

**OBJET CESSIION DE TERRAIN COMMUNAL**  
**A UNE FAMILLE OCCUPANTE ET CONVENTIONNEE**

HC 54 partie / Mme HOAREAU Mie Joséphine et M. PERSEE Jean Frédéric / 26 Chemin Finette / Sainte-Clotilde

---

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 certains de ses terrains occupés dans le secteur de Bois de Nèfles / Sainte Clotilde, je vous demande de bien vouloir vous prononcer sur la cession des terrains communaux dont les caractéristiques sont mentionnées dans les tableaux joints en annexe, au profit des occupants en titre et aux conditions suivantes :

... / ...

**Rapport n° 16/3-12**

- 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.



Pour le Maire absent

Jacques LOWINSKY, 1<sup>er</sup> adjoint

**OBJET CESSIION DE TERRAIN COMMUNAL  
A UNE FAMILLE OCCUPANTE ET CONVENTIONNEE**

HC 54 partie / Mme HOAREAU Mie Joséphine et M. PERSEE Jean Frédéric / 26 Chemin Finette / Sainte-Clotilde

---

**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° 16/3-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11<sup>ème</sup> adjoint au Maire, présenté 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 projets de cession des terrains communaux aux familles occupantes et conventionnées mentionnées dans les tableaux joints en annexe, en pleine propriété, pour lesquels les offres de prix établies en référence à la valeur vénale des biens fixée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

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

Pour le Maire absent



Jacques LOWINSKY, 1<sup>er</sup> adjoint

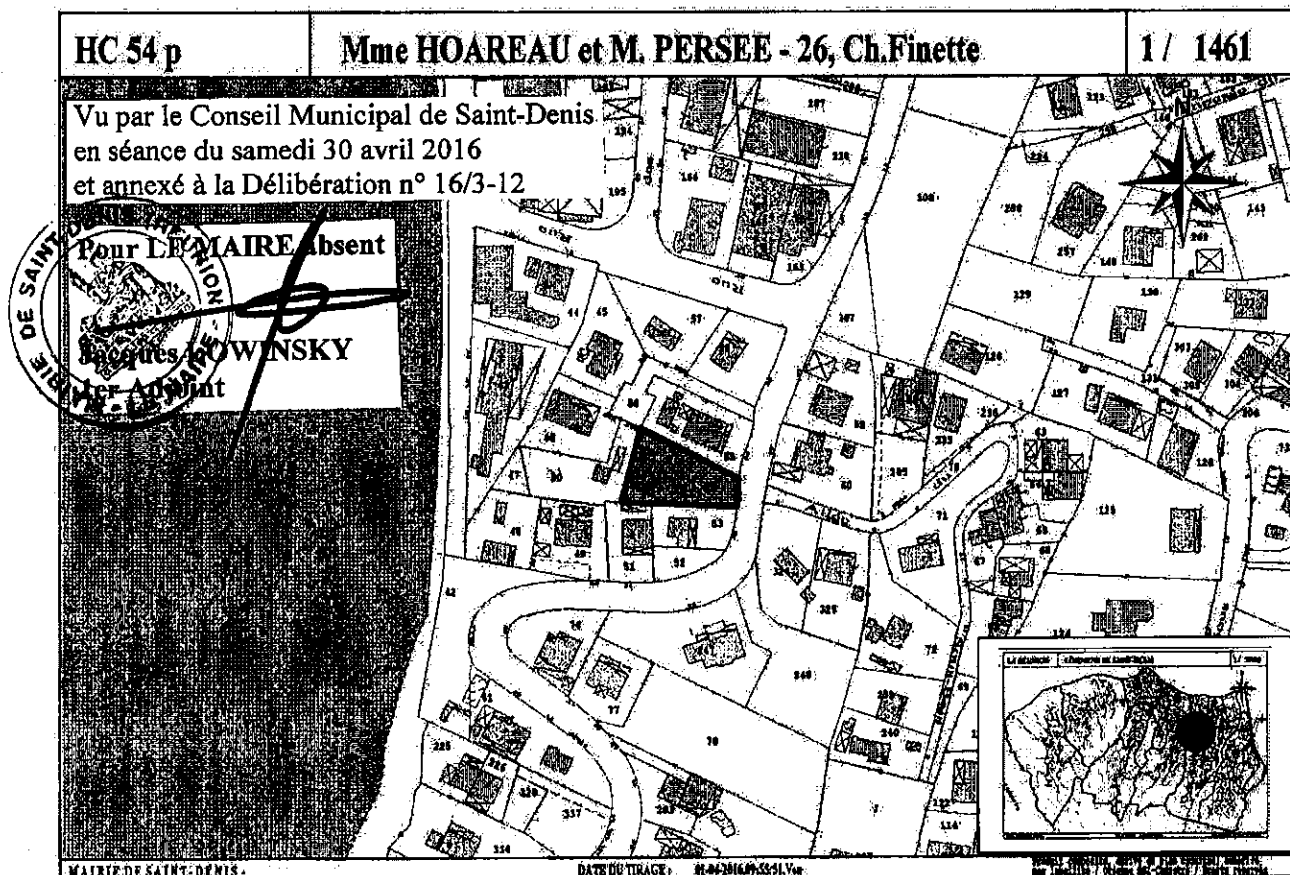
**ANNEXE UNIQUE**

**CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX AUX FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES**

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
<b>Madame HOAREAU Joséphine et Monsieur PERSEE Jean Frédéric</b>	26 Chemin Finette - 97490 SAINTE- CLOTILDE	Parcelle HC 54 partie (lot n°2)	Um / B3	<b>330 m<sup>2</sup></b>  selon les données du plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-OI en date du 16/12/2015	<b>82 500,00 € TTC</b>  soit, à titre indicatif, 250 €/m <sup>2</sup>  conforme à l'avis des Domaines n°2015-411V0915 du 08/06/2015.

**OBSERVATIONS**

1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.
2. Les superficies à céder sont données à titre indicatif; elles devront être précisées après l'établissement d'un plan de bornage et d'un document d'arpentage par le Géomètre-expert de la mission
3. L'accessibilité à la parcelle cédée (située en fond de cours) sera assurée par une servitude de passage à constituer le long de la limite séparative Sud de la parcelle; et ce conformément au plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-OI en date du 16/12/2015





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA REUNION  
Division du Domaine  
7 Avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

**AVIS DU DOMAINE**

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

Pour nous joindre :  
Références : N° dossier : 2015-411V0915  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfip974.ngp.domaine@drfip.finances.reouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC
- 2 Date de la consultation : 03/06/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession d'un terrain à l'occupant Mme HOAREAU Marie-Joséphine  
Commune de ST DENIS
- 4 Propriétaire présumé :
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de ST DENIS : 26 chemin Finette, sur parcelle communale HC n° 54 d'une superficie totale de 659 m<sup>2</sup>, une emprise de 330 m<sup>2</sup> cessible (lot n° 2) sur laquelle l'occupant a édifié son habitation.
- 5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Elements particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :
- Au PLU : Un  
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 82 500 €
- 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'amiante, de termites 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 08/06/2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,  
L'Inspecteur des Finances Publiques

Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS