

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le MARDI 27 NOVEMBRE, à 14 h 00, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 15 h 00).

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 / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte (arrivée à 14 h 09 au Rapport n° 18/5-003) / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / BÉLIM Audrey

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David	par HOAREAU Jean-François
BOMMALAIS Geneviève	par LOWINSKY Jacques
MARCHAU Jean-Pierre	par DELORME Éric
DUCHEMANN Yvette	par ASSABY Maximilien
LOYHER Jeanne	par ANDAMAYE Marie-Annick
MÉLADE Thierry	par BAREIGTS Éricka
SILOTIA William	par CHOPINET Gérard

Les membres présents, au nombre de 31 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

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 de la CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 18/5-015
CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)		
CHOPINET Gérard			
CLAIN Claudette			
ADAME Brigitte			
(*) HO-SHING Cynthia			

CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis
(*) absente à la séance

ADAME Brigitte	(déléguée / Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 18/5-021
(*) KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/5-023
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/5-029

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(*) absent à la séance

DÉPLACEMENT D'ÉLUE

ADAME Brigitte	arrivée à 14 h 09	au Rapport n° 18/5-003
----------------	-------------------	------------------------

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 MERCREDI 5 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 31 sur 55.

OBJET **Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation du projet "Ilot Monthyon"**
Approbation du dossier d'enquête conjointe publique et parcellaire préalable à la DUP
Autorisation de demander au Préfet de prescrire conjointement l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire à l'arrêté de cessibilité

Par Délibération n° 18/4-060 du 21 septembre 2018, le Conseil municipal a approuvé dans un premier temps, le lancement d'une procédure d'expropriation pour la réalisation du projet concerné par le périmètre de l'emplacement réservé n° 73 au Plan local d'Urbanisme en vue de l'aménagement du carrefour rue Ruisseau des Noirs/ rue Monthyon à Saint-Denis.

Pour rappel les parcelles concernées sont les suivantes :

Références cadastrales	Propriétaires
AS 0001	SODIAC
AS 0003	SODIAC
AS 0004	SODIAC
AS 0758	SODIAC
AS 0002	Succession CHANE-TU Marie-André
AS 0019	Consorts CHANE-TOU-KY
AS 0005	SODIAC

La parcelle cadastrée AS 5, située en façade de la rue Monthyon, jouxte le périmètre de l'emplacement réservé n° 73. L'élargissement du périmètre d'étude à cette parcelle qui appartient à la SODIAC, permet d'optimiser le projet de construction.

Afin de faciliter la mise en œuvre de la politique publique du logement sur son territoire, la Déclaration d'Utilité publique doit être sollicitée sur le périmètre de l'emplacement réservé n° 73, en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements sociaux à destination des personnes âgées.

La procédure de déclaration d'utilité publique fera l'objet d'une enquête parcellaire conjointe afin d'identifier exactement les propriétaires ou ayant droit de ces deux parcelles n'appartenant pas à la SODIAC.

Conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique (DUP) a été constitué en vue de permettre au Préfet de prononcer l'utilité publique du projet.

Ce dossier en vue de l'ouverture de l'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, ci-joint en annexe, comprend une notice explicative destinée à présenter les enjeux, objectifs et caractéristiques du projet, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, et l'appréciation sommaire des dépenses.

Il est complété d'un dossier d'enquête parcellaire qui permettra d'obtenir l'arrêté préfectoral de cessibilité des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, ce qui permettra de poursuivre la procédure d'expropriation.

Ce périmètre parcellaire est plus réduit que le périmètre de la DUP.

Le périmètre de l'enquête parcellaire inclut les parcelles AS 1, 2, 3, 4, 5 et 758. La maîtrise de ces parcelles, permettent conformément à la notice explicative et au dossier de demande de déclaration d'utilité publique, d'envisager la réalisation de la tranche 1 des constructions.

En effet, les parcelles AS 1, 3, 4, 5 et 758 sont propriété de la SODIAC. Seule la parcelle AS 2 correspondant à une « dent creuse » non bâtie, rend impossible le démarrage des constructions prévues pour la tranche 1.

La seconde tranche du programme de construction impacterait la seule emprise partielle à prendre dans la parcelle AS 19.

Cette emprise à ce jour est bâtie et utilisée à titre commercial. Cette seconde tranche de travaux devra faire l'objet ultérieurement d'une seconde enquête parcellaire.

L'appréciation sommaire du coût des dépenses à réaliser est de 4 800 000,00€.

Au vu de ces éléments, je vous demande :

- d'approuver le dossier d'enquête conjointe, préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire, joint en annexe, en vue de son dépôt en Préfecture pour instruction ;
- de m'autoriser à solliciter Monsieur le Préfet du Département de la Réunion de prescrire auprès du Tribunal Administratif de Saint-Denis, l'ouverture d'une enquête publique portant sur le dossier d'enquête parcellaire ainsi constitué ;
- de m'autoriser à demander à Monsieur le Préfet du Département de la Réunion, au vu du procès-verbal établi au terme de l'enquête par le Commissaire enquêteur et des documents éventuellement y annexés, de déclarer cessibles au profit de la Commune de Saint-Denis les propriétés ou parties de propriétés, bâties et non bâties, dont la maîtrise est nécessaire ;
- de m'autoriser à engager toutes les démarches nécessaires dans le cadre de cette procédure d'expropriation et à signer les actes y afférents.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

OBJET **Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation du projet "Ilot Monthyon"**
Approbation du dossier d'enquête conjointe publique et parcellaire préalable à la DUP
Autorisation de demander au Préfet de prescrire conjointement l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire à l'arrêté de cessibilité

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 Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article R. 112-4 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L. 122-1 et R. 122-1 et suivants ;

Vu la Délibération n° 18/4-060 du Conseil municipal prise en date du 21 septembre 2018 en vue de lancer la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet concerné par le périmètre de l'emplacement réservé n° 73 au Plan local d'Urbanisme ;

Vu le RAPPORT N°18/5-025 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 DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le dossier d'enquêtes conjointes, préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire, joint en annexe, en vue de son dépôt en Préfecture pour instruction.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à solliciter le Préfet de la Réunion de prescrire auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis l'ouverture d'une enquête publique portant sur le dossier d'enquête parcellaire ainsi constitué.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

ARTICLE 3

Autorise le Maire à demander au Préfet de la Réunion, au vu du procès-verbal établi au terme de l'enquête par le Commissaire enquêteur et des documents éventuellement y annexés, de déclarer cessibles au profit de la Commune de Saint-Denis les propriétés ou parties de propriétés, bâties et non bâties, dont la maîtrise est nécessaire.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à engager toutes démarches nécessaires dans le cadre de cette procédure d'expropriation et à signer les actes y afférents.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

**DOSSIER EN VUE DE L'OUVERTURE
D'UNE ENQUÊTE CONJOINTE PREALABLE
À DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE**

Article L.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

*« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.
Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

Le présent dossier d'enquête est composé conformément à l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.»*

I. NOTICE EXPLICATIVE

1. L'emplacement réservé n° 73, étendu à la parcelle mitoyenne cadastrée AS n° 5

Situé dans l'hyper-centre sur le territoire de la commune de Saint-Denis, l'emplacement réservé n° 73, dénommé '*Aménagement du carrefour rue Ruisseau des Noirs - rue Monthyon*', d'une surface totale de 1475 m², a pour bénéficiaire la Commune de Saint-Denis et pour destination des logements aidés.

