

RAPPORT N° 02/6-41
au Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAINS

Saint-François / ET 114/ lot n° 4 (ex-CN 613/ lot n° 1)
Montagne / CH 108/ lot n° 9, IS 197 (ex-CE 243/ lot n° 105) et CD 266/ lot n° 15

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 privées, la Commune a tenté de limiter le phénomène de mitage et a contribué en définitive à la constitution d'îlots 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'accéder à la propriété.

Cette attente est d'autant plus compréhensible que les occupants, titulaires d'une seule convention d'occupation, sont dans une situation juridique précaire, caractérisée en l'occurrence par une construction sur sol d'autrui.

Discutée depuis quelques années, 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 Commune dans ces secteurs, et qu'elle est possible.

Concernant précisément la faisabilité de cette opération, des études techniques relatives à la stabilité des sols, et aux conditions d'assainissement ont été réalisées afin d'identifier les parcelles vendables, et au-delà de préconiser les travaux à réaliser. En bref, sont exclus de la vente les terrains concernés par les risques naturels voire sanitaires graves. Pour certains îlots, des travaux de «sécurisation» des terrains en terme d'infrastructure ont été programmés par la Commune.

RAPPORT N° 02/6-41

Conformément aux dispositions du Code Civil, l'objectif de la Commune est en définitive d'informer les acquéreurs des caractéristiques physiques réglementaires des terrains d'assiette mis en vente, voire des préconisations qu'il leur incombera d'exécuter.

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur de La Montagne des terrains dont la liste figure dans le tableau joint en annexe, 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 (constructible) est fixé conformément à l'estimation des services du Domaine ;
- un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain ;
- l'occupant s'engage à régler 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
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/6-41 A
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 4 octobre 2002

OBJET**CESSION DE TERRAIN**

(SAUTRON Florent / ET 114 - ex-CN 613/ lot n° 1-)

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/6-41 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions - Aménagement du Territoire, - Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(5 voix contre, dont 1 vote par procuration)**

ARTICLE 1

Autorise le Maire à procéder à la cession à Monsieur SAUTRON Florent occupant en titre d'un terrain sis au 16 bis Sentier des Bougainvillées à Saint-François, cadastré section ET n° 114 (ex-CN n° 613/ lot n°4) d'une superficie d'environ 762 m² figurant dans le tableau joint en annexe, aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 25 €/ m² (163,99 F/ m²) conforme à l'estimation des services du Domaine ; un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain ;
- l'occupant s'engage à régler 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 11 OCT. 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/6-41 B
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 4 octobre 2002

OBJET

CESSION DE TERRAINS

(FONTAINE Carole / CH 108/ lot n° 9)

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/6-41 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions - Aménagement du Territoire, - Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(5 voix contre, dont 1 vote par procuration)**

ARTICLE 1

Autorise le Maire à procéder à la cession à Madame FONTAINE Carole occupante en titre des terrains sis au 71 Chemin Cayenne-les-Hauts à La Montagne, cadastrés section n° CH 108/ lot n° 9 d'une superficie de 492 m² figurant dans le tableau joint en annexe, aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 31 €/ m² (203,35 F/ m²) conforme à l'estimation des services du Domaine ; un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain ;
- l'occupante s'engage à régler 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 11 OCT. 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/6-41 C
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 4 octobre 2002

OBJET

CESSION DE TERRAIN

(ELEONORE Jean Bernard / IS 197 -ex-CE 243/ lot n° 105-)

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/6-41 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions - Aménagement du Territoire, - Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(5 voix contre, dont 1 vote par procuration)**

ARTICLE 1

Autorise le Maire à procéder à la cession à Monsieur ELEONORE Jean Bernard occupant en titre d'un terrain sis au 56 bis Chemin du Cimetière à La Montagne, cadastré section IS 197 (ex-CE 243/ lot n° 105) d'une superficie d'environ 608 m² figurant dans le tableau joint en annexe, aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 31 €/ m² (203,35 F/ m²) conforme à l'estimation des Services du Domaine ; un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain ;
- l'occupant s'engage à régler 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

11 OCT. 2002

**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**



DELIBERATION N° 02/6-41 D
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 4 octobre 2002

OBJET

CESSION DE TERRAIN

(MICHEL Jean Bernard / CD 266/ lot n° 15)

