

L'an DEUX MIL VINGT-ET-UN, le MERCREDI 22 DÉCEMBRE, à 15 h 32, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle des délibérations, sur convocation légale de la 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 18 h 52).

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

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA (arrivée à 16 h 17, au rapport n° 21/7-006), Gérard FRANÇOISE, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 16 h 06, au rapport n° 21/7-003), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, François JAVEL, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ		par Audrey BÉLIM
Dominique TURPIN		par Jacques LOWINSKY
Éric DELORME		par Gérard FRANÇOISE
Érick FONTAINE		par Véronique POUNOUSSAMY
Aurélie MÉDÉA	(toute la durée de la séance)	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE		par Henriette BABET
Jean-Régis RAMSAMY		par Wanda YENG-SENG
Vincent BÈGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Noela MÉDÉA

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataires) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-001
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-020
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
(4) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
<hr/>			
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-025
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			

→ voir page suivante

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER) - Jean-Max BOYER	délégués / ville	CROUS	21/7-025
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER)	lien de parenté lien de parenté partenaire partenaire	AMAJEVIR Kréolide CAP Prévention PÉI	
- Philippe NAILLET	lien de parenté	ADRIE	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	
- Jacques LOWINSKY	délégué(e)s / ville		
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
- David BELDA	délégué / département		
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	
(5) Vincent BÈGUE (mandataire : Jean-Pierre HAGGAI)	salarié de la structure	SGH	21/7-031
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	21/7-032
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPFR	21/7-033
- Jean-François HOAREAU			et 21/7-034
- Julie PONTALBA			
- Benjamin THOMAS			
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	

CCAS	Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis	CAP	Club Animation Prévention
CDÉ	Caisse des Écoles de Saint-Denis	BCD	Basket Club dionysien
CROUS	Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires de la Réunion (Théâtre Vladimir Canter)	... PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles
ADRIE	Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement	MLN	Mission locale nord
OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis	SGH	Secrétariat général des Hauts
ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion	CINOR	Communauté intercommunale du nord de la Réunion
(1)... (5)	absents à la séance		

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 06	au rapport n° 21/7-003
Julie PONTALBA	arrivée à 16 h 17	au rapport n° 21/7-006
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 16 h 51	au rapport n° 21/7-010
	revenu à 16 h 55	au rapport n° 21/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 16 h 52	au rapport n° 21/7-011
	revenue à 17 h 15	au rapport n° 21/7-018
Yassine MANGROLIA	sorti à 16 h 57	au rapport n° 21/7-012
	revenu à 17 h 09	au rapport n° 21/7-017

La 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 24 DÉCEMBRE 2021, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 44 sur 55.

OBJET **Cession de terrains communaux bâtis et non bâtis**
1° CR 557 partie (lot 3) / 64 bis chemin de la Glacière - Saint-François / ROBIGEAU Mickaël et MARTIN Lucie 2° CR 557 partie (lot 6) / 37 chemin de la Glacière - Saint-François / ATTAMA Lionel et ESPARON Justine 3° CD 1027 partie (lots 5 et 7) / 35 D chemin des Poinsettias - Montagne / VENEROSY épouse MONTAIGNE Erika 4° AW 698 / impasse des Oiseaux - Sainte-Clotilde / SIDR

Parcelle CR 557 partie lot 3 : M. ROBIGEAU Mickaël et Mme Lucie MARTIN bénéficient d'une convention d'occupation de ladite parcelle sur laquelle ils ont construit leur maison, sur le secteur de Saint-François. Ils sollicitent la ville afin de devenir propriétaires du terrain occupé.

Parcelle CR 557 partie lot 6 : M. ATTAMA Lionel et Mme Justine ESPARON bénéficient d'une convention d'occupation de ladite parcelle sur laquelle ils ont construit leur maison, sur le secteur de Saint-François. Ils sollicitent la ville afin de devenir propriétaires du terrain occupé.

Parcelle CD 1027 partie lots 5 et 7 : Madame VENEROSY épouse MONTAIGNE Erika bénéficie d'une convention d'occupation de ladite parcelle sur laquelle elle a construit sa maison, sur le secteur de la Montagne. Elle sollicite la ville afin de devenir propriétaire du terrain occupé.

Parcelle AW 698 : La SIDR a demandé l'acquisition de la parcelle AW 698 située impasse des oiseaux à Sainte-Clotilde, afin de lui permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs intermédiaires et d'y réaliser deux entrées.

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

Je vous propose donc de vous prononcer sur la cession amiable de terrains bâtis et non bâtis désignés ci-dessus aux conditions mentionnées dans les tableaux annexés et, en cas d'accord, de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à :

- 1° signer les actes correspondants,
- 2° procéder au versement des honoraires aux notaires chargés de la rédaction des actes.

OBJET Cession de terrains communaux bâtis et non bâtis
1° CR 557 partie (lot 3) / 64 bis chemin de la Glacière - Saint-François / ROBIGEAU Mickaël et MARTIN Lucie 2° CR 557 partie (lot 6) / 37 chemin de la Glacière - Saint-François / ATTAMA Lionel et ESPARON Justine 3° CD 1027 partie (lots 5 et 7) / 35 D chemin des Poinsettias - Montagne / VENEROSY épouse MONTAIGNE Erika 4° AW 698 / impasse des Oiseaux - Sainte-Clotilde / SIDR

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° 21/7-036 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la cession des parcelles bâties et non bâties, référencées en objet, selon les caractéristiques principales mentionnées dans les tableaux joints en annexe.

ARTICLE 2

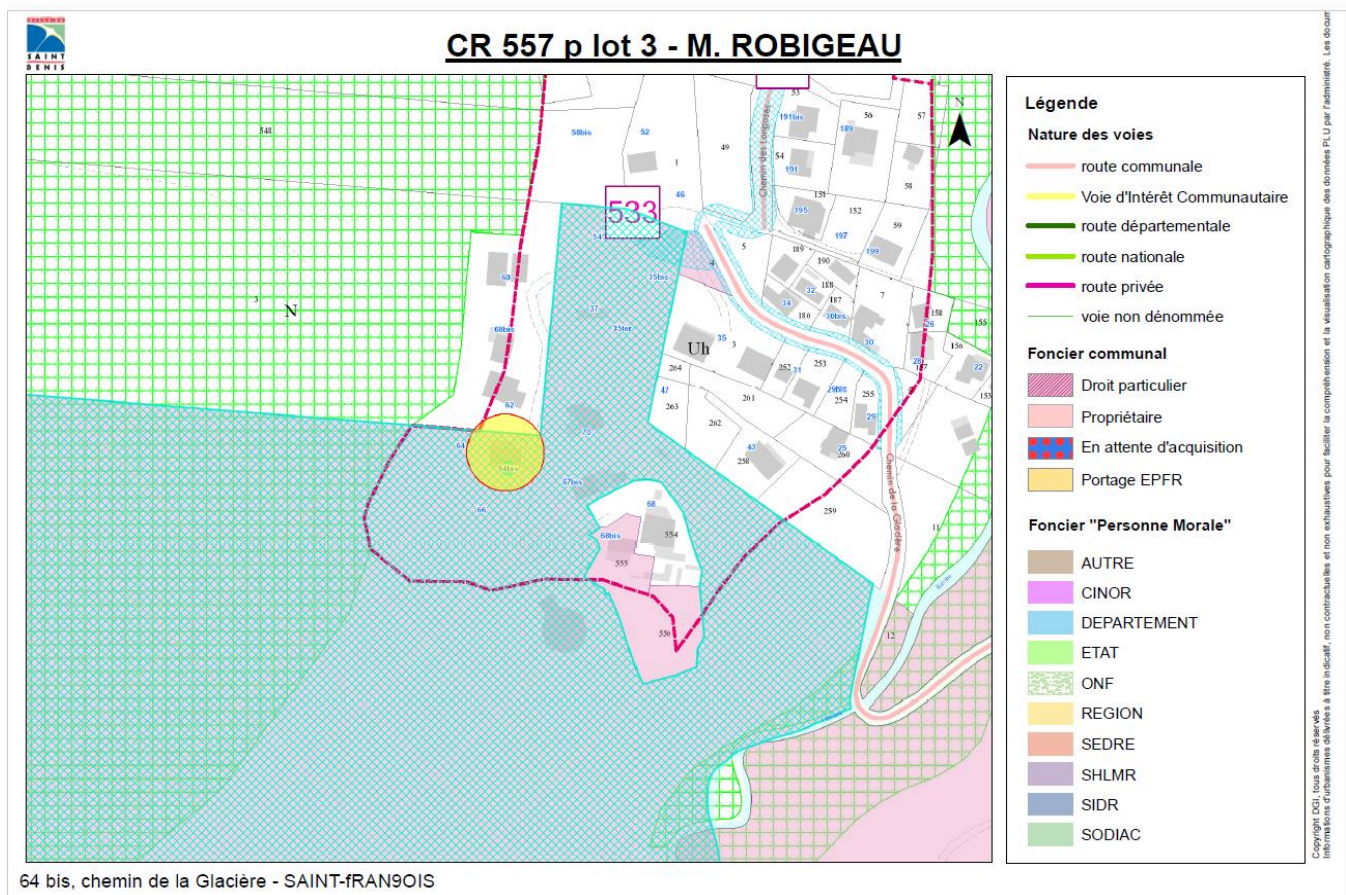
Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans les actes correspondants.