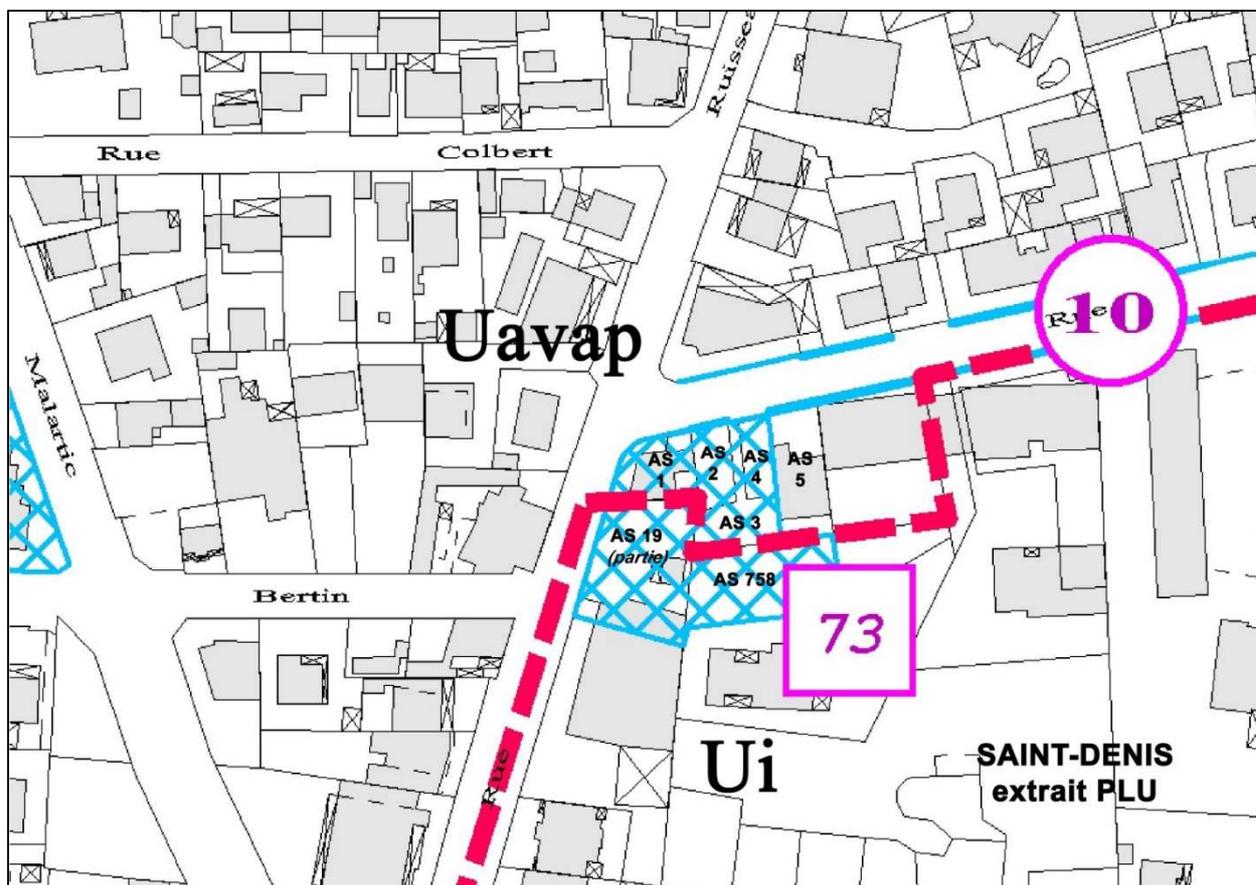
Cet emplacement réservé recouvre les parcelles bâties et non bâties suivantes cadastrées section AS n° 1, AS n° 2, AS n° 3, AS n° 4, AS n° 758 et une partie de AS n° 19 et détaillées sur le plan ci-après :

- Les parcelles AS n° 1, 3, 4 et 758 appartiennent à un seul et unique propriétaire, la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC. La SODIAC, société d'économie mixte est un Organisme de Logement Social (OLS).
- La parcelle AS n° 2 appartient à un propriétaire décédé depuis 1992, dont la succession n'est pas régularisée. La parcelle, d'une contenance cadastrale de 110 m², est libre de toute occupation et non bâtie. Elle forme une '*dent creuse*' empêchant d'avoir une unité foncière cohérente en façade de la rue Monthyon.
- Une emprise partielle à prendre dans la parcelle AS n° 19, d'environ 500 m². Cette emprise est pour partie bâtie et occupée par une activité commerciale.
- La parcelle cadastrée AS n° 5, située en façade de la rue Monthyon, jouxte le périmètre de l'emplacement réservé n° 73. L'élargissement du périmètre d'étude à cette parcelle qui appartient à la SODIAC, permet d'optimiser le projet de construction.

Les emplacements réservés du PLU pour logements aidés s'inscrivent dans des politiques publiques établies au niveau national, mises en œuvre et contrôlées localement par les services de l'Etat dans le département et répondent à des orientations politiques locales.

La Commune de Saint-Denis souhaitant faciliter la mise en œuvre de la politique publique du logement sur son territoire, la déclaration d'utilité publique est sollicitée sur le périmètre de l'emplacement réservé n° 73, en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements sociaux.

PLAN ZONAGE PLU



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018

Date de réception en préfecture : 06/12/2018
Enquête préalable / Déclaration d'utilité publique
Commune : Saint-Denis / ILOT MONTHYON / SODIAC

2. La compatibilité du futur projet avec le PLU

Les parcelles AS n° 1, 2, 3, 4 et 5 sont situées dans le secteur S4 de la zone Uavap. Elles sont en partie en zone Uavap et Ui. (cf.extrait de plan ci-dessous). L'emprise partielle à prendre dans la parcelle AS n°19 et la parcelle AS n° 758 sont uniquement en zone Ui.

Ces deux zonages Uavap et Ui sont constructibles et les constructions à usage d'habitation n'y sont pas interdites.