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/6-41 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions - Aménagement du Territoire, - Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(5 voix contre, dont 1 vote par procuration)**

ARTICLE 1

Autorise le Maire à procéder à la cession à Monsieur MICHEL Jean Bernard occupant en titre d'un terrain sis au 11 bis Chemin des Chênes à La Montagne, cadastré section CD n° 266/ lot n° 15 d'une superficie de 600 m² figurant dans le tableau joint en annexe, aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 31 €/ m² (203,35 F/ m²) conforme à l'estimation des Services du Domaine ; un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain ;
- l'occupant s'engage à régler 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 1 OCT. 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA

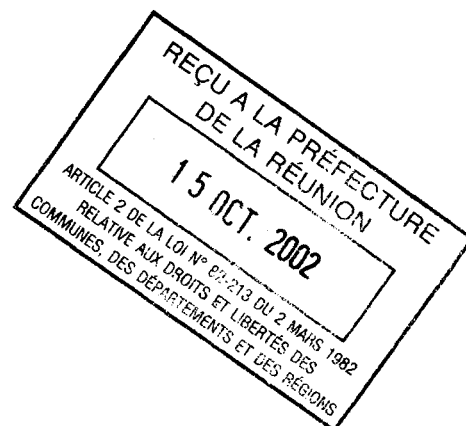


CESSION DE TERRAINS

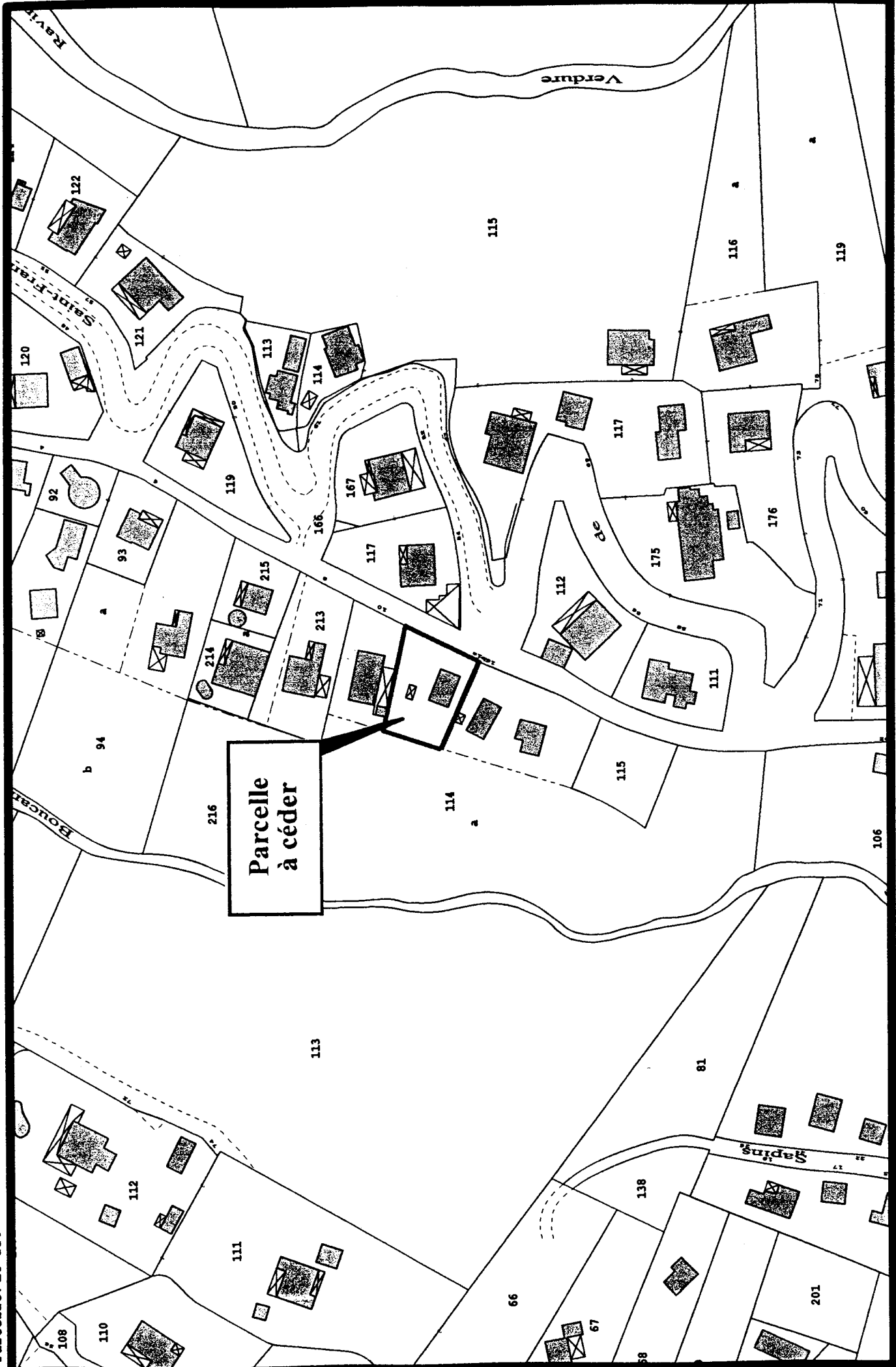
Occupant(e) acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)
SAUTRON Florent	16 bis Sentier des Bougainvillées Saint-François	ET 114/ lot n° 4 ex-CN 613/ lot n° 1	762 m ²	25 €/ m ²
FONTAINE Carole	71 Chemin Cayenne-les-Hauts Montagne	CH 108/ lot n° 9	492 m ²	31 €/ m ²
ELEONORE Jean Bernard	56 bis Chemin du Cimetière Montagne	IS 197 ex-CE 243/ lot n° 105	608 m ²	31 €/ m ²
MICHEL Jean Bernard	11 bis Chemin des Chênes Montagne	CD 266/ lot n° 15	600 m ²	31 €/ m ²

