

**RAPPORT N° 03/2-22**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS**

- Marc GUILLOT - 76 Chemin de la Cannelle/ Saint-François - CR 56 et 57 p (lot n° 10)
- Alain DIFERNAND - 20 Chemin Hilaire Sainte-Colombe/ Montagne - IS 329 et 331 p (lot n° 55)

**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 elles 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'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 de 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 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'infrastructures ont été programmés par la Commune.

## RAPPORT N° 03/2-22

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 les secteurs de La Montagne et de Saint-François des terrains, je vous demande en conséquence de vous prononcer sur la cession des terrains communaux au profit des occupants en titre, aux conditions suivantes :

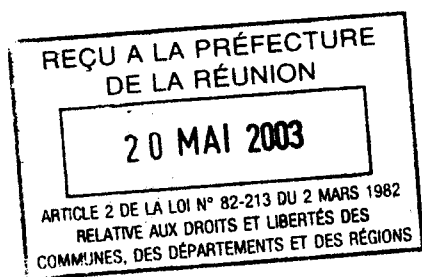
- la vente est consentie aux occupants, titulaires d'un contrat et propriétaires du bâti ;

**le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé conformément à l'estimation des services du Domaine ;**

- un document d'arpentage sera établi afin de déterminer précisément la superficie des terrains ;
- les occupants s'engagent 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° 03/2-22  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 6 mai 2003

**OBJET**

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS**

- Marc GUILLOT - 76 Chemin de la Cannelle/ Saint-François - CR 56 et 57 p (lot n° 10)

**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° 03/2-22 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

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 à Monsieur Marc GUILLOT occupant en titre des terrains sis au 76 Chemin de la Cannelle à Saint-François, cadastrés section CR 56 et 57 p (lot n° 10) aux conditions qui suivent.

- La parcelle se situe en zone NAUa au POS. Sa superficie est de 1 147 m<sup>2</sup>, étant précisé qu'un document d'arpentage sera établi afin de déterminer précisément la superficie du terrain.
- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) proposé par la Commune est fixé à 27,44 €/ m<sup>2</sup> (180 F/ m<sup>2</sup>)**, soit à un prix supérieur à l'estimation des services du Domaine (14 €/ m<sup>2</sup>). Cette majoration du prix de vente est fondée d'une part sur l'évolution des prix du foncier constatée sur le secteur de Saint-François et, d'autre part, sur le fait que des travaux publics relatifs à la voirie et à l'approvisionnement en eau ont été réalisés par la Commune.

## DELIBERATION N° 03/2-22

- La vente inclura un droit d'accès à la propriété du bâti ; la construction ayant été réalisée par l'occupant.
- 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.

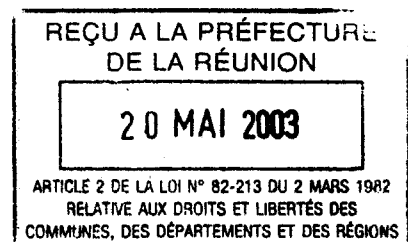
### ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **14 MAI 2003**

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



**DELIBERATION N° 03/2-22  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 6 mai 2003**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS**

- Alain DIFERNAND - 20 Chemin Hilaire Sainte-Colombe/ Montagne - IS 329 et 331 p (lot n° 55)

**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° 03/2-22 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

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 à Monsieur Alain DIFERNAND occupant en titre des terrains sis au 20 Chemin Hilaire Sainte-Colombe à La Montagne (Saint-Bernard), cadastrés section IS 329 et 331 p (lot n° 55) aux conditions qui suivent.

- La parcelle se situe en zone NAUa au POS. Sa superficie est de 740 m<sup>2</sup>, étant précisé qu'un document d'arpentage sera établi afin d'en déterminer précisément la superficie.
- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) proposé par la Commune est fixé à 38,11 €/ m<sup>2</sup> (250 F/ m<sup>2</sup>), soit à un prix supérieur à l'estimation des services du Domaine (30,50 €/ m<sup>2</sup>).** Cette majoration du prix de vente est fondée d'une part sur l'évolution des prix du foncier constatée sur le secteur de La Montagne (Saint-Bernard).

## DELIBERATION N° 03/2-22

- 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.

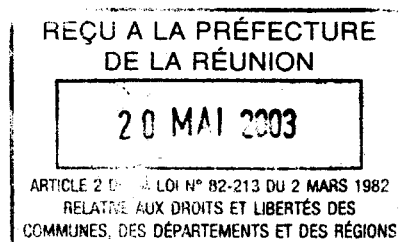
### ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **14 MAI 2003**

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



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

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 892/2002 rectificative

Evaluateur : J-C LELIEVRE

**VENTE AMIABLE**

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. GUILLOT

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

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

Commune de St-Denis

Parcelle CR 56p et 57p, terrain de 1 147 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 NAU a

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

9 détermination de la valeur vénale actuelle :

