

RAPPORT N° 04/1-35
au Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS (MONTAGNE)

M. et Mme BOYER Patrick Henri / CE 420 (lot 61) / Chemin Dépêche
M. ELISABETH Pierre Irénée / CH 278 (lot 16) / Chemin de la Cayenne-les-Hauts
M. et Mme MICHEL Jean Bernard / CD 266 p (lot 28) / Chemin des Chênes

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'îlots d'habitations 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 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.

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.

RAPPORT N° 04/1-35

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 vous prononcer sur la cession des terrains communaux au profit des occupants en titre mentionnés en annexe, 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 délimiter 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

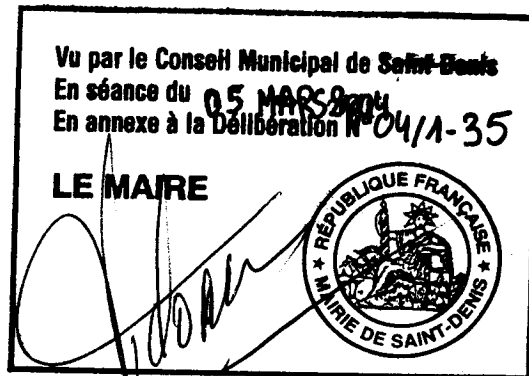


CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

Occupant acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage PLU	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)	Conditions particulières de la vente
M. et Mme BOYER Patrick Henri	16 bis Chemin Dépeché Saint-Bernard 97417 Montagne	CE 420 Lot n° 61	1 NB	847 m ² constructibles	32 279,17 euros (38,11 euros/ m ²) supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 0223/04 du 20/02/2004)	
M. ELISABETH Pierre Irénée	64 Chemin Cayenne-les- Hauts Saint-Bernard 97417 Montagne	CH 278 Lot n° 16	NAUa	1 760 m ² (dont 865 m ² constructibles)	34 755,15 euros supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 411-V, 911/2003 du 26/11/2003)	
M. et Mme MICHEL Jean Bernard	Chemin des Chênes Saint-Bernard 97417 Montagne	CD 266 p Lot n° 28	NAUa	589 m ² constructibles	22 446,79 euros (38,11 euros/ m ²) supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 411-V, 910/2003 du 26/11/2003)	La délibération n° 02/6-41 D en séance du 4 octobre 2002, qui approuvait le principe de cession du terrain sis au 11 bis Chemin des Chênes à La Montagne cadastré CD 266 p / lot n° 15 au profit de Monsieur MICHEL Jean Bernard, en qualité d'occupant, est caduque. Cette nouvelle situation se justifie par le fait que M. et Mme MICHEL, ne pouvant réaliser leur nouvelle construction sur le terrain qu'ils occupent actuellement, se portent dorénavant acquéreurs du terrain communal sis Chemin des Chênes à La Montagne cadastré CD 266 p / lot n° 28. Le contrat de location dont bénéficiait M. et Mme MICHEL Jean Bernard sur le terrain sis au 11 bis Chemin des Chênes à La Montagne cadastré CD 266 p / lot n° 15 devra être résilié par la Commune. La construction éditée par M. et Mme MICHEL Jean Bernard sur le terrain cadastré CD 266 p / lot n° 15 devra être détruite par leurs soins et à leurs frais.

NB Les superficies à céder sont données à titre indicatif.

Celles-ci pourront être modifiées après l'établissement d'un plan de bornage.



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION N° 04/1-35 A
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 5 mars 2004

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS (MONTAGNE)
M. et Mme BOYER Patrick Henri / CE 420 (lot 61) / Chemin Dépêche

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 ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 04/1-35 A présenté par le Maire au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du Territoire / 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 et Madame BOYER Patrick Henri, occupants en titre d'un terrain sis au 16 bis, Chemin Dépêché à La Montagne (Saint-Bernard), cadastré section CE 420 lot n° 61, pour une superficie de 847 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes.

Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 38,11 euros/ m² (250 francs/ m²), soit à un prix supérieur à l'estimation du Domaine. 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) et, d'autre part, compte tenu de la réalisation de travaux publics relatifs à la voirie et à l'approvisionnement en eau.

Un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain.

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.

