

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

1. Parcelles IS 298-599 parties / Famille MELADE Fabrice / Chemin du Père Rimbault / La Montagne 15<sup>ème</sup>
  2. Parcelle IS 523 / Famille MOELON Jean Pierre / Chemin des Séquoïas / La Montagne 15<sup>ème</sup>
  3. Parcelle CM 330 partie / Famille POLEYA Christian / Route des Bambous / Le Brûlé.
- 

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-Nêfles 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 les secteurs de La Montagne 15<sup>ème</sup> et du Brûlé, 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° 16/5-32**

- 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 par le géomètre de la mission 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.



Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 26/09/2016 14:14

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du samedi 17 septembre 2016  
Délibération n° 16/5-32**OBJET CESSIION DE TERRAINS COMMUNAUX  
AUX FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES**

1. Parcelles IS 298-305 parties / Famille MELADE Fabrice / Chemin du Père Raimbault / La Montagne 15<sup>ème</sup>
2. Parcelle IS 523 / Famille MOELON Jean Pierre / Chemin des Séquoïas / La Montagne 15<sup>ème</sup>
3. Parcelle CM 330 partie / Famille POLEYA Christian / Route des Bambous / Le Brûlé.

---

**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° 16/5-32 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11<sup>ème</sup> Adjoint, 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.