16 059 €

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

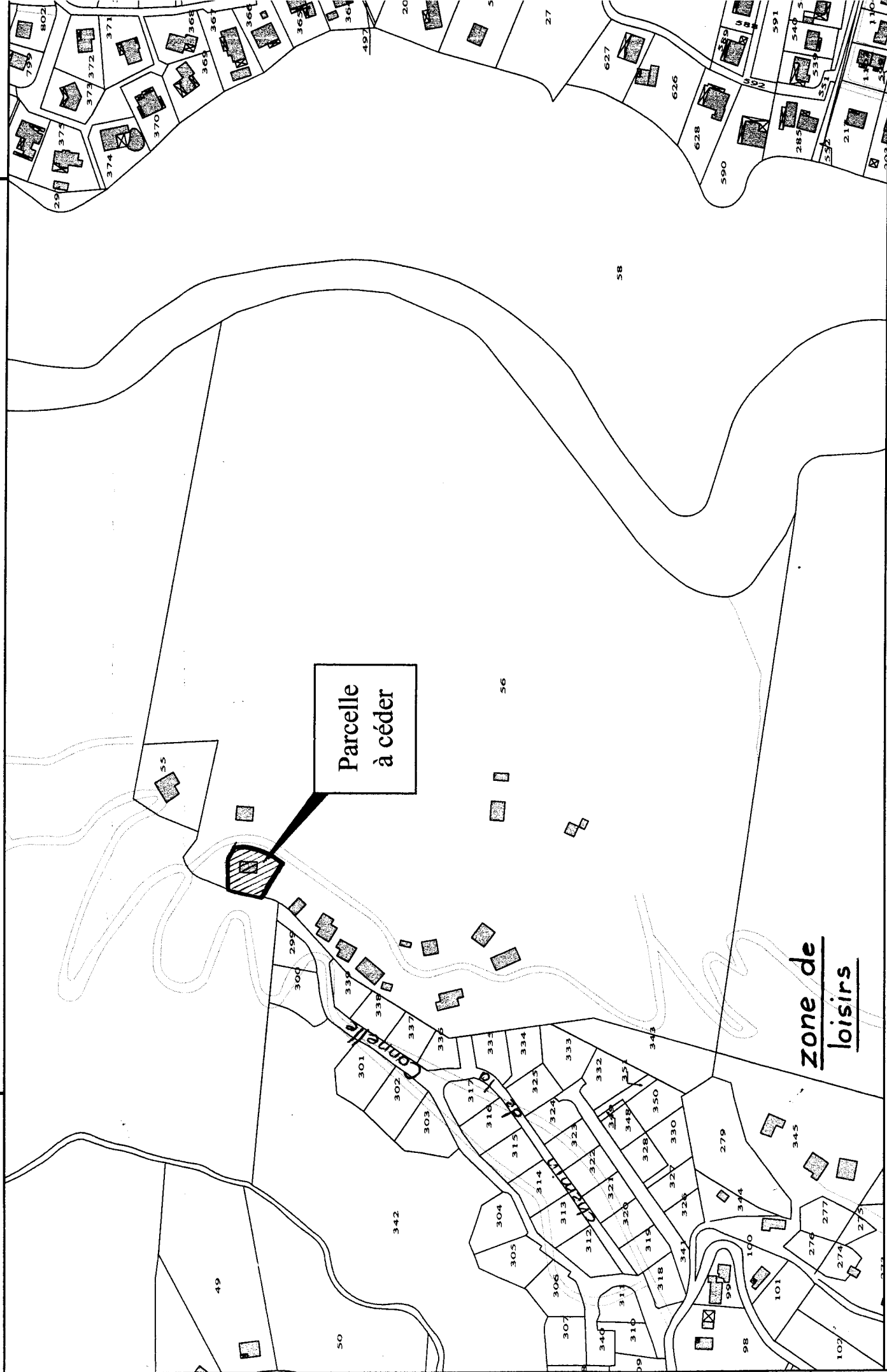
J-C LELIEVRE



COURRIER ARRIVE LE

14 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**

<b>MAIRIE DE SAINT-DENIS</b>		
Arrivé le	8 DEC. 2002	
Numéro d'enregistrement :		
POUR SUITE À :		
• D. G. S.	<input type="checkbox"/>	N° 7307
• D. G. M. G.	<input type="checkbox"/>	
• D. G. S. T.	<input type="checkbox"/>	
• D. G. P. C.	<input type="checkbox"/>	
• D. G. A. T. S.	<input type="checkbox"/>	
• D. G. P. P. A. S.	<input type="checkbox"/>	
- CABINET	<input type="checkbox"/>	
• AUTRES	<input type="checkbox"/>	

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VENTE AMIABLE**

Références : N° dossier : VV 2191/2002  
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 9-12-2002

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) Vente à M. DIFERNAND Alain

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

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

Commune de St-Denis  
Parcelles IS 329 et 331p, (lot n° 55) terrain de 740 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, partie concernée par des risques géologiques

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

9 détermination de la valeur vénale actuelle :

partie constructible : 30,50 €/m2  
partie située dans la zone à risque géologiques : 1 €/m2

**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 12-12-2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