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 4 octobre 2002
et annexé aux Délibérations n° 02/6-41 A, B, C, D

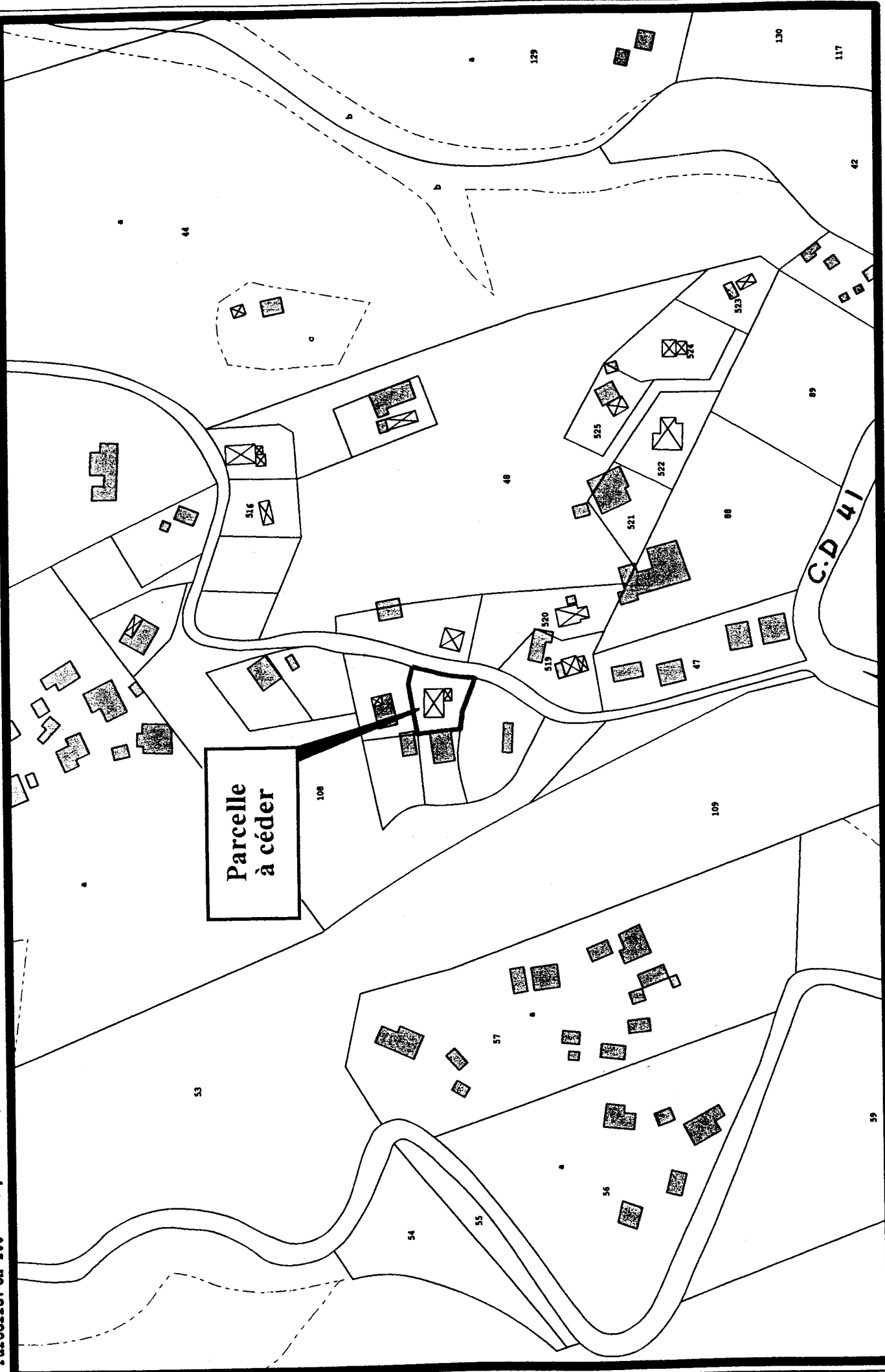
LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



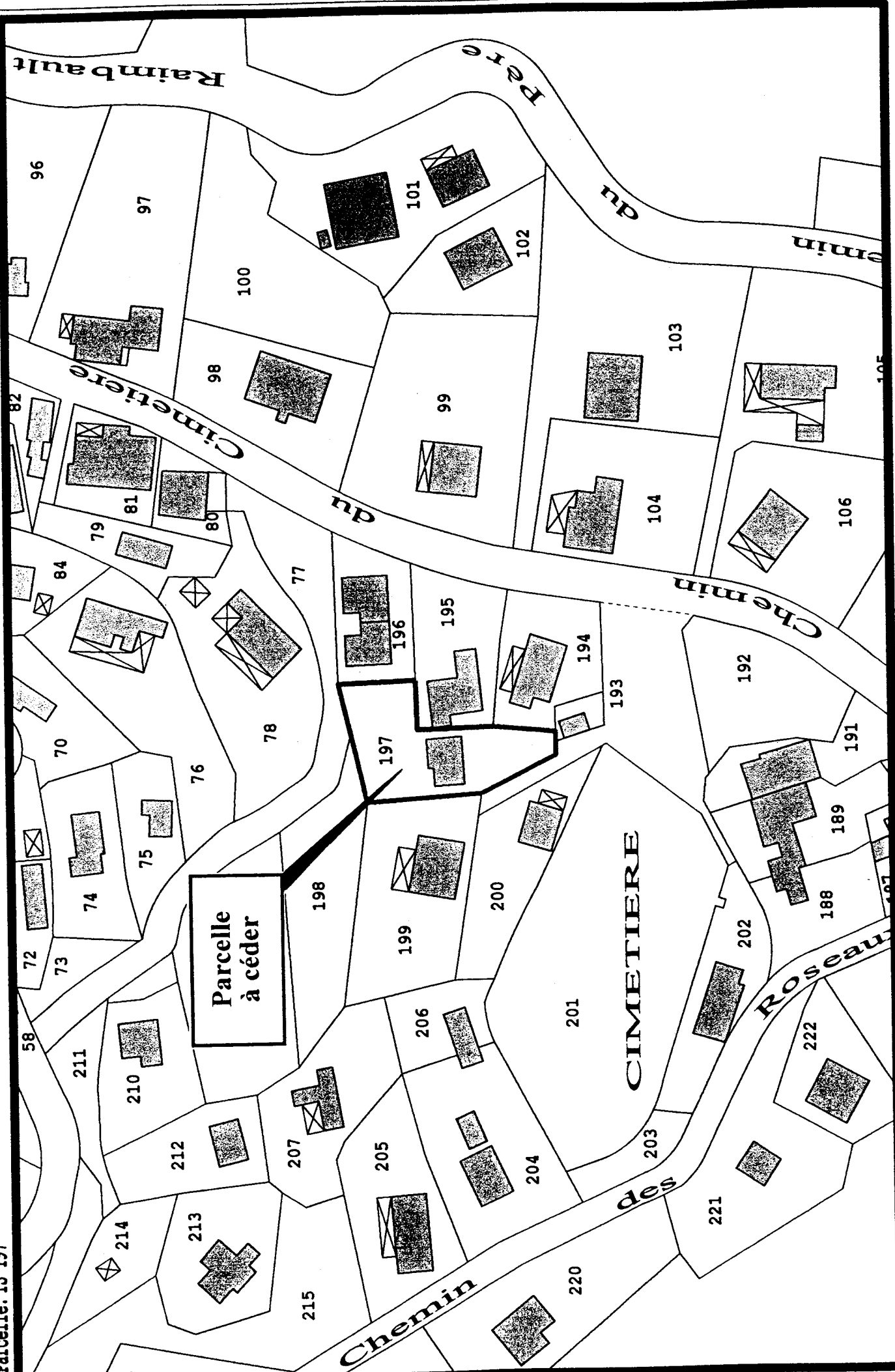
Parcelle: ET 114



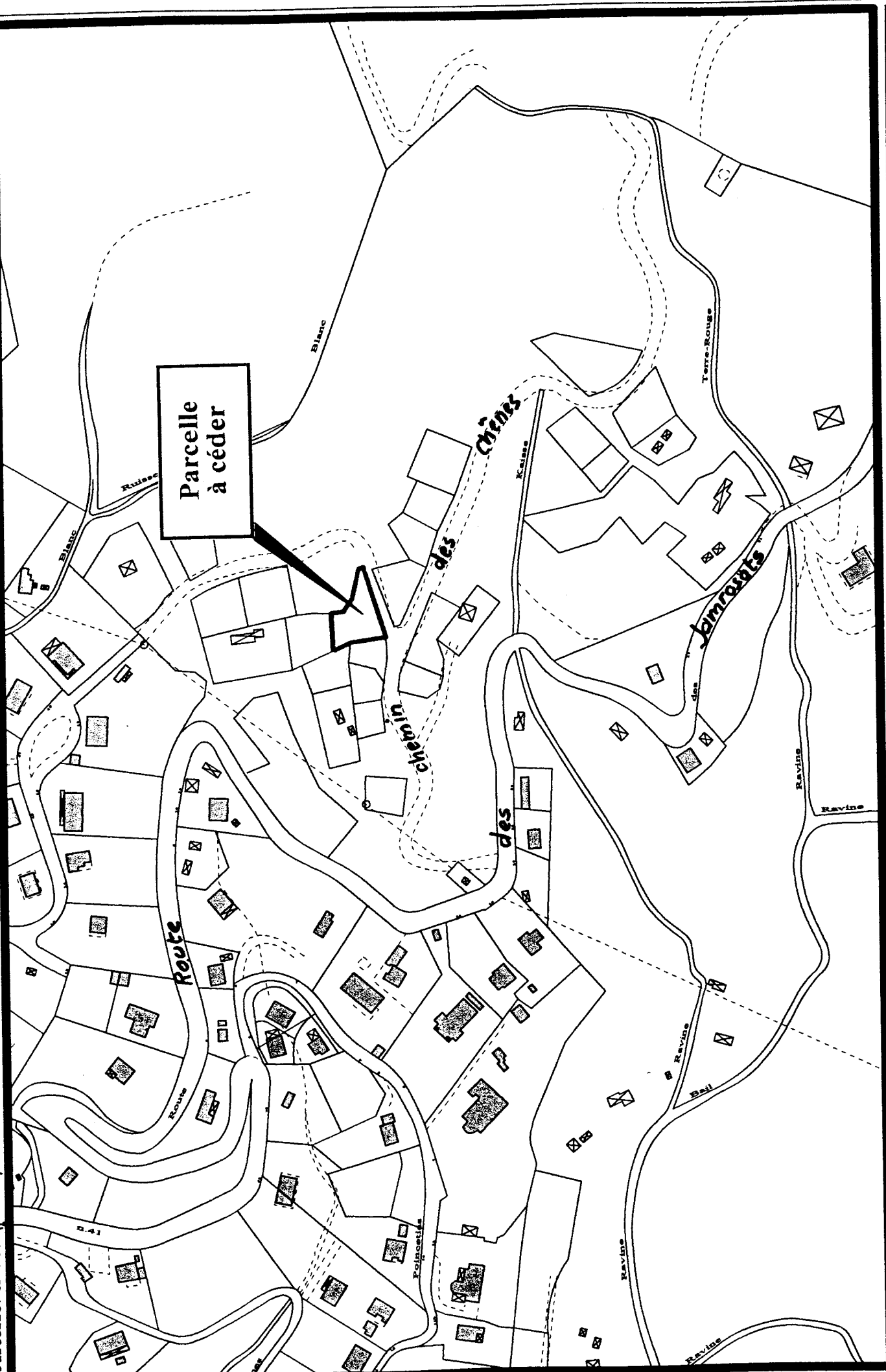
Parcelle
à céder



**Parcelle
à céder**



parcelle: CD 266 (parcelle)



ECH : 1/2500

DATE DU TIRAGE : 25-09-2002,12:42:00,Mer

MAIRIE DE SAINT - DENIS - BUREAU DU PLAN - S.I.G -

00. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7307

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

AVIS DU DOMAINE

97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : (02 62) 48 69 31

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : VV 894/2002 rectificative
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 22-07-2002

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Vente à M. SAUTRON Florent

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis
Parcelle ET 114, lot n°4 terrain de 762 m2

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol -
Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au POS zone NAUa

7. Indication sommaire de la situation locative : Vente aux occupants

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
17 526 €

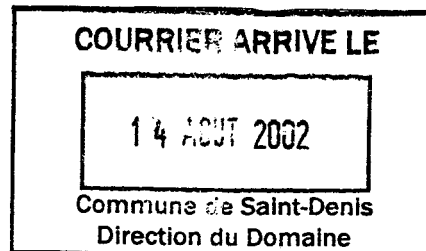
13 observations particulières

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 29-07-2002

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
Brigade d'Evaluation 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