Les parcelles cadastrées AS n° 1, AS n° 5 et AS n° 19 sont actuellement occupées par des bâtiments. Spécialement, les bâtiments des parcelles AS n° 1 et AS n° 5 sont classés 'bâtiments d'intérêt architectural 20^{ème} siècle', dont la conservation peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet se situe dans un tissu relativement dense et hétéroclite, de petits collectifs en R+3+combles maximum et de bâtiments en R+1 avec boutique en RDC. Dans la rue Ruisseau des Noirs et face à la parcelle AS n° 1, un bâtiment est classé 'bâtiment d'intérêt architectural traditionnel', dont la présence impliquera une volumétrie à définir avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le projet se situe également à proximité du Jardin de l'Etat qui comporte un bâtiment protégé au titre des monuments historiques.

Le futur projet de construction doit respecter deux zonages d'urbanisme : d'une part, la zone Ui ; d'autre part, la zone Uavap-secteur 4.

Les éléments principaux de la réglementation qui s'appliquent à la zone Ui sont les suivants :

- une emprise au sol des constructions limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière
- une hauteur maximale des constructions ne devant pas excéder 18 mètres
- une place de stationnement par logement aidé
- 25% de la superficie totale de l'unité foncière laissée libre de toute construction ou infrastructure

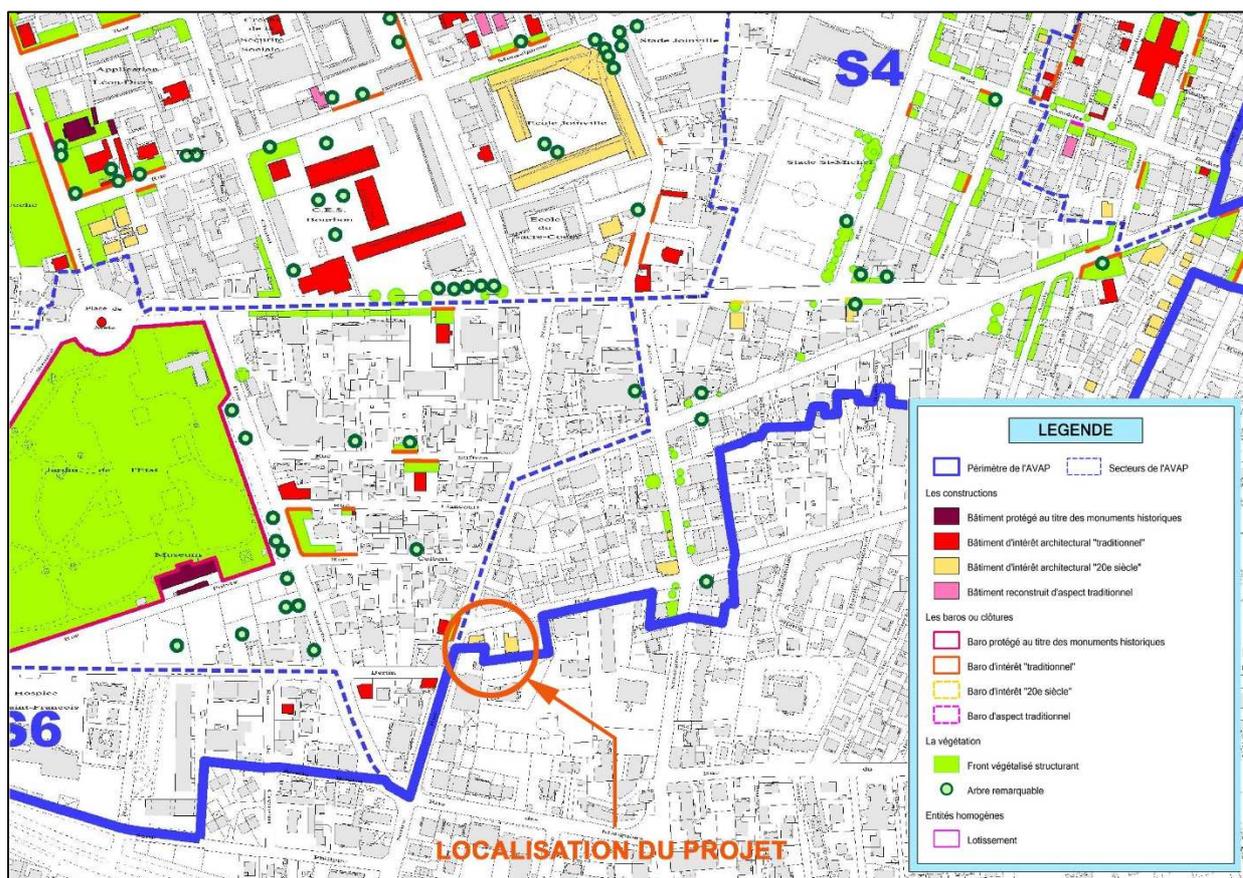
Les éléments principaux de la réglementation qui s'appliquent à la zone Uavap-secteur 4 sont les suivants :

- Une emprise au sol des constructions n'excédant pas 70% de la superficie de l'unité foncière
- Une hauteur absolue des constructions limitée à 16 mètres et une hauteur à l'égout limitée à un RDC + 3 étages + combles sans dépasser 12 mètres

La totalité des terrains n'étant pas encore maîtrisée, aucun dossier de permis de construire n'a été constitué par l'OLS.

Les premières études indiqueraient une capacité constructive maximum d'environ une trentaine de logements.

PLAN ZONAGE UAVAP



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018

Enquête préalable / Déclaration d'utilité publique
Commune : Saint-Denis / ILOT MONTHYON / SODIAC

3. Absence d'évaluation environnementale au vu des seuils non atteints

Selon les articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement, la nomenclature précise dans son paragraphe 39 (modifié par le décret n° 2018-435 du 4 juin 2018), les caractéristiques des travaux et des constructions nécessitant soit une évaluation environnementale du projet ou bien son examen au cas par cas.

Les seuils déclenchant une évaluation environnementale sont les suivants : *'travaux, constructions (...) qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40.000 m².'*

Les seuils déclenchant un examen au cas par cas : *'travaux, constructions (...) qui soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10.000 m² et inférieure à 40.000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40.000 m².'*

Le projet présenté dans l'actuel dossier préalable à la déclaration d'utilité publique porte sur une emprise foncière d'une surface totale de 1.715 m². La surface de plancher à construire est de 3.800 m², arrondi au supérieur à 4.000 m².

Par conséquent, le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale, ni d'examen au cas par cas.