DELIBERATION N° 04/1-35 A

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

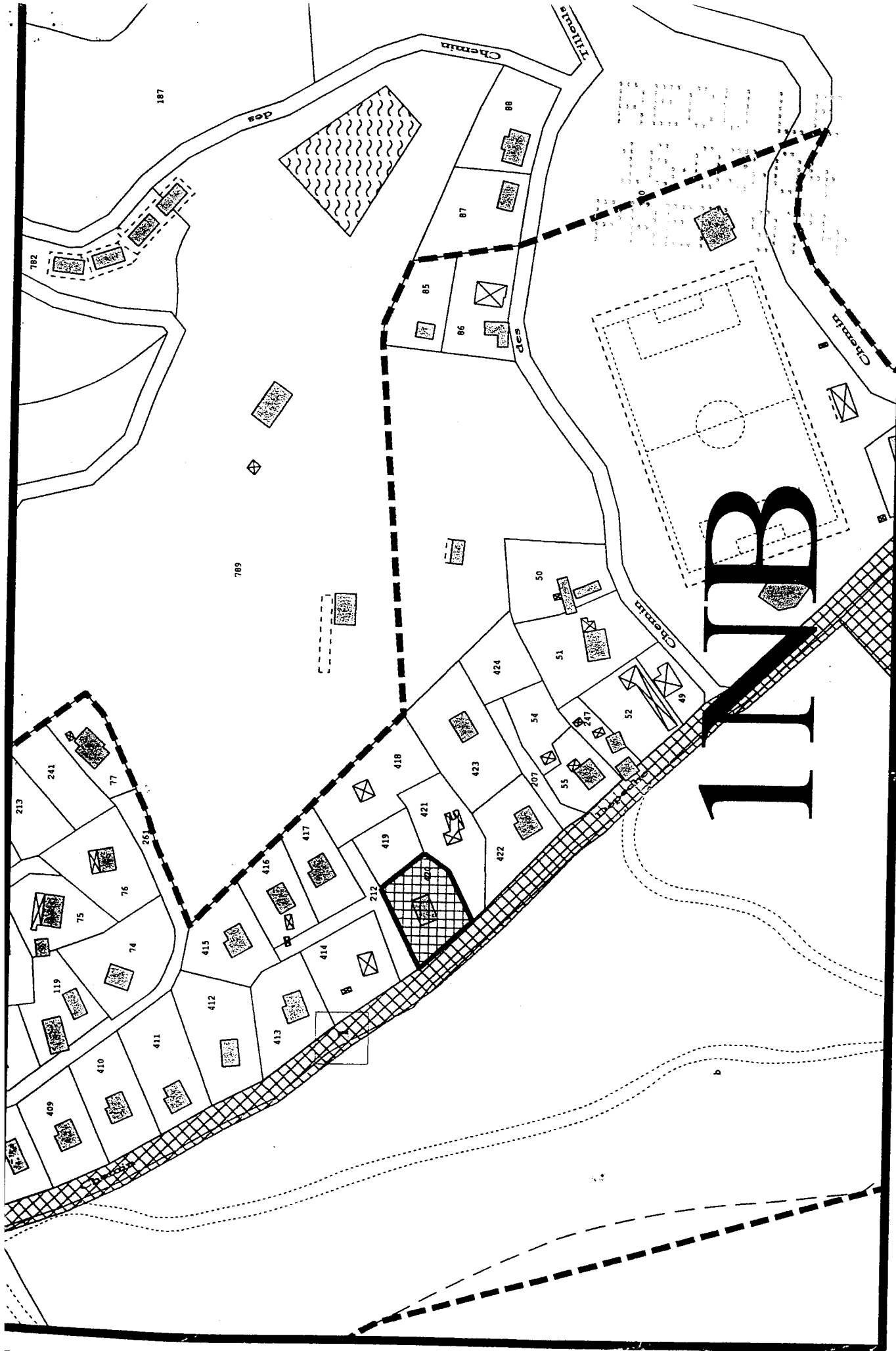
Autorise le Maire à intervenir dans l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le, **12 MAR. 2004**

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



[Handwritten signature of René-Paul Victoria]



CE 420 - lot 6A.

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE

N° 7307 V-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

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

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 0223/04 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de St Denis
- 2 Date de la consultation : 05/02/2004
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : vente à l'occupant
- 4 Propriétaire : Commune de St Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS

Parcelle cadastrée CE 420, lot n°61, sise 16 bis, Chemin Dépêche, St Bernard, La Montagne. Il s'agit d'un terrain d'une superficie de 847 m², bâti d'une construction appartenant à son occupant.

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Eléments particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au POS approuvé le 24/03/00 et 19/05/00, Zone I NB

7 Situation locative : vente à l'occupant

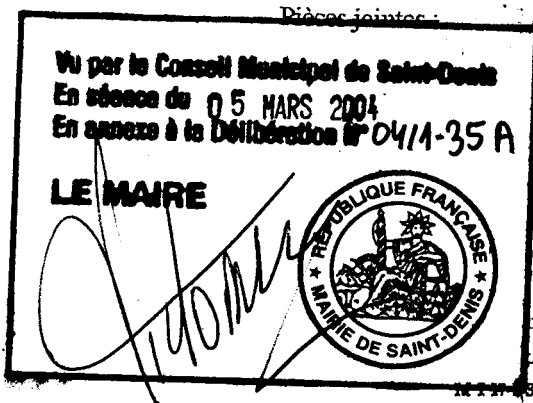
9 Détermination de la valeur vénale actuelle
38 € / m² x 847 m² = 32 186 €

12 Observations particulières :

Cette estimation est faite sous toute réserve, une visite complète du terrain n'ayant pu être effectuée.

