

**OBJET    CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL**  
**A UNE FAMILLE OCCUPANTE ET CONVENTIONNEE**

IS 171 / Monsieur et Madame SAUTRON Didier Serge / Chemin Achille Mercure - Montagne 15ème

---

Dans le cadre de sa politique en matière du logement, la Ville de Saint-Denis souhaite donner la possibilité aux familles occupantes et conventionnées des terrains communaux d'accéder à la pleine propriété en leur cédant les emprises de terrains bâtis par elles.

Les occupations de terrains communaux concernent plus de 444 familles, principalement installées sur les secteurs de la Montagne 8ème et 15ème, de Saint-François, de Bois-de-Nèfles Sainte-Clotilde et du Brûlé.

Acquis dans le cadre de la constitution de réserves foncières, ces terrains ont permis à la Commune de répondre à une forte demande de logements, notamment en louant aux familles des terrains d'assiette sur lesquels celles-ci ont édifié leur habitation.

En encadrant ces occupations privatives, la Commune a tenté de limiter le phénomène de mitage et a contribué ainsi à la constitution d'îlots d'habitations dotés d'infrastructures.

Par la suite, la question s'est posée de la pérennisation de l'habitat dans ces secteurs compte tenu notamment du fait que certains occupants bénéficiant d'une convention d'occupation précaire sont soucieux d'améliorer et/ou de rénover leur habitat voire de le transmettre et souhaitent accéder définitivement à la propriété.

La vente en pleine propriété des terrains communaux à leurs occupants s'est avérée être la solution appropriée, dès lors qu'elle ne compromet pas les projets d'aménagement de la Ville dans ces secteurs et que les occupants sont à jour dans le paiement de leurs loyers.

C'est pourquoi, la SEMAC (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction) a été missionnée afin d'organiser et de planifier les ventes de ces terrains en lieu et place du propriétaire foncier, la Ville de Saint-Denis.

Dans ce cadre et conformément aux dispositions du Code Civil, l'objectif de la Ville est d'informer les acquéreurs des caractéristiques physiques et réglementaires des terrains d'assiette mis en vente voire des préconisations qu'il leur incombera d'exécuter une fois la transaction réalisée.

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre un de ses terrains occupés dans le secteur de la Montagne 15ème, je vous demande de bien vouloir vous prononcer sur la cession du terrain communal dont les caractéristiques sont mentionnées dans le tableau joint en annexe, au profit des occupants en titre et aux conditions suivantes :

**Rapport n° 16/2-23**

- la vente est consentie aux occupants, titulaires d'un contrat et propriétaires du bâti ;
- le prix du terrain d'assiette est fixé sur la base de l'estimation des services de France Domaine ;
- un plan d'arpentage et division sera établi pour délimiter précisément la superficie des terrains ;
- un procès-verbal de réception des bornes sera régularisé par les occupants ;
- les occupants s'engagent à régler préalablement à la cession les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Générale ;
- des prescriptions relatives à la stabilisation du sol et à l'amélioration des conditions d'assainissement pourront, le cas échéant, être imposées dans l'acte authentique de vente ;
- les frais d'acquisition seront supportés par les acquéreurs.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

**OBJET CESSIION D'UN TERRAIN COMMUNAL  
A UNE FAMILLE OCCUPANTE ET CONVENTIONNEE**

IS 171 / Monsieur et Madame SAUTRON Didier Serge / Chemin Achille Mercure - Montagne 15ème

---

**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 ;

Sur le RAPPORT N° 16/2-23 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 3<sup>ème</sup> Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

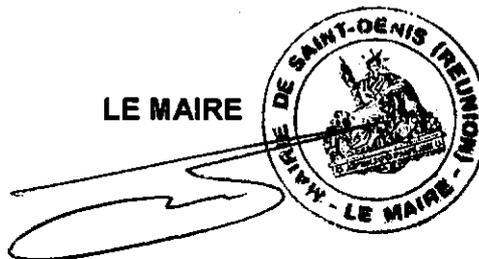
Sur l'avis favorable des dites Commissions (avec réserve de Monsieur René-Paul VICTORIA en Commission AGEM) ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1** Approuve le projet de cession de terrain communal à une famille occupante et conventionnée mentionnée dans le tableau joint en annexe, en pleine propriété, pour lequel l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale du bien fixée par les services de France Domaine et les autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

**ARTICLE 2** Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

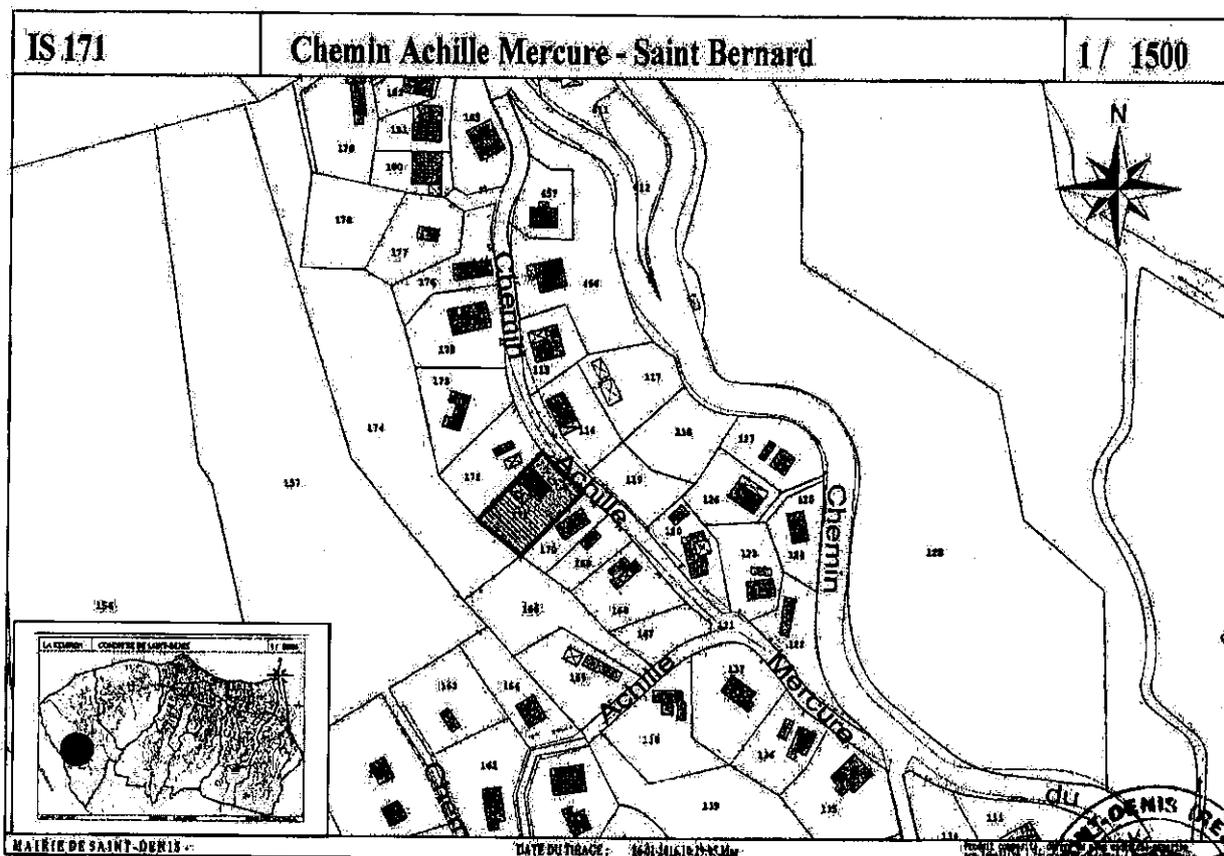
ANNEXE UNIQUE

**CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL  
A UNE FAMILLE OCCUPANTE ET CONVENTIONNEE**

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACE A CEDER	PRIX
<b>Monsieur et Madame SAUTRON Didier Serge</b>	35 Chemin Achille Mercure - Saint Bernard - 97400 SAINT-DENIS	Parcelle <b>IS 171</b>	Um / B3	<b>652 m<sup>2</sup></b>  selon les données du plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-01 en date du 16/12/2015	<b>66 000,00 € TTC</b>  soit, à titre indicatif, 101,23 €/m <sup>2</sup>  conforme à l'avis des Domaines n°2015-411V1513 du 18/12/2015.

**OBSERVATIONS**

1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.
2. La superficie à céder est donnée à titre indicatif ; elle devra être précisée après l'établissement d'un plan de bornage et d'un document d'arpentage par le géomètre-expert de la mission.



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du samedi 19 mars 2016  
et annexé à la Délibération n° 16/2-23

LE MAIRE  
  
Gilbert ANNETTE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DE LA RÉUNION  
 Division du Domaine  
 7 Avenue André Malraux  
 97705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

**AVIS DU DOMAINE  
 RECTIFICATIF**

**SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES  
 BIENS IMMOBILIERS**

Pour nous joindre :  
 Références : N° dossier : 2015-411Y1513  
 A faire suivre par : Vincent VARIN  
 Téléphone : 02 62 94 03 88  
 Télécopie : 02 62 94 03 89  
 Courriel : drfin974.pdm.domaine@drfin.finances.gouv.fr

**COURRIER ARRIVE LE**  
**21 DEC 2015**  
 Direction Patrimoine et Foncier

- 1 Service consultant : SEMAC
- 2 Date de la consultation : 06/10/2015 complétée le 17/12/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant SAUTRON Didier
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
 Commune de ST DENIS sur parcelle cadastrale IS n° (7) d'une surface de 630 m2, une emprise possible de 632 m2 (lot n° 1) sur laquelle l'occupant a édifié son habitation.
- 6a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Éléments particuliers de plus value et de moins value - Votes et réseaux divers :
- Au P.L.U. : Zone Um  
 Au P.P.R. : Néant
- 7 Situation locative : Convention d'occupation
- 8 Détermination de la valeur vénale actuelle : 66 000 €
- 11 Réalisation d'opérations similaires : Marge de négociation de 10%
- 12 Observations particulières :  
 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. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'impôts, de taxes ni des risques liés au saturnisme.  
 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 REUNION.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, l'expression de ma considération distinguée.

A Saint-Denis, le 18/12/2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques  
 L'inspecteur des Finances Publiques

Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES  
 ET DES COMPTES PUBLICS