4. Un projet de cession de gré à gré au profit de la SODIAC

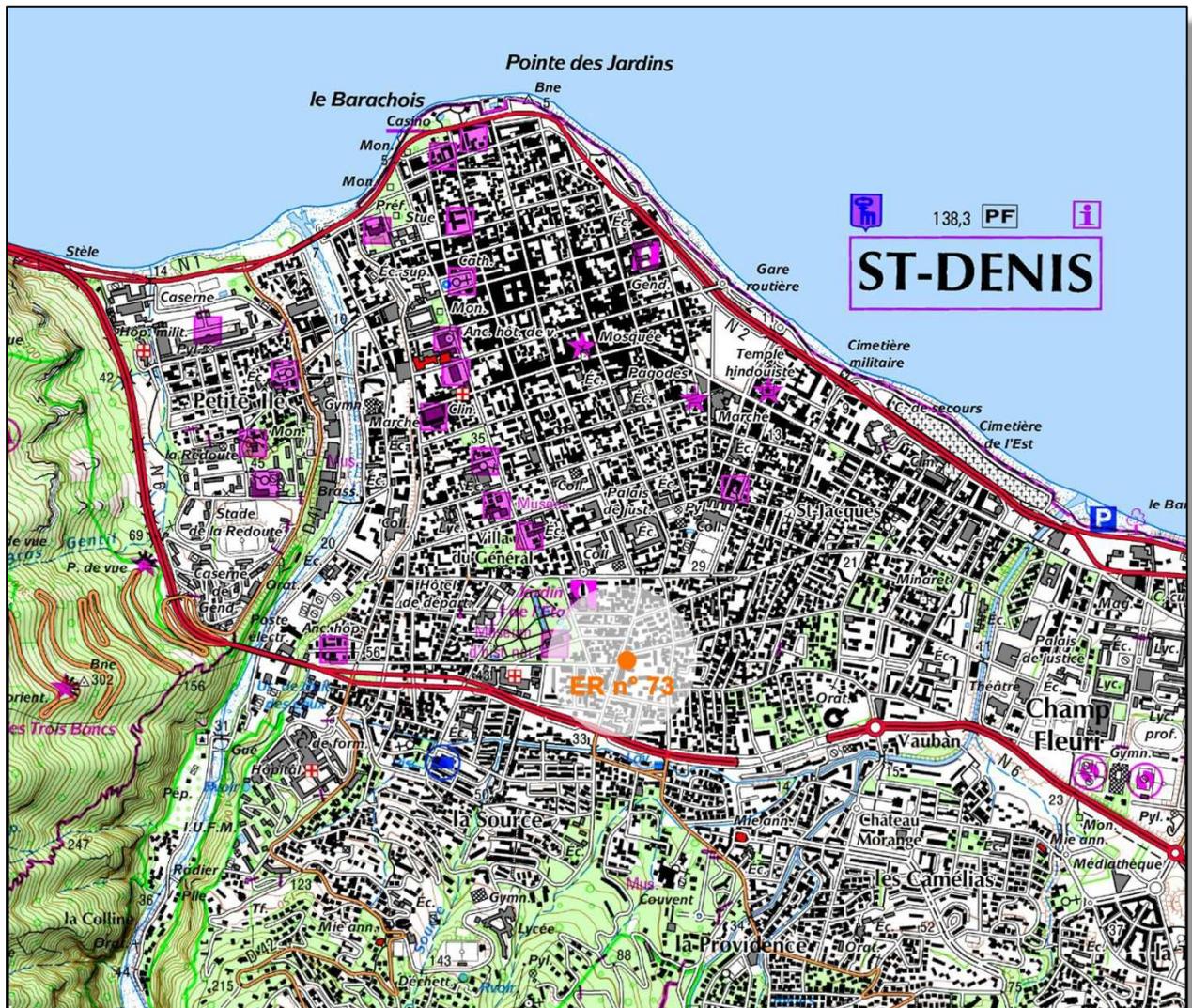
Comme indiqué plus haut, la quasi-totalité des emprises foncières appartient déjà à un Organisme de Logement Social (OLS), la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC.

Le terrain cadastré AS n° 2, manquant pour composer une unité foncière cohérente permettant de démarrer une première tranche de logements, fera l'objet d'une cession de gré à gré ultérieure au profit de la SODIAC, en respect de l'article L.411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les clauses types du cahier des charges annexé à l'acte de cession seront rédigées conformément à l'annexe 4 du code, créé par décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, qui imposeront à la SODIAC la réalisation d'une opération de logements aidés (cf. projet de cahier des charges ci-après joint au dossier d'enquête).

Cet OLS pourra édifier un programme de logements aidés sur cette seconde emprise, dont le fonctionnement pourra être totalement indépendant de la première résidence.

II. PLAN DE SITUATION



Les biens immobiliers, objets de la présente enquête, sont situés au début de la rue Monthyon et à l'angle avec la rue Ruisseau des Noirs, sur le territoire de la commune de Saint-Denis (97400).

L'ensemble forme un périmètre d'une surface de 1.715 m², matérialisé par le cercle sous teinte orangée sur le plan de situation ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018

III. PLAN GENERAL DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES

Une étude de la capacité constructive de ces terrains, en application des règles d'urbanisme, a été réalisée et a permis d'ébaucher une première faisabilité d'un projet de construction de logements collectifs.

Il a été envisagé de développer un projet de construction dont la cohérence et la réalisation dépend de la structure foncière (cf. extrait de plans ci-dessous) :

En effet, compte tenu que la SODIAC est déjà propriétaire des parcelles AS n° 1, 3, 4, 758, ainsi que de la parcelle AS 5 (hors emplacement réservé et située dans la continuité des précédentes parcelles), l'acquisition de la parcelle AS n° 2 dans le cadre de la présente procédure, permet d'envisager rapidement une opération de logements sur cette première unité foncière.

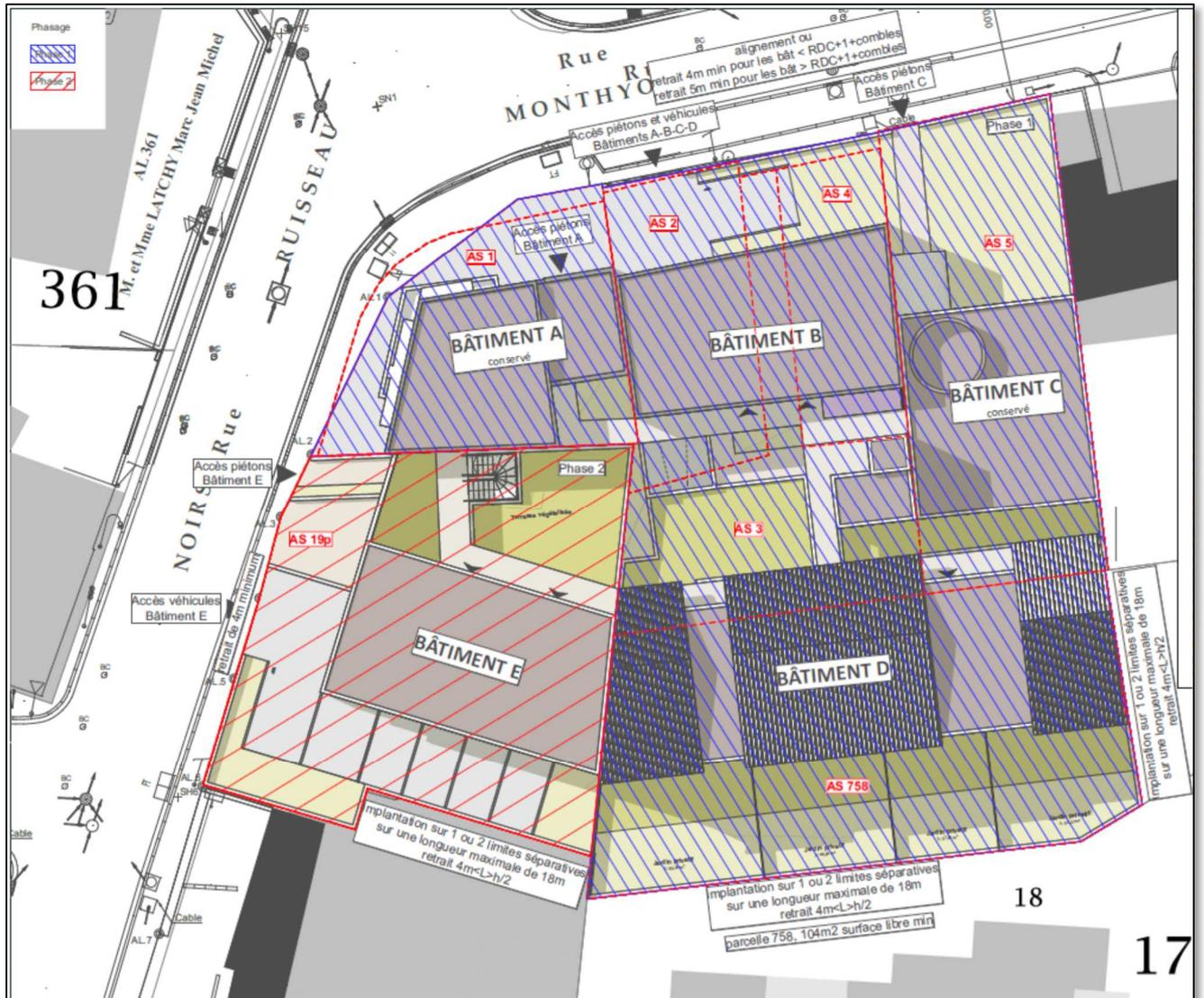
Parallèlement, compte tenu que la parcelle AS 19 est actuellement bâtie et utilisée commercialement, il est préférable d'envisager sur cette assiette foncière d'environ 500 m², la réalisation d'une opération de logements aidés lors d'une seconde tranche, dont le fonctionnement pourrait être totalement indépendant de la première résidence sociale.

Une phase 1 pourrait intervenir sur les parcelles 1-2-3-4-5 et 758 et accueillir 22 logements, ainsi que des bureaux en rez-de-chaussée sur rue. En arrière de la parcelle, des logements sont installés en RDC. Les bâtiments A (parcelle AS 1) et C (parcelle AS 5) sont conservés, eu égard leur intérêt architectural, et réhabilités. Cette phase comporte un parking en sous-sol de 19 places de stationnement et une place de parking en surface.

Une phase 2 concernerait l'emprise partielle de la parcelle AS n° 19. Des bureaux ou commerces pourraient occuper le rez-de-chaussée, ainsi que 6 places de stationnement ; 4 logements s'installeraient sur deux niveaux supérieurs.

Cette première faisabilité comporte 26 logements collectifs de type T1 / T2, avec varangues, et commerces. Une surface d'environ 3.800 m² maximum pourrait être développée et construite. Une première estimation prévisionnelle du coût des constructions est de l'ordre de 3.300.000 euros.

PLAN GENERAL DES TRAVAUX



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20181127-185025-DE
 Date de télétransmission : 06/12/2018

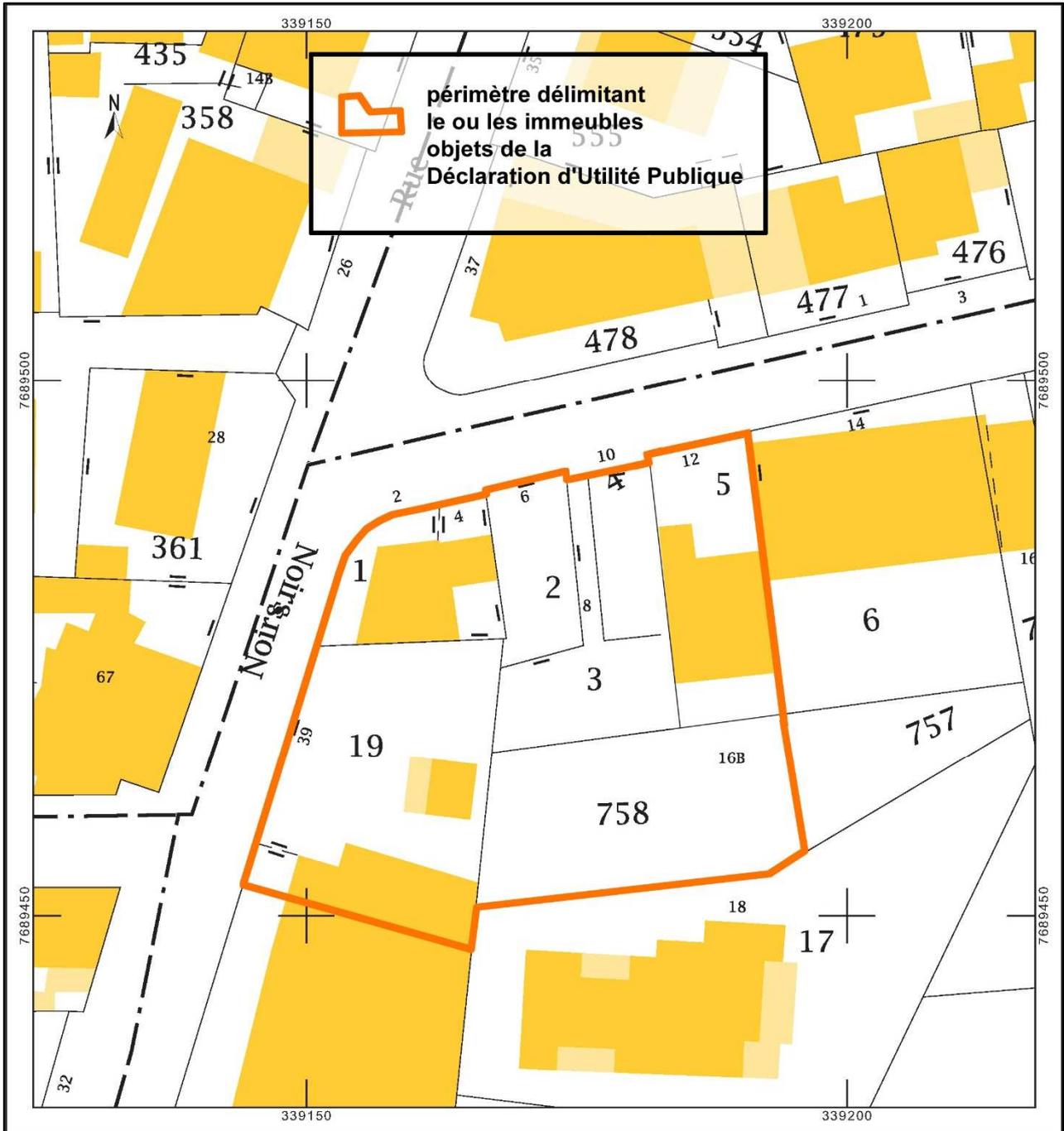
Date de réception préfecture : 06/12/2018
 Enquête préalable / Déclaration d'utilité publique
 Commune : Saint-Denis / ILOT MONTHYON / SODIAC

