de toute condamnation prononcée à l'encontre de l'EPFR en sa qualité de propriétaire et/ou de gestionnaire du bien ;
- ❖ des impôts et taxes ;
- ❖ du montant des travaux de dépollution, de démolition, d'entretien et de conservation

Accusé de réception en préfecture  
des biens  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

- ❖ de la prime d'assurance souscrite par l'EPF Réunion en qualité de propriétaire non occupant ;
- ❖ du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPF Réunion en cas de sinistre (Franchise)

Conformément à la délibération du Conseil d'administration du 26 février 2014, les frais de diagnostics immobiliers cités ci-dessous sont intégralement pris en charge par l'EPF Réunion :

Il s'agit de : le constat de risque d'exposition au plomb, états parasitaires, diagnostic amiante avant-vente et avant démolition, état de l'installation électrique, état des risques naturels et technologiques.

#### b- Modalités de remboursement des frais d'acquisition et de gestion

##### Principe :

Tout paiement devra intervenir dans un délai de deux mois de la date de facturation par l'EPF Réunion. A défaut de paiement dans ce délai, un intérêt moratoire égal au taux de l'intérêt légal sera appliqué.

Il pourra être fait application des articles L 1612-15 et L 1612-16 du code général des collectivités territoriales.

##### Exception :

Concernant, le remboursement des émoluments de négociation, des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants-droit ainsi que du montant des travaux de dépollution, démolition, sécurisation et de conservation du bien, leur règlement intégral pourra, à la demande de la Commune ou son repreneur, être effectué par ces derniers, au plus tard au jour de la revente de l'immeuble.

Les modalités de remboursement desdites sommes seront notifiées par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur.

#### **C – Produits de gestion du bien**

Les produits de gestion du bien s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPF Réunion provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc..., entre la date d'acquisition du bien par l'EPF Réunion et la date de cession à la Commune ou son repreneur.

Ces produits de gestion viendront en déduction du coût de revient visé ci-dessus et feront l'objet, d'un reversement par l'EPF Réunion à la Commune ou à son repreneur à la date de règlement définitif du prix de vente par cette dernière ou à son repreneur.

#### **D – Mesure de Bonification l'EPF Réunion**

Si l'immeuble, objet des présentes est éligible à la mesure de bonification de l'EPF Réunion, cette bonification sera versée à la Commune ou à son repreneur lors de la revente de l'immeuble, objet des présentes, à cette dernière ou à son repreneur

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

## **Article 7 : Destination de l'immeuble**

La réserve foncière, objet de la présente convention devra impérativement répondre à un motif d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les priorités de l'EPF Réunion définies dans le PPIF se justifient notamment par la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat comprenant à minima une proportion de 60 % de logements aidés,
- de réaliser des équipements collectifs,
- d'organiser l'accueil de zones d'activités économiques et touristiques communales ou intercommunales.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties, est la suivante :

<b>RESERVE FONCIERE</b>
-------------------------

A cette fin, la Commune ou son repreneur s'engage, au plus tard quatre mois avant la cession du bien par l'EPF Réunion (cession anticipée ou à l'issue de la période de portage), à justifier par tous moyens (permis d'aménager ou de construire, inscription en programmation au CDH, cahier des charges de l'opérateur.....), à l'EPCI et à l'EPF Réunion, de la réalité du projet d'intérêt général convenu ci-dessus.

Si la Commune ou son repreneur n'est pas en mesure de justifier de la réalité de l'opération conformément à la destination prévue et dans les conditions visées ci-dessus, il est possible pour la Commune ou son repreneur de demander une modification de la durée de portage.

En outre la Commune ou son repreneur s'engage après le rachat du bien à l'EPF Réunion, à la demande de l'EPCI, à l'informer du bon déroulement de l'opération d'aménagement ainsi que du bilan définitif de cette dernière au regard des engagements pris.