ANNEXE 1/4
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
CR 557 p Lot n° 3 - Zone Uh au PLU	423 m ² Etant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir	64 bis chemin de la Glacière - Saint- François - 97400 Saint- Denis	M. Mickaël ROBIGEAU et Mme Lucie MARTIN	Dans le cadre de sa politique en matière de logement, la Ville souhaite donner la possibilité aux familles occupantes et conventionnées des terrains communaux, d'accéder à la pleine propriété en leur cédant les emprises de terrain bâti par elles. Monsieur ROBIGEAU et Madame MARTIN sont bénéficiaires d'une convention d'occupation sur le terrain communal CR 557p lot 3, depuis le 01/03/2015. Ils y ont construit leur maison et souhaiteraient aujourd'hui être propriétaires de la parcelle occupée. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession de terrain communal non bâti cadastré **CR 557p lot 3** ;
- 2° superficies cédées : **423 m²** Etant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir ;
- 3° prix : **90 000,00 euros TTC** (soit à titre indicatif 212,00 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2020-4111V0723 de France Domaine daté du 26/11/2020 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.
- 5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte.
- 6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par **un pacte de préférence** en dehors du droit de préemption.



Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 0262 94 05 88
Mél. : drfip974.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
REUNION

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
Téléphone : 0692 05 47 10
courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 2382305
Réf Lido : 2020-4111V0723

MAIRIE DE SAINT DENIS

Saint Denis, le 26/11/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle cadastrée CR 557 – lot 3

Adresse du bien : 64b chemin de la Glacière – St François - ST DENIS

Valeur vénale : 92 700 € (+ marge d'appréciation de 10%)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie de Saint Denis

affaire suivie par : Mme Jocelyne PARMENTIER

2 – DATE

de consultation : 03/09/2020

de réception : 03/09/2020

de visite : 27/10/2020

de dossier en état : 27/10/2020

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

Projet de cession du lot 3 de la parcelle communale CR 557 au profit de M. ROBIGEAU Mickael et Mme MARTIN Lucile.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise de parcelle d'une superficie de 423 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Occupée dans le cadre d'un bail par les futurs acquéreurs qui sont propriétaires de la construction réalisée sur la parcelle communale.