PLANS ET ESQUISSES NON CONTRACTUELS ETABLIS POUR PERMETTRE D'EVALUER LA
CONSTRUCTIBILITE VOLUMETRIQUE DES TERRAINS



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018

IV. PERIMETRE DELIMITANT LE OU LES IMMEUBLES OBJETS DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



V. ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES DEPENSES A REALISER

L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a été évaluée par France Domaine de la Direction Régionale des Finances Publiques, par avis en date du 01/08/2018.

L'avis référencé 2018-411V, estime la valeur vénale des biens à 1.491.919,80 €, y compris les indemnités accessoires applicables en la matière (cf. fac-similé ci-dessous).

Le montant prévisionnel du coût des constructions est de 3.300.000 euros.

Le montant de l'estimation sommaire du coût des dépenses à réaliser est de 4.791.919,80 euros, arrondi à 4.800.000 euros.

le 01/08/2018

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

DRFIP de la REUNION

à

SODIAC

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : N° dossier : 2018-411V

AVIS DU DOMAINE
Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : Saint Denis

ADRESSE DE L'OPÉRATION : 4-6-8-10-12 rue Monthyon et 39 rue Ruisseau des Noirs

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 1 500 000 € (indemnités principale + emploi)

1 – SERVICE CONSULTANT :	SODIAC
AFFAIRE SUIVIE PAR :	M. Franck POINSOT
2 – Date de consultation	: 5/07/2018
Date de réception du dossier	: 5/07/2018
Date de visite sommaire du périmètre	: 30/07/2018
Date de constitution du dossier « en état »	:
Délai négocié au	:

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

Projet de demande d'ouverture d'une enquête en vue d'une déclaration d'utilité publique dans le cadre de la réalisation d'une opération de logements aidés. A ce titre, les parcelles font l'objet d'un emplacement réservé n° 73 au PLU de Saint Denis « Aménagement du carrefour du Ruisseau des Noirs - rue Monthyon ».

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

La SODIAC est déjà propriétaire des parcelles AS 1, 3, 4, 5 et 758, mais la présente demande d'estimation sommaire et globale inclut ces parcelles afin de valoriser la totalité de l'assiette foncière initiale de l'emplacement réservé avant réalisation du projet.
Sur l'ensemble des parcelles appartenant déjà à la SODIAC, seules les parcelles AS 1 et AS 5 sont bâties ; les autres sont nues.

La parcelle AS 1 est d'une superficie de 179 m². Le bâtiment (d'une superficie de 330 m²) se trouvant sur la parcelle, est occupé. La construction fait l'objet d'une protection car a été déclarée « bâtiment d'intérêt architectural 20^{ème} siècle », il doit à ce titre être inclus dans le projet final.

La parcelle AS 5 d'une superficie de 253 m², est bâtie. Le bâtiment d'une superficie de 206 m² est dans un état vétuste.

Les parcelles AS 3, 4 et 758 d'une superficie respective de 163 m², 90 m², et 418 m² sont nues et appartiennent à la SODIAC.

La parcelle AS 2, nue, d'une superficie de 115 m², appartient à un particulier.

La parcelle AS 19p, d'une superficie de 497 m², appartient également à un particulier, elle est bâtie (superficie de 180 m²) et occupée par des commerces.
La SODIAC demande cependant une évaluation des biens libre de toute occupation.

5 – URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme

Zones Uavap et Ui

5.2 – Réseaux

Présents

5.3 – Date de référence

Non renseigné

6 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- Les parcelles AS 2-3-4-758 : terrains nus
- Les parcelles AS 1 et 19p : terrains bâtis
- La parcelle AS 5 : récupération foncière

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à	:	1 442 000	€
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.			
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	:	49 919,8	€
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À		1 491 919,8	€

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **49 919,8 €**,
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

La Responsable du Pôle Gestion Publique


Nathalie JOUHANIN

ANNEXE



Chemin :

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- ▶ Partie réglementaire nouvelle
- ▶ ANNEXES

Article Annexe 4

- ▶ Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

CLAUSES TYPES À INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES ANNEXÉ À L'ACTE DE CESSION D'UN TERRAIN DESTINÉ À LA CRÉATION D'UN GROUPE DE CONSTRUCTIONS LORSQUE LE BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION N'EST PAS UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE OU UN ÉTABLISSEMENT

Article A. - Objet de la cession.

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en vue de la création d'un... (Nota. - Suivant les cas "groupe d'habitations" ou "groupe de constructions à usage principal de...".)

Ce... (Nota. - Suivant les cas "groupe d'habitation " ou "groupe de constructions à usage principal de... ") devra être réalisé conformément à un projet d'aménagement qui sera établi et approuvé dans les conditions définies...

(Nota. - Alinéa insérer si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé.)

Ce... (Nota. - Suivants les cas "groupe d'habitation " ou "groupe de constructions à usage principal de... ") devra être réalisé conformément aux prévisions du projet d'aménagement approuvé à cet effet par arrêté préfectoral du...

(Nota. - Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du groupe de constructions est déjà approuvé.)

Article B. - Participation aux travaux d'équipements généraux.

C devra réaliser les travaux d'équipements généraux définis en annexe au présent cahier des charges.

C s'engage à participer par voie de fonds de concours (ou d'offres de concours) à la réalisation des travaux d'équipements généraux définis en annexe au présent cahier des charges à concurrence de... (X, ... € ou X % du coût des travaux).

(Nota. - Insérer l'un ou l'autre de ces alinéas suivant que le cessionnaire doit réaliser lui-même ces travaux ou seulement participer financièrement à leur réalisation.)

Cette réalisation (ou "cette participation ") est garantie par le versement entre les mains de... d'un cautionnement de...€.

... se porte caution solidaire pour C par engagement enregistré le..., dont copie est annexée au présent cahier des charges. (Nota. - Insérer, suivant le cas, l'un ou l'autre de ces alinéas, si une garantie (cautionnement ou caution solvable) est demandée à C.)

Article C. - Délais d'exécution des travaux d'équipements généraux.

C doit avoir réalisé les travaux d'équipements généraux mis à sa charge dans un délai de... à dater de la signature de l'acte de cession.

(Nota. - Le cas échéant, des délais différents pourront être prévus par catégorie de travaux. Les préciser)
(Nota. - Article à insérer uniquement si l'exécution de travaux d'équipements généraux est mise à la charge du cessionnaire.)

Article D. - Délais d'exécution du... (suivant les cas "groupe d'habitations " ou "groupe de constructions à usage principal de... ")

C doit :

- déposer le projet d'aménagement du... (suivant les cas "groupe d'habitations " ou "groupe de constructions à usage principal de... ") dans un délai de... mois à dater de la signature de l'acte de cession ;

(Nota. - Alinéa à insérer si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé.)

- entreprendre les travaux d'aménagement dans un délai de... et les avoir réalisés dans un délai de... à dater... (Nota. - Si le projet d'aménagement est déjà approuvé, ajouter : "de la signature de l'acte de cession ". Si le projet d'aménagement n'est pas encore approuvé, ajouter : "de l'approbation du projet d'aménagement ") ;

- déposer les demandes de permis de construire dans un délai de... à dater... (Nota. - Si le projet d'aménagement est déjà approuvé, ajouter : "de la signature de l'acte de cession ". Si le projet d'aménagement n'est pas encore approuvé, ajouter "de l'approbation du projet d'aménagement ") ;

- entreprendre les travaux de construction dans un délai de... à dater de la délivrance du permis de construire ;

- avoir réalisé les constructions dans un délai de... à dater de la délivrance du permis de construire (ou "à dater de la signature de l'acte de cession ").

(Nota. - Eventuellement, le groupe de constructions pourra être réalisé en plusieurs tranches de travaux.) En ce cas, cet article peut :

1. Soit définir (sommairement si le projet d'aménagement du groupe de constructions n'a pas encore été approuvé, par référence à ce projet d'aménagement s'il est approuvé) chacune des tranches de travaux (travaux d'aménagement et construction), fixer des délais fermes pour la réalisation de chacune des tranches (délais de réalisation pour les travaux d'aménagement, délais de demande du permis de construire et d'achèvement de la construction pour les bâtiments) ;

2. Soit définir les travaux afférents à la première tranche en fixant des délais fermes pour leur réalisation et comporter en ce qui concerne les autres travaux une clause ainsi rédigée : "En ce qui concerne les autres travaux, s'ils n'ont pas été réalisés le... (date à fixer, en accord entre le cessionnaire et le cédant, en fonction des prévisions relatives au déroulement probable dans le temps de l'opération), P pourra mettre C en demeure de les réaliser en une ou plusieurs tranches dans les délais qui lui seront impartis à ce moment, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date. "

Si C refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement ces terrains à P ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné. Le prix de rétrocession ou le prix de vente sera, en ce cas, fixé dans les conditions prévues à l'article G ci-après.

Article E. - Prolongation éventuelle des délais.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de C.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à C, dans l'octroi de... (Nota. - Préciser la nature du financement prévu.)

(Nota. - Alinéa à insérer uniquement si la cession est consentie en vue de la construction de logements dont le financement doit être effectué avec l'aide des prêts prévus par la législation relative aux HLM ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.)

Article F. - Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de P, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

C aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de P étant l'administration des domaines, celui de C pouvant, si C ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de P.

Tous les frais seront à la charge de C.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera (Nota. - Si la construction doit être effectuée en plusieurs tranches de travaux, insérer les mots : "en ce qui concerne la tranche de travaux en cause ") considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit foncier de France de la première tranche du prêt consenti par cet établissement ou d'une avance sur ce prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

(Nota. - Alinéa à insérer uniquement si les constructions doivent être édifiées avec l'aide de prêts du Crédit foncier.)

Article G. - Vente, partage, location des terrains cédés.

Les terrains ne pourront être vendus par C qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévus au projet d'aménagement du... (Nota. - Suivant les cas "groupe d'habitation " ou "groupe de constructions à usage principal de...") et en conformité des dispositions dudit projet d'aménagement.

Toutefois, C pourra procéder à la vente globale des terrains (Nota. - S'il est prévu que la réalisation des travaux doit être effectuée en plusieurs tranches, ajouter : "ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés "), à charge pour l'acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute mise en vente, C devra aviser au moins quatre mois à l'avance (Nota. - Le représentant qualifié de P)... de ses intentions. P pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par P de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, P pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article H. - Vente ou location des logements construits.

P se réserve le droit de contrôler le caractère non lucratif de l'opération poursuivie par C et de demander que les prix de vente ou de location des logements construits soient soumis à son agrément.

Plusieurs locaux ne peuvent être loués ou vendus à une même personne qu'avec l'agrément préalable de P.

Les actes de vente ou de location qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls, en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(Nota. - Clause à insérer uniquement lorsque la cession a été effectuée de gré à gré en raison du caractère non lucratif de l'opération de construction de logements poursuivie par le cessionnaire. Cette clause n'a pas à être insérée si le cessionnaire est une société HLM.

Lorsque l'opération poursuivie n'est pas à but désintéressé, il est toutefois recommandé d'insérer une clause prévoyant au profit du cédant un droit de contrôle des ventes et des locations et limitant à un certain pourcentage le bénéfice maximum du cessionnaire.

Une telle clause devra être insérée lorsque le bénéfice susceptible d'être réalisé par le constructeur est limité par un texte législatif ou réglementaire, notamment par les textes relatifs à la participation des employeurs à l'effort de construction.)

Liens relatifs à cet article

Cite:

Code de l'expropriation pour cause d'utilité pu... - art. L411-3 (V)
Code de l'expropriation pour cause d'utilité pu... - art. L411-4 (V)

Codifié par:

DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

ETAT PARCELLAIRE AVANT ENQUÊTE
(cf. fiches ci-après)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018

~~Date de réception préfecture : 06/12/2018~~

Enquête préalable / Déclaration d'utilité publique

Commune : Saint-Denis / ILOT MONTHYON / SODIAC

DEPARTEMENT DE LA REUNION
ENQUÊTE PARCELLAIRE
Commune : SAINT-DENIS

Page 1

	références cadastrales					emprises à acquérir		reliquats restant au propriétaire	
	section	numéro	nature	lieu-dit	surface cadastrale (m ²)	N°	surface (m ²)	N°	surface (m ²)
	AS	1	Bâti	4 rue MONTHYON	179	AS 1	179	/	/

Propriétaire(s) actuel(s) ou présumé(s) tel(s) :

Propriétaire :

- Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC, 121 Bd Jean Jaurès, 97400 SAINT DENIS

Origines de propriété :

Vente du 29/06/2009 par LAPIERRE, née le 06/06/1939 et LAPIERRE, née le 03/04/1942 à SODIAC, devant Me MICHEL, publié le 24/09/2009, référence 2009P5640