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : VV **1344/02**
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant :
Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation :
22 juillet 2002

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 St-Denis :
parcelle CH 48-108, lot n° 9, terrain de 492 m²

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat
- Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au POS : zone NAU a

7. Indication sommaire de la situation locative :
Vente à l'occupant

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
492 m² x 16 €/m² = 7 872 €

13 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 29 juillet 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

COURRIER ARRIVÉ LE

- 5 AOUT 2002

Commune de Saint-Denis
Direction du Domaine

00. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

Brigade d'Evaluation 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

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : VV 993/2002
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 30-05-2002

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Vente à M. ELEONORE J. Bernard

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis
Parcelle IS 197, lot n°105 terrain de 608 m2

5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol -
Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au POS zone NAUa

7. Indication sommaire de la situation locative : Vente aux occupants

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
18 544 €

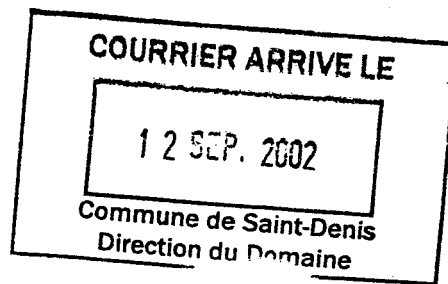
13 observations particulières

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 05-06-2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

**Direction des Services Fiscaux
de la Réunion**
Brigade d'Evaluation 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



Le Directeur des Services Fiscaux
de la Réunion
à Monsieur le Maire
de la Commune de Saint-Denis
D.G. AMENAGEMENT &
DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION DU DOMAINE

Hôtel de Ville
97417 Saint-Denis MESSAG CEDEX 9

à l'attention de M. S. QUERRIOUX

Votre lettre n° 1001/FO/01/JP du 19 août 200

N/Réf : VV 1463/02

Objet :

Valeur Vénale au m2

Monsieur le Maire,

En réponse à votre lettre citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que, la valeur vénale de la parcelle CD 266 sise sur la commune de Saint-Denis, peut être estimée à : 1 €/m2

Je vous prie de croire Monsieur le Maire à l'expression de ma considération distinguée.

A Saint Denis le 5 septembre 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation l'inspecteur

J-C LELIEVRE