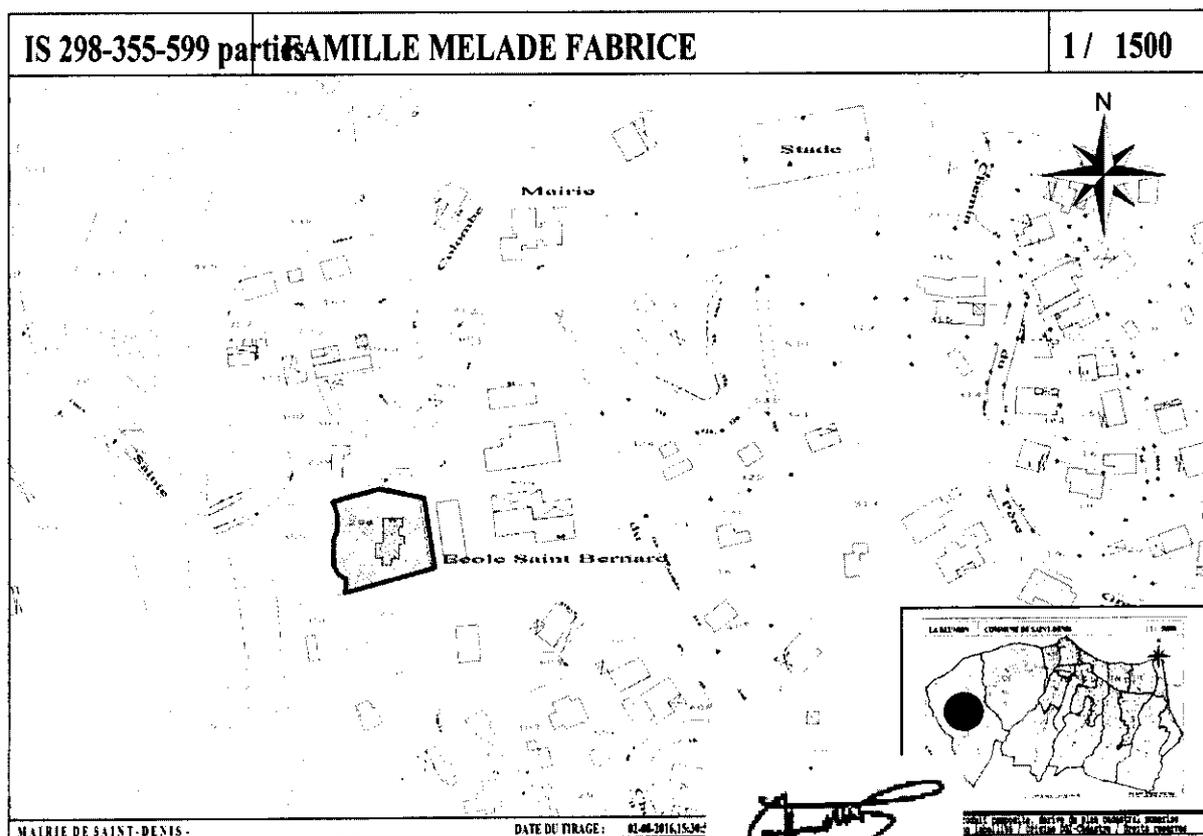


Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 22/09/2016 13:55

## ANNEXE 1/3

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

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Famille <b>MELADE Fabrice</b>	77 Chemin du Père Raimbault - Saint-Bernard - 97417 La Montagne	Parcelle <b>IS 298 et IS 599 parties</b>	Um / B3	1 043 m <sup>2</sup>  selon les données du plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-OI en date du 31/08/2015	<b>65 000,00 €</b>  soit, à titre indicatif, environ 62,32 €/m <sup>2</sup>  conforme à l'avis des Domaines n°2016-411V0863 du 18/07/2016.
<b>OBSERVATIONS</b>					
<p>1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.</p> <p>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, le cabinet de géomètre-experts GUID-OI.</p>					



Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 26/09/2016 14:14



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 : 2016-411V0863  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

1 Service consultant : SEMAC  
2 Date de la consultation : 11/07/2016  
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant MELADE Fabrice  
4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune de ST DENIS : sur parcelle communale IS n° 298 d'une superficie de 1043 m2 (lot n° 8) 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 : Zone Um  
Au PPR : Mouvement de terrain (Elevé pour 18%)

7 Situation locative : Convention d'occupation

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 65 000 €  
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'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 18/07/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
Par délégation,

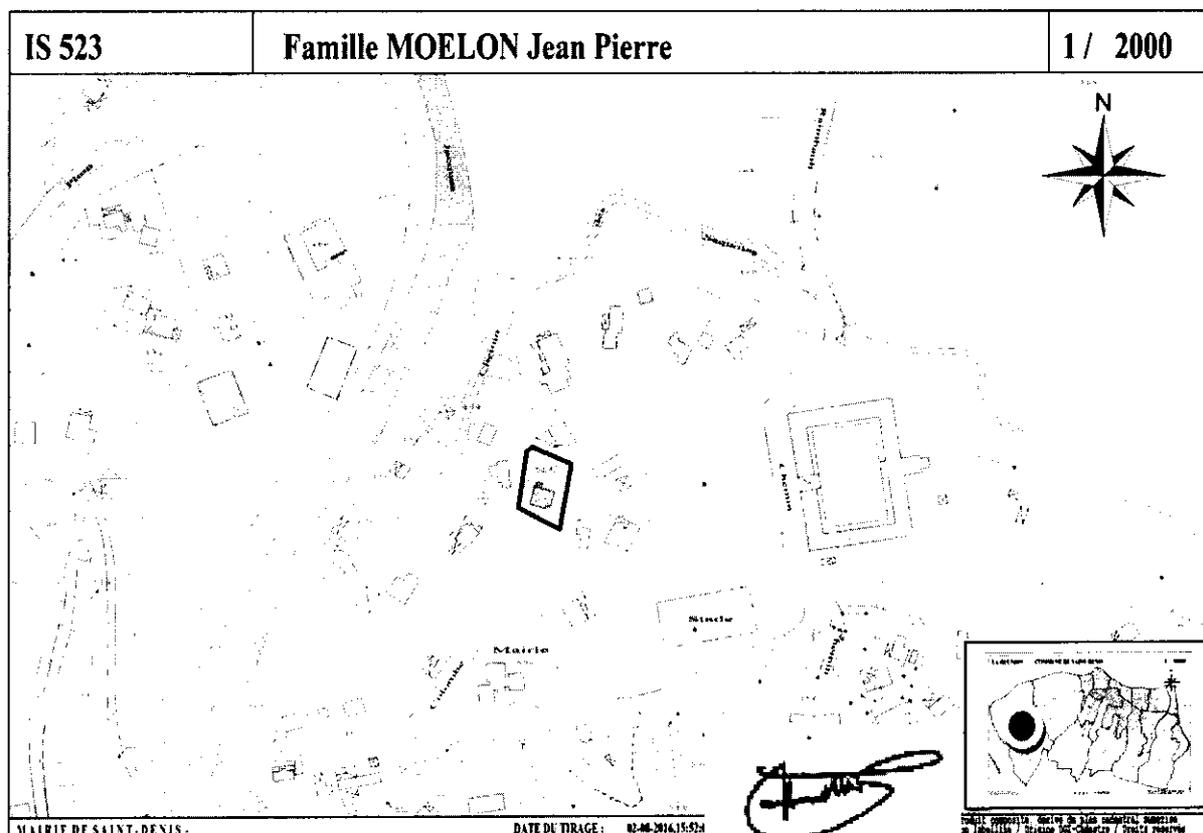
Vincent VARIN  
Inspecteur des Finances Publiques

À  
MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

## ANNEXE 2/3

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

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Famille <b>MOELON</b> Jean Pierre	19 Chemin des Séquoïas - Saint-Bernard - 97417 La Montagne	Parcelle <b>IS 523</b>	Um / B3	<b>609 m<sup>2</sup></b> selon les données du plan cadastral  et <b>618 m<sup>2</sup></b> selon le relevé effectué par le géomètre de la mission.	<b>67 000,00 €</b>  soit, à titre indicatif, environ 108,41 €/m <sup>2</sup>  conforme à l'avis des Domaines n° 2015-411V1589 du 21/10/2015.
<b>OBSERVATIONS</b>					
<p>1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.</p> <p>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, le cabinet de géomètre-experts GUID-OI.</p>					



Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 26/09/2016 14:14



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA RÉUNION  
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 : 2015-411V1589  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**1 Service consultant :** SEMAC  
**2 Date de la consultation :** 20/10/2015  
**3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Cession à l'occupant M. MOELON Jean Pierre  
**4 Propriétaire présumé :** Commune de ST DENIS

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**  
Commune de ST DENIS : 19 chemin des Séquoias, sur parcelle communale IS n° 523 d'une surface totale de 609 m<sup>2</sup>, une emprise cessible de 618 m<sup>2</sup> (lot n° 12) 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 : Zone Um  
Au PPR : Néant

**7 Situation locative :** Convention d'occupation

**9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 67 000 €  
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 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.

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 21/10/2015

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

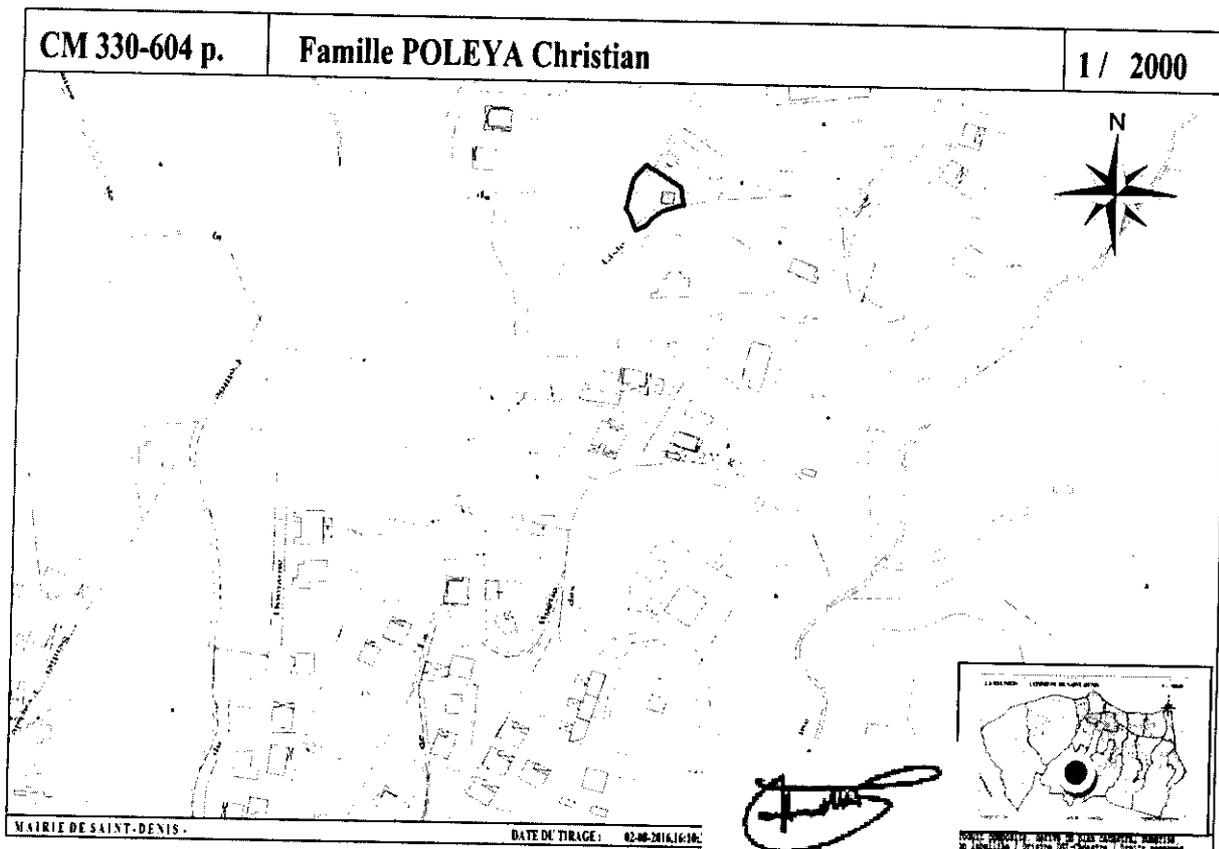
  
Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

## ANNEXE 3/3

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

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Famille <b>POLEYA Christian</b>	134 Route des Bambous - Le Brûlé - 97400 Saint-Denis	Parcelle <b>CM 330</b> partie	Uh / B3	396 m <sup>2</sup>  selon les données du plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-OI en date du 05/09/2014	<b>36 800,00 €</b>  soit, à titre indicatif, environ 92,93 €/m <sup>2</sup>  conforme à l'avis des Domaines n°2016-411V0882 du 20/07/2016.
<b>OBSERVATIONS</b>					
<p>1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.</p> <p>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, le cabinet de géomètre-experts GUID-OI.</p>					



Signé électroniquement par :  
Gilbert ANNETTE  
Le 26/09/2016 14:14



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 : 2016-41V0882

Affaire suivie par : Vincent VARIN

Téléphone : 02 62 94 05 88

Télécopie : 02 62 94 05 83

Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC
- 2 Date de la consultation : 19/06/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant POLEYA Christian
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune de ST DENIS : sur parcelle communale CM n° 330 d'une surface totale de 3284 m2, une emprise de 396 m2 (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 : Zone Auh

Au PPR : Bg

7 Situation locative : Convention d'occupation

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 36 800 €

10 Accord amiable : 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 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.

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.

MINISTÈRE DES FINANCES  
 ET DES COMPTES PUBLICS

A Saint-Denis, le 20/07/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
Par délégué,



Vincent VARIN

L'inspecteur des Finances publiques