

RAPPORT N° 00/6-58
au Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAIN A SAINT-FRANCOIS

- **Gilbert BEGUE / EX 48 -ex-CO 196- lot 1**
- **Henri ELISABETH / EX 48 -ex-CO 196- lot 2**
- **Serge PAUSE / EX 48 -ex-CO 196- lot 4**

Préambule

Les occupations (locations) des terrains communaux concernent plus de 700 familles, principalement installées sur les secteurs de la Montagne (Saint-Bernard inclus) et de Saint-François.

Achetés dans le cadre de la constitution de réserves foncières, ces terrains ont permis à la Commune de répondre à une forte demande de logements, 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 en définitive à la constitution d'ilôts d'habitation dotés de certaines infrastructures.

Si bien que s'est posée la question de la pérennisation de l'habitat dans ces secteurs, d'autant que certains occupants soucieux d'améliorer, de rénover leur habitat, voire de le transmettre ont exprimé le souhait d'acheter le terrain.

Titulaires d'une convention d'occupation, les occupants ne disposent pas en effet d'aucun droit réel sur le terrain qu'ils occupent ; ni a fortiori sur la maison construite sur sol d'autrui.

Discutée depuis quelques années, l'idée de vendre les terrains d'assiette s'est finalement imposée.

Il a été ainsi décidé d'engager une action de vente des terrains d'assiette aux occupants dans la mesure du possible. Des études techniques relatives à la stabilité du sol et aux conditions d'assainissement ont été réalisées afin d'identifier les terrains vendables. La Commune a aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur de Saint-François des terrains dont la liste figure dans le tableau joint en annexe.

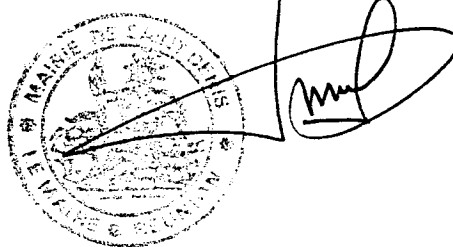
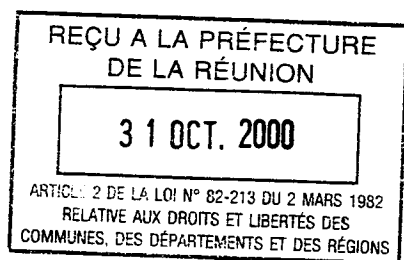
RAPPORT N° 00/6-58

Je vous demande en conséquence de bien vouloir vous prononcer sur la cession des terrains communaux au profit des occupants en titre mentionnés en annexe, aux conditions suivantes :

- La vente est consentie à l'occupant(e), titulaire d'un contrat et propriétaire du bâti.
- Le prix du terrain d'assiette(terrain constructible) est fixé à 150 francs / m². Le service des Domaines a été de nouveau consulté pour actualisation de cette estimation. De plus, un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie des terrains.
- La vente inclura un droit d'accès à la propriété du bâti ; la construction ayant été réalisée par l'occupant.
- Le montant de la vente inclura les impayés de loyers.
- 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.
- Les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N° 00/06-58
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 octobre 2000**

OBJET

CESSION DE TERRAIN A SAINT-FRANCOIS

- Gilbert BEGUE / EX 48 -ex-CO 196- lot 1
- Henri ELISABETH / EX 48 -ex-CO 196- lot 2
- Serge PAUSE / EX 48 -ex-CO 196- lot 4

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/06-58 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Monsieur Erick EGOLFF, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions.

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

ARTICLE 1

Autorise le Maire à procéder à la cession aux occupants des terrains figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- La vente est consentie à l'occupant(e), titulaire d'un contrat et propriétaire du bâti.
- Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 150 francs / m². Le service des Domaines a été de nouveau consulté pour actualisation de cette estimation. De plus, un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie des terrains.

DELIBERATION N° 00/06-58

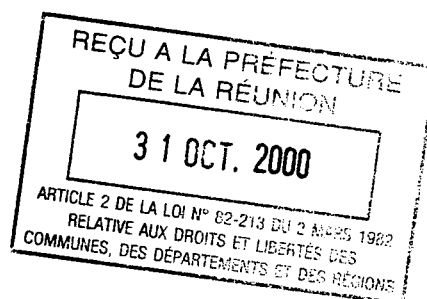
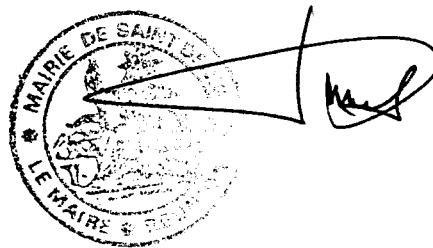
- La vente inclura un droit d'accès à la propriété du bâti ; la construction ayant été réalisée par l'occupant.
- Le montant de la vente inclura les impayés de loyers.
- Des prescriptions relatives à la stabilisation du sol, et à l'amélioration des conditions d'assainissement pourront, le cas échéant, être imposées dans l'acte.
- Les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 27 OCT. 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA



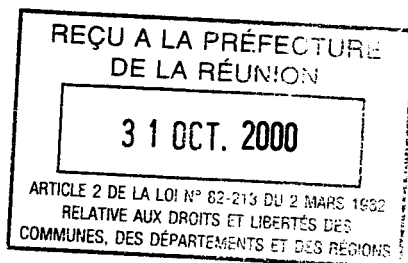
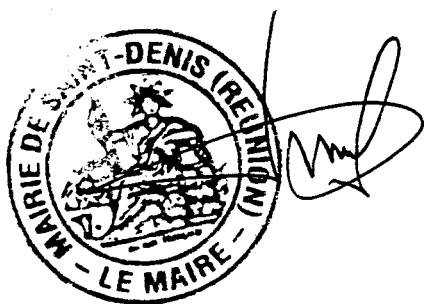
DEPARTEMENT DE LA REUNION

VILLE DE SAINT-DENIS

Administration Municipale
DIRECTION DU DOMAINE
BL/SQ/COURRIER/VTE TERRAINS/JP/00

SECTEUR SAINT-FRANCOIS

ACQUEREURS / OCCUPANTS EN TITRE	Référence Cadatrale	ADRESSE	Surface à céder	Classt au P.O.S.	PRIX au m ²
BEGUE Gilbert	EX 48 (ex CO 196) lot 1	7, chemin du Cimetière Saint-Francois	611 m ²	NAUa	150 F
PAUSE Serge Philippe	EX 48 (ex CO 196) lot 4	3, chemin du Cimetière Saint-Francois	445 m ²	NAUa	150 F
ELISABETH Henri Pierre	EX 48 (ex CO 196) lot 2	5, chemin du Cimetière Saint-Francois	635 m ²	NAUa	150 F



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

Brigade d'Évaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015

97701 Saint Denis Messag Cédex 9

Tel : (02 62) 48 69 31

N° 7307

→ Copie : J. B.
: Fouca
(-> SC 11)

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : VV 1757 / 2000 Évaluateur : J-C LELIEVRE Dact: DOM7301.DOT

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : COMMUNE DE SAINT DENIS

2 Date de la consultation : 12/09/2000

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Vente aux occupants

4 Propriétaire COMMUNE DE SAINT DENIS

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

Commune de : SAINT DENIS

IS n°92 lot n° 89 : 803m ²	CE n°407p lot n° 74 : 1 082m ²
IS n°194 lot n° 104 : 510m ²	CE n°416p lot n° 64 : 716m ²
IS n°187 lot n° 178 : 307m ²	EX n°48P lot n° 1 : 611m ²
IS n°81 lot n° 202 : 377m ²	EX n°48p lot n° 4 : 445m ²
IS n°80 lot n° 201 : 235m ²	EX n°48p lot n° 2 : 635m ²
CE n°407p lot n° 45 : 813m ²	

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 POS actuel : zone NAUa (IS n°92- IS n°194- IS n°187- IS n°81- IS n°80)

zone INB (CE n°407- CE n°416p) - zone NAUa (EX n° 48)

7 Situation locative : Vente aux occupants

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

IS n°92 lot n° 89 : 803m ² x 200 F/m ² = 160 600 F	CE n°407p lot n° 74 : 1 082m ² x 200 F/m ² = 216 400 F
IS n°194 lot n° 104 : 510m ² x 200 F/m ² = 102 000 F	CE n°416p lot n° 64 : 716m ² x 200 F/m ² = 143 200 F
IS n°187 lot n° 178 : 307m ² x 200 F/m ² = 61 400 F	EX n°48P lot n° 1 : 611m ² x 150 F/m ² = 91 650 F
IS n°81 lot n° 202 : 377m ² x 200 F/m ² = 75 400 F	EX n°48p lot n° 4 : 445m ² x 150 F/m ² = 66 750 F
IS n°80 lot n° 201 : 235m ² x 200 F/m ² = 47 000 F	EX n°48p lot n° 2 : 635m ² x 150 F/m ² = 95 250 F
CE n°407p lot n° 45 : 813m ² x 200 F/m ² = 162 600 F	

12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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*

A Saint Denis le 05 Octobre 2000 .

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur


J-C LELIEVRE