6 – URBANISME - RÉSEAUX

ZONE au PLU : Uh, desservie par les réseaux et voiries

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

PLU de St Denis 2016

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

92 700 € (+ marge d'appréciation de 10%)

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour La Directrice Régionale par intérim
et par délégation,



Nathalie FESTIN-PAYET
Inspectrice des Finances Publiques

ANNEXE 3/4
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

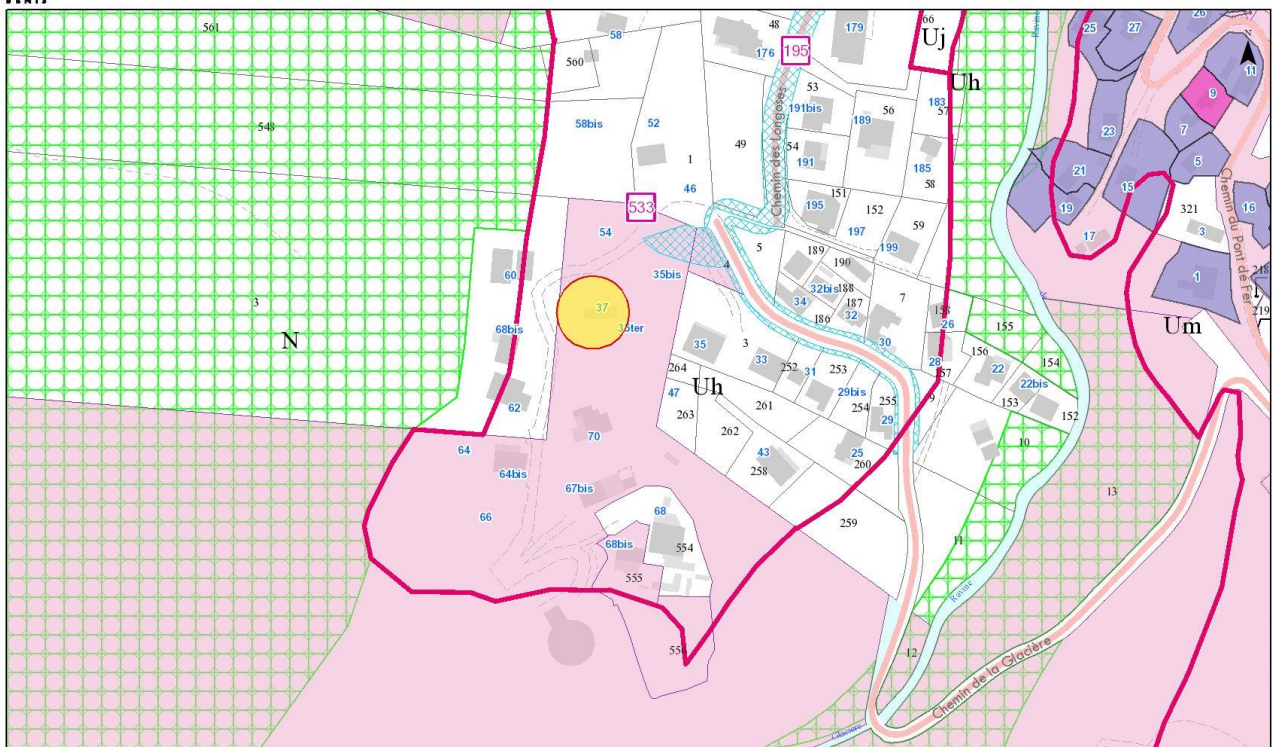
Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
CR 557p Lot n° 6 - Zone Uh au PLU	750 m² environ Etant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir	37 chemin de la Glacière - Saint-François - 97400 Saint-Denis	M. Lionel ATTAMA et Mme Justine ESPARON	Dans le cadre de sa politique en matière de logement, la Ville souhaite donner la possibilité aux familles occupantes et conventionnées des terrains communaux, d'accéder à la pleine propriété en leur cédant les emprises de terrain bâti par elles. M. Lionel ATTAMA et Mme Justine ESPARON sont bénéficiaires d'une convention d'occupation sur le terrain communal CR 557p lot 6, depuis le 01/05/2019. Ils y a construit leur maison et souhaiteraient aujourd'hui être propriétaires de la parcelle occupée. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession de terrain communal non bâti cadastré **CR 557p lot n° 6** ;
- 2° superficies cédées : **750 m² environ** étant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir ;
- 3° prix : **147 960,00 euros** TTC (soit à titre indicatif 197,00 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2020-4111V0181 de France Domaine daté du 26/06/2020 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.
- 5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte.
- 6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par un **pacte de préférence** en dehors du droit de préemption.