En cas de non respect par la Commune ou son repreneur de leur engagement, après la revente du bien par l'EPF Réunion, il est fait obligation à la Commune ou son repreneur, de rembourser la totalité de la contribution de l'EPCI à ce dernier et sous un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est constaté le non respect de la destination prévue aux présentes.

La Commune s'engage, si nécessaire, à prendre toutes dispositions utiles pour modifier ou réviser son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre une utilisation du terrain mentionné à l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue ci-dessus.

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par l'EPF Réunion à la commune ou à son repreneur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219748115-20180921-184059-DF Date de télétransmission : 01/10/2018 Date de réception préfecture : 01/10/2018</p> <p><b>Si la Commune souhaite changer la destination du bien, objet des présentes, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion pour approbation de son Conseil</b></p>
---

d'administration, en justifiant d'une nouvelle destination conforme à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Les obligations, nées de cette acquisition par l'EPF Réunion, sont transférées de plein droit, au repreneur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

Les actions ou opérations d'aménagement engagées par la Commune ou son repreneur devront être réalisées en cohérence avec les principes fondamentaux du développement durable.

### **Article 8 : Revente des biens par la Commune**

La Commune s'engage après le rachat des biens à l'EPF Réunion à respecter la destination prévue à la convention opérationnelle.

Dans ce cadre, la Commune avant toute revente à un tiers, autres que ceux mentionnés à l'article « *Cession à un repreneur désigné par la Commune* » des présentes, d'un terrain préalablement porté par l'EPF Réunion doit justifier auprès du Conseil d'administration de l'Etablissement des points suivants :

- La destination du bien est conforme à celle mentionnée dans la convention
- Justifier d'une délibération du Conseil Municipal précisant l'intérêt général de la cession à un tiers par la réalisation d'un cahier des charges (objectif à atteindre et sanctions) auquel le tiers devra se soumettre et approuvant le choix du tiers retenu conformément aux lois et règlements en la matière.

### **Article 9 : Gestion des biens**

**Il est convenu que L'EPF Réunion procédera à la démolition du bâti et que l'EPF Réunion est gestionnaire du bien jusqu'à la réalisation par ce dernier des travaux de démolition demandés par la Commune ou son repreneur.**

**Dès notification par l'EPF Réunion à la Commune ou son repreneur de la réalisation des travaux de démolition, les biens acquis dans le cadre du présent contrat seront mis à la disposition de la Commune ou de son repreneur.**

La Commune ou son repreneur s'engage à assurer l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel afin que l'EPF Réunion ne soit pas inquiété à ce sujet.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, la Commune ou son repreneur s'engage à effectuer sur le terrain une information, sous forme de panneau où il est notifié que ce bien a été acheté grâce aux financements de l'EPF Réunion.

La Commune ou son repreneur sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire, en lieu et place de l'EPF Réunion. et notamment dans le règlement de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble.

La mise à disposition des biens est accordée à dater de la notification faite par l'EPF Réunion au repreneur de la réalisation des travaux de démolition et ce, jusqu'à la date de la revente.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740118-20180921-184039-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Les taxes afférentes à l'occupation d'un bien bâti sont à la charge de la Commune ou de son repreneur

La Commune ou son repreneur se garantira pour son propre compte en qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- ✓ Les dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
- ✓ les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Commune ou à son repreneur qu'à l'EPF Réunion du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ✓ l'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPF Réunion;
- ✓ toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPF Réunion sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;
- ✓ Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPF Réunion ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ✓ l'EPF Réunion devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ✓ l'EPF Réunion sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

#### **Article 10 : Mise à disposition des biens pendant la durée de portage**

De manière exceptionnelle et uniquement après accord écrit de l'EPF réunion, il est possible de mettre à disposition le bien, objet de la convention, dans les conditions suivantes :

Si la Commune ou son repreneur souhaite occuper le bien objet des présentes, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En s'engageant à ce que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-18405301  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Si Commune ou son repreneur souhaite que l'EPF Réunion mette à disposition le bien, objet des présentes, à un tiers désigné par lui, il s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPF Réunion :

- En précisant l'utilisation effective que le tiers désigné par le repreneur souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- En précisant la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention opérationnelle d'acquisition,
- En justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

Il est précisé que la mise à disposition à un tiers en cours de portage ne peut s'appliquer notamment à des activités commerciales artisanales ou professionnelles sauf accord écrit de l'EPF Réunion.