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

	références cadastrales				emprises à acquérir		reliquats restant au propriétaire		
	section	numéro	nature	lieu-dit	surface cadastrale (m ²)	N° provisoire avant re-numérotation	surface (m ²)	N° provisoire avant re-numérotation	surface (m ²)
	AS	2	S	6 rue MONTHYON	115	AS 2	115	/	/

- **PROPRIETAIRE EN TITRE INCONNU**, demeurant AFFICHAGE EN MAIRIE

- **PROPRIETAIRES PRESUMES** : Selon les informations recueillies après recherches avant enquête parcellaire :

CHAN THU Alex Georges, né le 11/10/1960 à St Denis, demeurant BAT C, APT 99, 18 rue Léon DIERX, 97400 ST DENIS
 CHAN THU Marcel Serge, né le 01/09/1955 à St Denis, époux de CASIMIR Marie Céline, demeurant 17 Bd de la PROVIDENCE, 97400 ST DENIS
 CHAN THU Jean-Paul Hugues, né le 17/07/1958 à St Denis, époux de VALLAIDON Thérèse, demeurant 7 chemin des ACACIAS, 97490 STE CLOTILDE
 CHAN THU Edwige Danièle, née le 09/02/1967 à St Denis, demeurant 17 ruelle TURPIN, Rés. Turpin, APT 18, 97400 ST DENIS
 CHAN THU Jules André, né le 16/06/1944 à St Denis, demeurant adresse inconnue
 CHAN THU Christian, date et lieu de naissance inconnus, demeurant adresse inconnue
 CHAN THU Ghislaine, née le 02/08/1959 à St Denis, demeurant 361 rue LECOURBE, BAT A, 75015 PARIS
 ARPON Jean-Claude, né le 06/01/1946 à St Denis, demeurant 16 rue de DIJOIN, 68260 KINGHERSHEIM

Propriétaire inscrit au cadastre :

- CHANE THU Marie Andrée (décédée)

Origines de propriété :

Donation entre vifs à titre de partage anticipé du 26/06/1962 devant Me GRONDEIN, notaire à St-André, par CHAN-THU Léonce, né le 12/05/1899 à St-André et LAURENT Elixienne, son épouse, née le 12/10/1904 à St-André, à CHAN-THU Marie Renée, né le 02/11/1924 à St-André, publié le 30/08/1962 vol 1546 n° 10.

Cependant, il est précisé qu'après le décès survenu le 27/12/1992 à St Denis de CHAN THU Marie Renée, née le 02/11/1924 au lieu dit Rivière du Mat à Saint-André, ainsi que l'indique la copie intégrale d'acte de naissance délivrée par le service de l'Etat civil de la commune de Saint-André, AUCUNE ATTESTATION IMMOBILIERE DEVANT NOTAIRE N'A ETE DRESSEE PERMETTANT DE CONSTATER LA TRANSMISSION DES DROITS IMMOBILIERS A D'EVENTUELS HERITIERS.

Pas de fiche d'immeuble depuis la rénovation du cadastre enregistrée au service de la publicité foncière.

Le relevé de propriété délivré par le service du Cadastre retranscrit littéralement indique : "Propriétaire MBB36W MME CHANE THU/MARIE ANDRE Né(e) le 00/00/0000 6 RUE MONTHYON 97400 SAINT DENIS".

PAR CONSEQUENT, LE(S) PROPRIETAIRE(S) POUVANT JUSTIFIER D'UN TITRE DE PROPRIETE RESTERA(ONT) INCONNU(S) JUSQU'A PRESENTATION DUDIT TITRE REGULIEREMENT PUBLIE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20181127-185025-DE
 Date de télétransmission : 06/12/2018
 Date de réception préfecture : 06/12/2018

DEPARTEMENT DE LA REUNION
PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS – ILOT MONTHYON
Commune : SAINT-DENIS

Page 3

	références cadastrales					emprises à acquérir		reliquats restant au propriétaire	
	section	numéro	nature	lieu-dit	surface cadastrale (m ²)	N° provisoire avant re-numérotation	surface (m ²)	N° provisoire avant re-numérotation	surface (m ²)
	AS	3	S	8 rue MONTHYON	163	AS 3	163	/	/

Propriétaire(s) actuel(s) ou présumé(s) tel(s) :

Propriétaire :

- Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC, 121 Bd Jean Jaurès, 97400 SAINT DENIS

Origines de propriété :

Vente du 19/12/2000 par CHAN-THU, née le 25/07/1953 à SODIAC, devant Me MAREL, publié le 13/02/2001, référence 2001P912

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

DEPARTEMENT DE LA REUNION
PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS – ILOT MONTHYON
Commune : SAINT-DENIS

Page 4

	références cadastrales					emprises à acquérir		reliquats restant au propriétaire	
	section	numéro	nature	lieu-dit	surface cadastrale (m ²)	N°	surface (m ²)	N°	surface (m ²)
	AS	4	S	10 rue MONTHYON	90	AS 4		/	/

Propriétaire(s) actuel(s) ou présumé(s) tel(s) :

Propriétaire :

- Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC, 121 Bd Jean Jaurès, 97400 SAINT DENIS

Origines de propriété :

Vente du 25/09/2007 par LAPIERRE, née le 06/06/1939 et LAPIERRE, née le 03/04/1942 à SODIAC, devant Me ROCCA, publié le 23/10/2007, référence 2007P8225

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

DEPARTEMENT DE LA REUNION
PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS – ILOT MONTHYON
Commune : SAINT-DENIS

Page 5

VILLE DE  SAINT DENIS	références cadastrales					emprises à acquérir		reliquats restant au propriétaire	
	section	numéro	nature	lieu-dit	surface cadastrale (m ²)	N°	surface (m ²)	N°	surface (m ²)
	AS	5	Bâti	12 rue MONTHYON	770	AS 5	253	/	/

Propriétaire(s) actuel(s) ou présumé(s) tel(s) :

Propriétaire :

- Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC, 121 Bd Jean Jaurès, 97400 SAINT DENIS

Origines de propriété :

Vente du 17/12/2008 par association CEMEA à SODIAC, devant Me MAREL, publié le 31/12/2008, référence 2008P9740

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

DEPARTEMENT DE LA REUNION
ENQUÊTE PARCELLAIRE
Commune : SAINT-DENIS

Page 6

	références cadastrales					emprises à acquérir		reliquats restant au propriétaire	
	section	numéro	nature	lieu-dit	surface cadastrale (m ²)	N°	surface (m ²)	N°	surface (m ²)
	AS	758	S	16 B rue MONTHYON	418	AS 758	418	/	/

Propriétaire(s) actuel(s) ou présumé(s) tel(s) :

- Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, en abrégé SODIAC, 121 Bd Jean Jaurès, 97400 SAINT DENIS

Origines de propriété :

Vente de AS 18 du 30/06/2003 par consorts THERINCA à SODIAC, devant Me POPINEAU, publié le 29/07/2003, référence 2003P4589 ; puis division de AS 18 en AS 757 et 758

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185025-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018