CR 557 p lot 6 / M. ATTAMA et Mme ESPARON



37 chemin de la glacière - Saint-François

0 20 40 60 80 m

Copyright COI, tous droits réservés. Informations d'urbanisme délivrées à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PLU par l'administré. Le

ANNEXE N°4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'Evaluation Domaniale

Adresse : 7, avenue André Malraux

97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9

Téléphone : 02 62 94 05 88

Fax : 02 62 94 05 83

Le 26/06/2020

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET, évaluatrice.
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2020-4111V0181

MAIRIE DE SAINT DENIS

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CADASTRÉE CR 557 LOT 6

ADRESSE DU BIEN : 37 CHEMIN DE LA GLACIÈRE – ST FRANÇOIS - ST DENIS

VALEUR VENALE : 164 400 € (+ d'une marge d'appréciation de 10 %)

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE ST DENIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Jocelyne PARMENTIER

2 – Date de consultation : 18/02/2020

Date de réception : 25/02/2020

Date de visite : fait du bureau sur photos (covid 19)

Date de constitution du dossier « en état » : 08/06/2020

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

Projet de cession du lot 6 de la parcelle communale CR 557 au profit de Mme Justine ESPARON.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : CR 557 (lot 6)

Emprise de parcelle d'une superficie de 750 m² sur laquelle le futur acquéreur a déjà réalisé une construction avec l'accord de la commune.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Occupée par le futur acquéreur

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

ZONE au PLU : Uh, tous réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

164 400 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Nathalie FESTIN-PAYET

ANNEXE 3/4
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

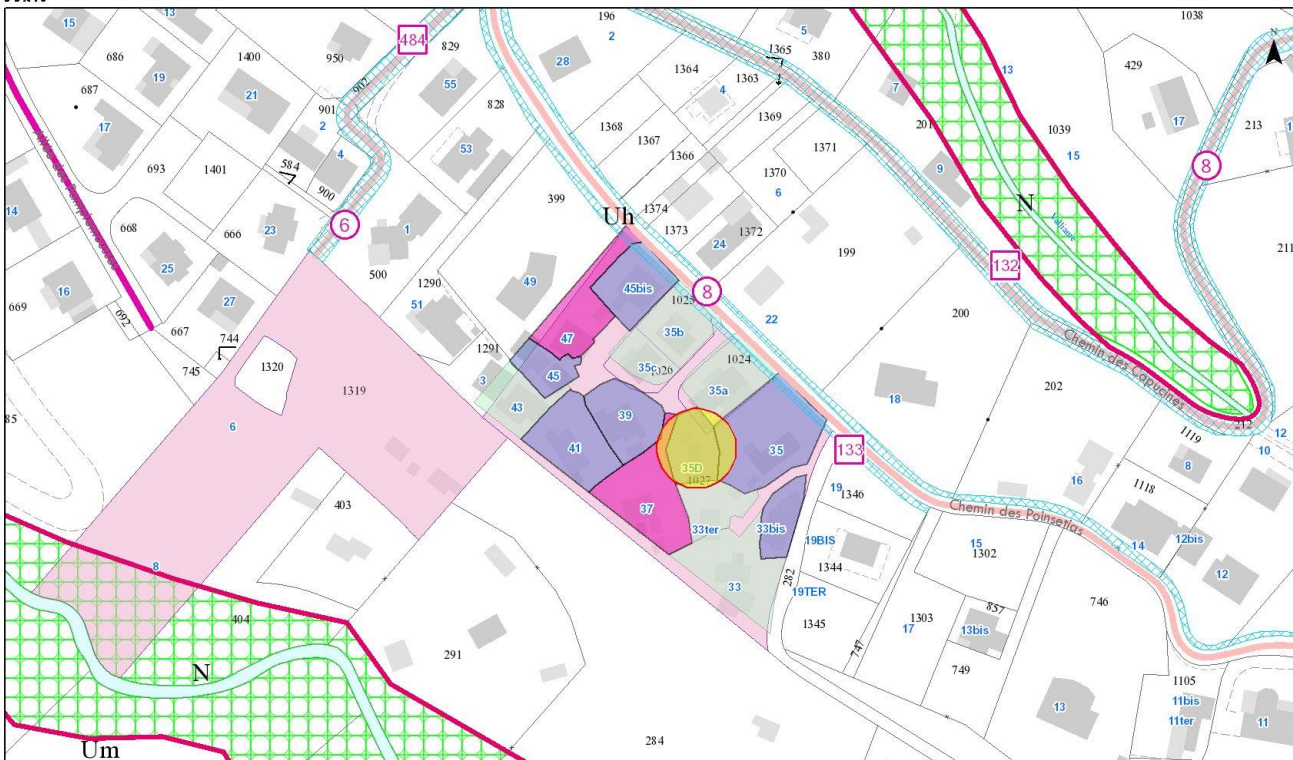
Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
CD 1027p Lots n° 5 et 7 - Zone Uh au PLU	348 m² environ Etant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpente restant à établir	35 D chemin des Poinsétias - La Montagne - 97417 Saint- Denis	Mme Ericka VENEROSY épouse MONTAIGNE	Dans le cadre de sa politique en matière de logement, la Ville souhaite donner la possibilité aux familles occupantes et conventionnées des terrains communaux, d'accéder à la pleine propriété en leur cédant les emprises de terrain bâti par elles. Mme Ericka VENEROSY est bénéficiaire d'une convention d'occupation sur le terrain communal CD 1027p lots 5 et 7, depuis le 01/04/2021. Elle y a construit sa maison et souhaiterait aujourd'hui être propriétaires de la parcelle occupée. Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession de terrain communal non bâti cadastré **CD 1027p lots n° 5 et 7** ;
- 2° superficies cédées : **348 m² environ** étant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpente restant à établir ;
- 3° prix : **55 506,00 euros TTC** (soit à titre indicatif 159,50 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2021-974111V30585 de France Domaine daté du 10/06/2021 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.
- 5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte.
- 6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par un **pacte de préférence** en dehors du droit de préemption.



CD 1027p / Mme VENEROSY



35 D, chemin des Ponsétias - La Montagne

0 10 20 30 40 m



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Le 10/06/2021

Pôle d'évaluation domaniale
 7 Avenue André Malraux
 97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9
 téléphone : 0262 94 05 88
 mél. : drfip974.pole-
 evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
 de la Réunion

à

Mairie de Saint Denis

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
 téléphone : 0692 05 47 10
 courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 4255693
Réf LIDO/OSE : 2021-97411-30585

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Emprise de parcelle cadastrée CD 1027 (lots 5 et 7)
Adresse du bien :	35D, chemin des Poinsetias – La Montagne
Département :	La Réunion
Valeur vénale :	50 460 € (+ marge d'appréciation de 10%)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de Saint Denis

affaire suivie par : Mme Jocelyne PARMENTIER

2 - DATE

de consultation : 26/04/2021

de réception : 26/04/2021

de visite : 27/05/2021

de dossier en état : 27/05/2021

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

Projet de cession de l'emprise de parcelle à l'actuelle occupante qui y a construit sa maison.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Emprise de parcelle d'une superficie de 348 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Occupée par le potentiel futur acquéreur.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Uh, réseaux présents.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLU de Saint Denis mars 2016.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

50 460 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text.

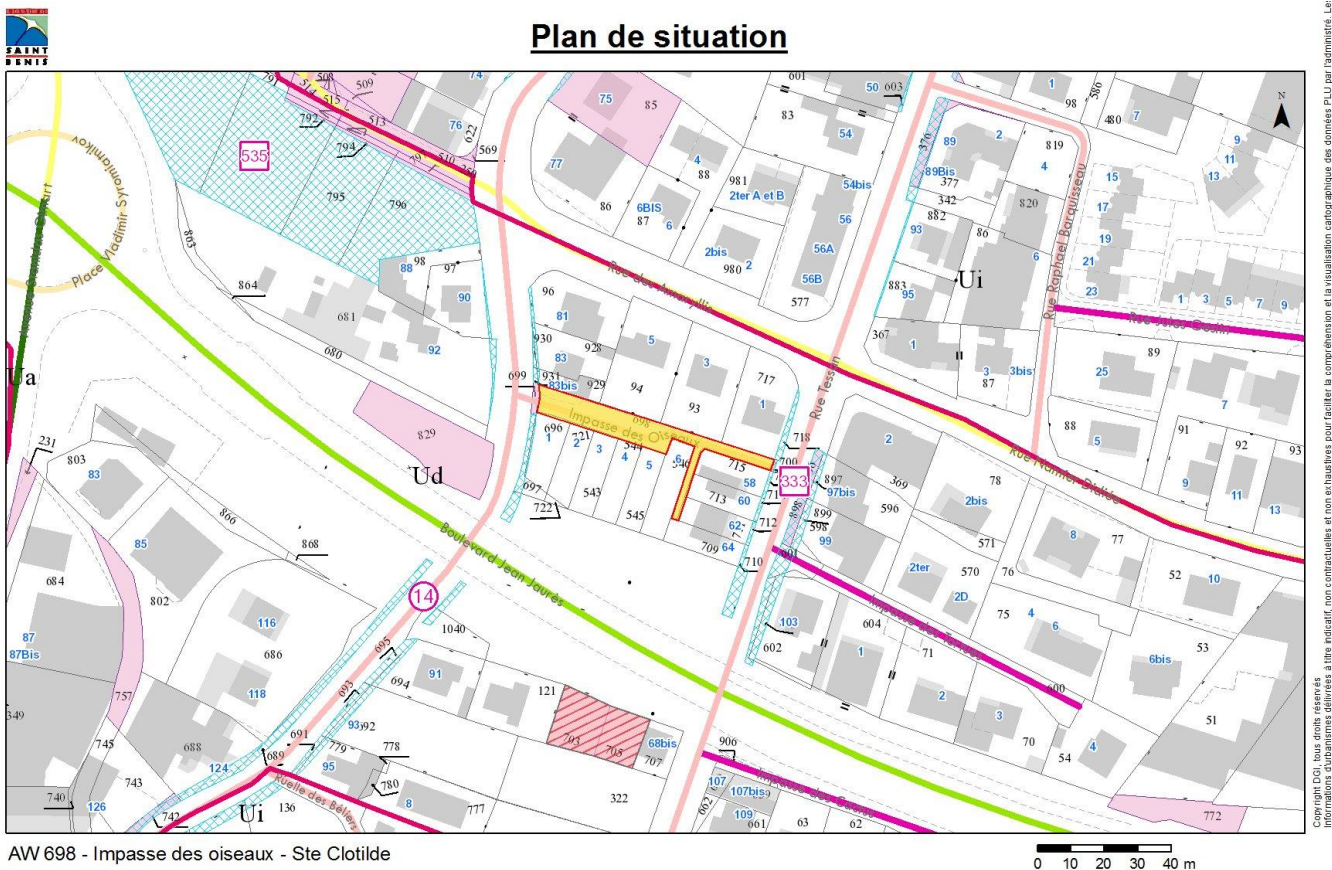
Nathalie FESTIN-PAYET
Inspectrice des Finances Publiques

ANNEXE 4/4
CESSION DE TERRAIN COMMUNAL NON BATI

Réf. Cad.	Superficie du Terrain	Adresse	Acquéreur	Motivation
AW 698 - Zone Ud au PLU	511 m² Selon les données issues de la matrice cadastrale	Impasse des oiseaux - 97490 Sainte-Clotilde	SIDR	<p>La SIDR a demandé l'acquisition de la parcelle communale AW 698 afin de réaliser sur les parcelles voisines un programme de logements locatifs intermédiaires.</p> <p>Cette parcelle en impasse est actuellement à l'état d'abandon et de friche et ne fait l'objet d'aucun projet urbain. Celle-ci doit permettre à la SIDR de réaliser deux entrées distinctes.</p> <p>Vu l'absence de projet urbain sur ladite parcelle, il apparaît opportun de répondre favorablement à cette demande afin de valoriser le patrimoine communal.</p> <p>Le prix et les conditions de vente ont été acceptés par l'acquéreur.</p>