En cas de prise en charge par l'EPF Réunion, des travaux nécessaires à la conservation du bien ou de mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, le coût des travaux ainsi réalisés sera remboursé par la Commune ou son repreneur dans les conditions de l'article 6 des présentes.

La destination de l'immeuble ne pourra être changée, même provisoirement, ni réalisée toute nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPF Réunion.

La mise à disposition du bien à un tiers ne pourra intervenir qu'après la signature d'une convention d'occupation à titre précaire entre l'EPF Réunion et le tiers désigné (à titre onéreux ou gratuit)

#### **Article 11 : autorisation de l'article de l'article R423-1 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article R423-1 du code de l'urbanisme, l'epfr donne l'autorisation à la Commune ou son repreneur dès la notification de l'acquisition de déposer toute demande de permis de construire/d'aménagement en vue de la réalisation du projet d'intérêt général.

#### **Article 12 : Abandon d'acquisition par la Commune ou son repreneur**

Si la Commune ou son repreneur décidait de renoncer à l'intervention foncière objet de la présente convention, et ce, uniquement avant que l'EPF Réunion n'ait procédé à des acquisitions, la collectivité ou son repreneur serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPF Réunion les frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière :

- ❖ Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Commune ou de son repreneur, seuls les débours extérieurs seront réclamés.
- ❖ En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la Commune ou de son repreneur, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Réunion forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranches de prix des immeubles sur la base de l'avis des Domaines, dont l'acquisition était projetée :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180909-01  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

- jusqu'à 150 000 € HT 1.50 % HT
- de 150 000 € à 300 000 € HT 1.00 % HT
- au delà de 300 000 € HT 0.75 % HT

Cette dernière disposition sera également appliquée à la Commune ou son repreneur qui, par choix, ne donnera pas à l'EPF Réunion les moyens de parvenir à la maîtrise foncière, et notamment au travers des prérogatives de puissance publique que sont l'exercice d'un droit de préemption ou la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article 13 : Suspension des interventions de l'EPF Réunion**

L'EPF Réunion peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

### **Article 14 : Contrôle de la Commune ou de son repreneur**

L'EPF Réunion. devra justifier auprès de la Commune ou de son repreneur, à qui, elle rétrocèdera l'immeuble, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune ou son repreneur pourra, à tout moment demander à l'EPF Réunion tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

### **Article 15 : Litiges et contentieux**

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du siège de l'EPF Réunion

### **Article 16 : Entrée en vigueur**

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au Contrôle de Légalité.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

**Article 17: Durée de la convention**

La durée de la présente convention est illimitée, il pourra cependant y être mis fin à la demande de l'une des deux parties dès lors qu'un accord sera intervenu entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours.

Fait à SAINT-DENIS

Le .....

**La Commune**

**L'E.P.F.R.**

**La SEDRE**

PROJET

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

**ANNEXE 1**

**11 18 01 - AP 66- MAMINDY-PAJANY Roger**

**MODALITES DU PORTAGE PAR L'EPFR**

- ▶ **Durée de portage souhaitée** **5 ans**
- ▶ **Différé de règlement souhaité** **4 ans**  
*(Entre date d'achat par l'EPFR et le premier règlement par le repreneur)*
- ▶ **Nombre d'échéances calculées** **2**

**COUT DE REVIENT ET ECHEANCIER DE REGLEMENT**

▶ **Prix d'achat HT du terrain par l'E.P.F.R.** **500 000.00 €**  
*(établi au vu de l'estimation des Domaines)*