Les conditions principales de la vente sont :

- 1° cession de terrain communal non bâti cadastré **AW 698** ;
- 2° superficies cédées : **511 m²** selon les données issues de la matrice cadastrale ;
- 3° prix : **261 000,00 euros** TTC (soit à titre indicatif 510.763 €/m² environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2021-97411-39057 de France Domaine daté du 05/07/2021 ;
- 4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois. Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.
- 5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte.
- 6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par **un pacte de préférence** en dehors du droit de préemption.



Copyright DGI, tous droits réservés. Informations d'adresses délivrées à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PLU par l'administré. Le

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Le 05/07/2021

Pôle d'évaluation domaniale
 7 Avenue André Malraux CS 21015
 97744 Saint-Denis CEDEX 9
 téléphone : 02 62 94 05 88
 mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances
 publiques de la Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
 téléphone : 06 92 26 00 37
 courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 4877516
Réf OSE : 2021-97411-50426

Commune de Saint-Denis

Stéphanie THUONG-HIME

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelles AW 698 pour 511 m²
 Adresse du bien : Impasse des Oiseaux - 97400 SAINT-DENIS
 Département : La Réunion
 Valeur vénale : 286 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.



1 - SERVICE CONSULTANT

Commune : Saint-Denis

affaire suivie par : Stéphanie THUONG-HIME

2 - DATE

de consultation : 29 juin 2021

de réception : 29 juin 2021

de visite : sans

de dossier en état : 29 juin 2021

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

Cession amiable à la SIDR.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Terrain en impasse qui permet l'accès à certaines parcelles de la SIDR et qui doit faire partie du prochain terrain d'assiette pour la réalisation de logements par la SIDR.
Superficie cadastrale de 511 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SIDR

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage Ud au PLU modifié et adopté en mars 2016.

Zone urbaine dense de la bande littorale

Caractère de la zone

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis :

- **le long du boulevard Sud** sur une épaisseur moyenne de 300 m. Cette zone également nommée « franges du boulevard sud » est constituée d'un tissu urbain hétérogène qui est entièrement à recomposer.

Séquencée selon les quartiers traversés (1- Pont Vinh San à La Source, 2- La Source /Vauban, 3 - Champ Fleuri, 4 – carrefour Gimart /rue Lory), elle doit affirmer son identité structurante.

- **le long de l'axe du Transport en Commun en Site Propre** : cette zone débute boulevard de l'Océan et se prolonge jusqu'à la ravine du Chaudron. Ce secteur présente du bâti peu homogène et des formes urbaines variées ; la mise en œuvre du transport en commun en site propre devrait être l'occasion d'une mutation de ce secteur par le biais d'une recombinaison et d'une modification de la volumétrie des constructions.

- **le long de l'axe Léopold Rambaud** de la ravine du Butor jusqu'au cimetière musulman ; ce secteur au bâti hétérogène est appelé à connaître une mutation liée à l'aménagement du littoral. Les fonctions de cette zone sont diverses : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

La zone **Ud** a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville : densité et restructuration sont recherchées, accompagnées toutefois d'un principe de végétalisation le long des voies secondaires.

Elle contient un sous-secteur **Udo** correspondant aux sites des opérations Océan et Butor, projets majeurs de la Ville pour lesquels des prescriptions particulières s'imposent eu égard à la proximité de la zone patrimoniale et la création de nouveaux espaces publics.

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

286 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

8 -DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

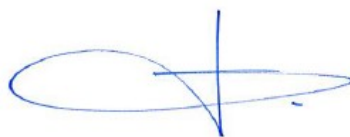
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques

et par délégation

L'inspecteur des Finances Publiques

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line extending upwards from the center of the loop, with a horizontal stroke crossing it.

Patrice FRADIN