▶ **Déductions éventuelles (bonifications des EPCI)**

- 
- 

▶ **Décomposition du capital à amortir**

▪ Capital à amortir = prix d'achat HT dans l'acte => **500 000.00 €**

<b>500 000.00 €</b>	=		
<b>2 échéances</b>		<b>SOUS-TOTAL 1 =</b>	<b>250 000.00 € /an</b>

**A) Frais de portage à 1.00%**

▪ Total des intérêts calculés sur la durée du portage => **22 500.00 € HT**

<b>22 500.00 €</b>	=		Prix HT	TVA	Prix TTC
<b>2 échéances</b>		<b>SOUS-TOTAL 2 =</b>	<b>11 250.00 €</b>	<b>956.25 €</b>	<b>12 206.25 € /an</b>

<b>ECHEANCE ANNUELLE =&gt;</b>	<b>261 250.00 €</b>	<b>956.25 €</b>	<b>262 206.25 € /an</b>
<b>( 2 échéances )</b>			

<b>Somme des échéances annuelles sur l'ensemble du portage</b>	Prix HT	TVA / portage	Prix TTC
	<b>522 500.00 €</b>	<b>1 912.50 €</b>	<b>524 412.50 €</b>

**B) Frais d'acquisition, de gestion et coûts d'intervention**

- Coût d'intervention de l'EPF Réunion Néant (cf. délib CA du 26/02/2015)
- Frais d'acquisition (notaire, impôts,...) et de gestion : seront remboursés à l'EPFR selon modalités convention

**C) Produits de gestion du bien et/ou subventions (le cas échéant)**

- 
- 
- 

<b>▶ Coût de revient final cumulé</b>	Prix HT	TVA	Prix TTC
	<b>522 500.00 €</b>	<b>1 912.50 €</b>	<b>524 412.50 €</b>

*(non compris les frais d'acquisition et de gestion et hors produits de gestion)*

**La Commune**  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20180921-184059-DE  
 Date de télétransmission : 01/10/2018  
 Date de réception préfecture : 01/10/2018

**L'EPF Réunion**

**La SEDRE**

**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 28 / 02 / 2018

**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 : 2018-411V0162

**DRFIP de la REUNION**

à

**MAIRIE DE SAINT DENIS**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE AP 66**

**ADRESSE DU BIEN : 7 RUE VOLTAIRE – SAINT DENIS**

**VALEUR VÉNALE : 528 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*Mairie de St Denis*

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*Mme Stéphanie THUONG-HIME*

**2 – Date de consultation**

: 22/01/2018

**Date de réception**

: 22/01/2018

**Date de visite**

: 07/02/2018

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

: 14/02/2018

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

Acquisition de la parcelle grevée par un emplacement réservé n° 108 au PLU pour la réalisation de logements aidés.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : AP 66

Description du bien : Parcelle d'une superficie de 603 m<sup>2</sup> supportant 9 studios et un local commercial .

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Ms MAMINDY-PAJANY Patrick et Roger

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Situation d'occupation : Bien occupé mais évalué libre à la demande du consultant.

## 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 528 000 € (+ marge d'appréciation de 10%)

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Constructions vues de l'extérieur, les occupants étant absents ou non informés par le propriétaire lors de la visite.

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.

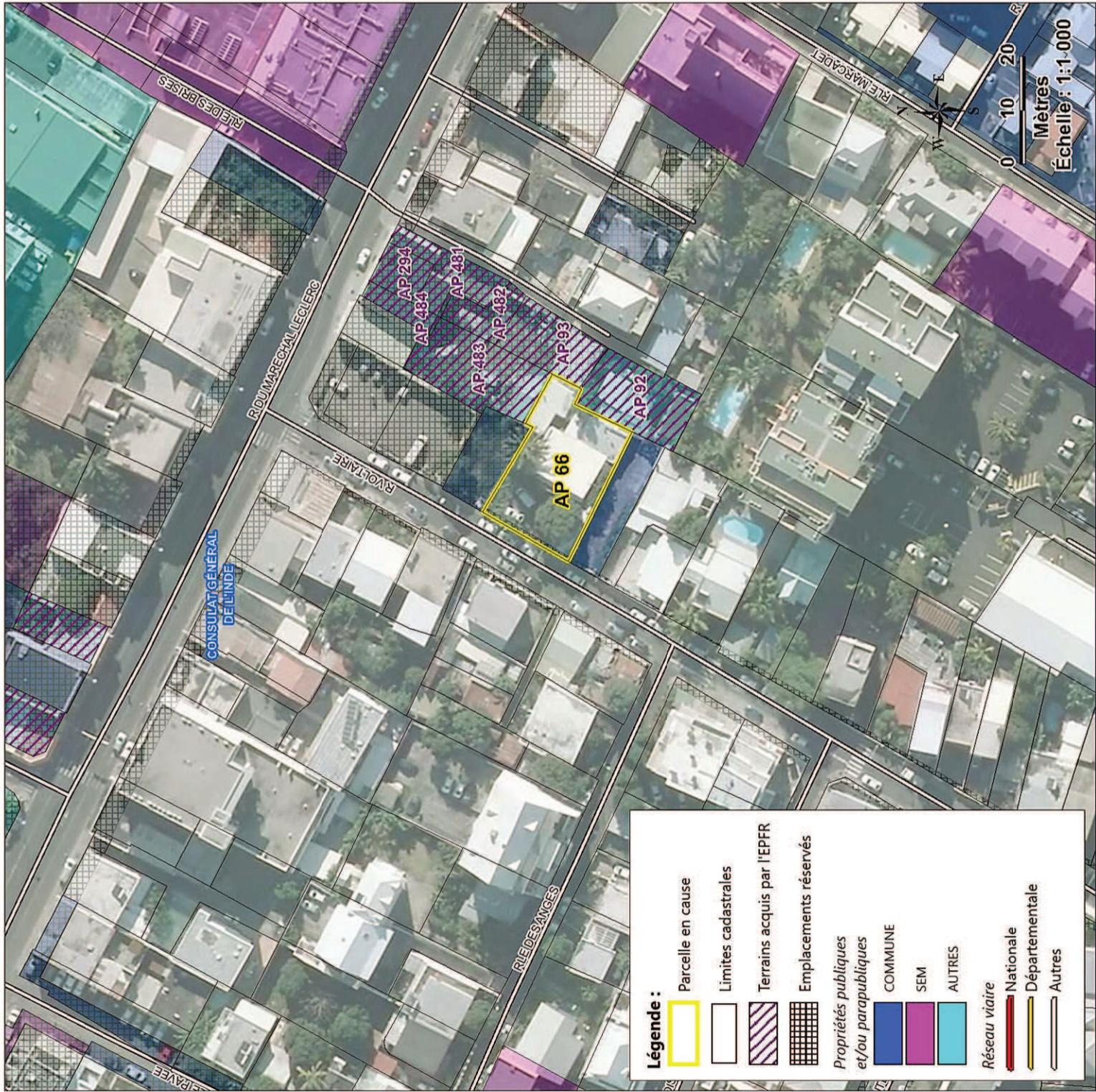
Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

Le Responsable des Missions Domaniales

  
**Olivier BINET**

Accusé de réception en préfecture  
974-21974015-20180921-184059-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2018  
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

La présente 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.



**Légende :**

- Parcelle en cause
- Limites cadastrales
- Terrains acquis par l'EPFR
- Emplacements réservés
- Propriétés publiques et/ou parapubliques
  - COMMUNE
  - SEM
  - AUTRES
- Réseau viarie
  - Nationale
  - Départementale
  - Autres

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
 Lieu dit : Centre-ville, îlot Voltaire  
 Parcelle cadastrale : AP66  
 Contenance cadastrale : 596 m<sup>2</sup>  
 Propriétaire : MAMINDY PAJANY ROGER (M)  
 PLU 2013 : Ud

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115 - 0180021-180059-11  
 Date de télétransmission : 01/02/2016  
 Date de réception en préfecture : 11/10/2018