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

Pièces jointes :



A Saint Denis le 20/02/2004

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur Principal

D. ESPERANCE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DELIBERATION N° 04/1-35 B
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 5 mars 2004**

OBJET

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS (MONTAGNE)
M. ELISABETH Pierre Irénée / CH 278 (lot 16) / Chemin de la Cayenne-les-Hauts**

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 ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 04/1-35 B présenté par le Maire au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

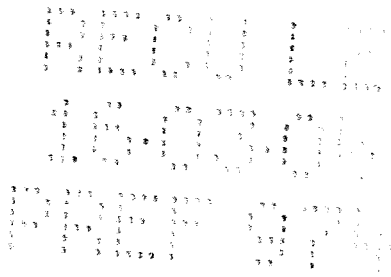
Autorise le Maire à procéder à la cession à Monsieur ELISABETH Pierre Irénée, occupant en titre d'un terrain, sis au 64, Chemin de la Cayenne-les-Hauts à La Montagne (Saint-Bernard), cadastré section CH 278 lot n° 16, pour une superficie d'environ 1 760 m², figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes.

Le montant de la vente est fixé à 34 755,15 euros (227 978,83 francs).

La partie constructible du terrain (865 m²) est évaluée à 38,11 euros/ m² (250 francs/ m²). Cette majoration du prix de vente par rapport à l'évaluation domaniale est fondée d'une part sur l'évolution des prix du foncier constatée sur le secteur de La Montagne et, d'autre part, compte tenu de la réalisation de travaux publics relatifs à la voirie et à l'approvisionnement en eau.

La partie non constructible (895 m²) est évaluée à 2,00 euros/ m² (13,12 francs/ m²).

DELIBERATION N° 04/1-35 B



Un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain.

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 l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le, **12 MAR. 2004**

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA





CH 278 - lot 16.

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

N° 7307

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V.911/2003
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant :
Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation :
12 novembre 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Cession à M. ELISABETH Iréné

4 Propriétaire
Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis :
Parcelle CH 278 (ex CH 48p) lot n° 16 terrain de 1 760 m2 bâti de constructions appartenant à
M. ELISABETH Iréné

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 PLU zone NAU a

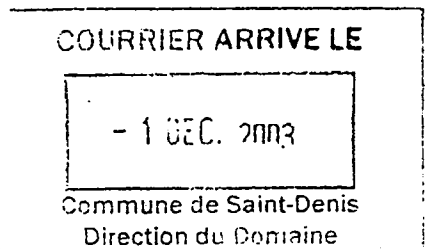
7. Indication sommaire de la situation locative :
vente à l'occupant M. ELISABETH Iréné

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
valeur du terrain 33 440 €

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 26 novembre 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur



J-C LELIEVRE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION N° 04/1-35 C
du Conseil Municipal,
en séance du vendredi 5 mars 2004

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS (MONTAGNE)
M. et Mme MICHEL Jean Bernard / CD 266 p (lot 28) / Chemin des Chênes

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 ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 04/1-35 C présenté par le Maire au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du Territoire / 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 et Madame MICHEL Jean Bernard, du terrain sis Chemin des Chênes à La Montagne cadastré section CD 266 partie lot n° 28, pour une superficie de 589 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes.

La présente Délibération du Conseil Municipal annule et remplace la Délibération n°02/6-41 D en séance du 4 octobre 2002 qui approuvait le principe de cession du terrain sis au 11 bis Chemin des Chênes à La Montagne cadastré CD 266 partie / lot n° 15, d'une superficie de 600 m², dont Monsieur et Madame MICHEL Jean Bernard sont les occupants actuels. Cette nouvelle situation se justifiant par le fait que ces personnes ne peuvent réaliser leur nouvelle construction sur le terrain qu'ils occupent actuellement.

Le contrat de location dont bénéficie Monsieur et Madame MICHEL Jean Bernard sur le terrain sis au 11 bis Chemin des Chênes à La Montagne cadastré CD 266 partie / lot n° 15 devra être résilié par la Commune.

La construction édiflée par Monsieur et Madame MICHEL Jean Bernard sur le terrain cadastré CD 266 partie / lot n° 15 devra être détruite par leurs soins et à leurs frais.

DELIBERATION N° 04/1- 35 C

MAIRIE
SAINT-DENIS
REUNION

Le prix du terrain d'assiette cadastré section CD 266 lot n° 28 (terrain constructible) est fixé à 38,11 euros/ m² (250,00 francs/ m²), soit à un prix supérieur à l'estimation du Domaine. 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 et, d'autre part, compte tenu de la réalisation de travaux publics relatifs à la voirie et à l'approvisionnement en eau.

Un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain.

La vente inclura un droit d'accès à la propriété du bâti ; la construction devant être 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.

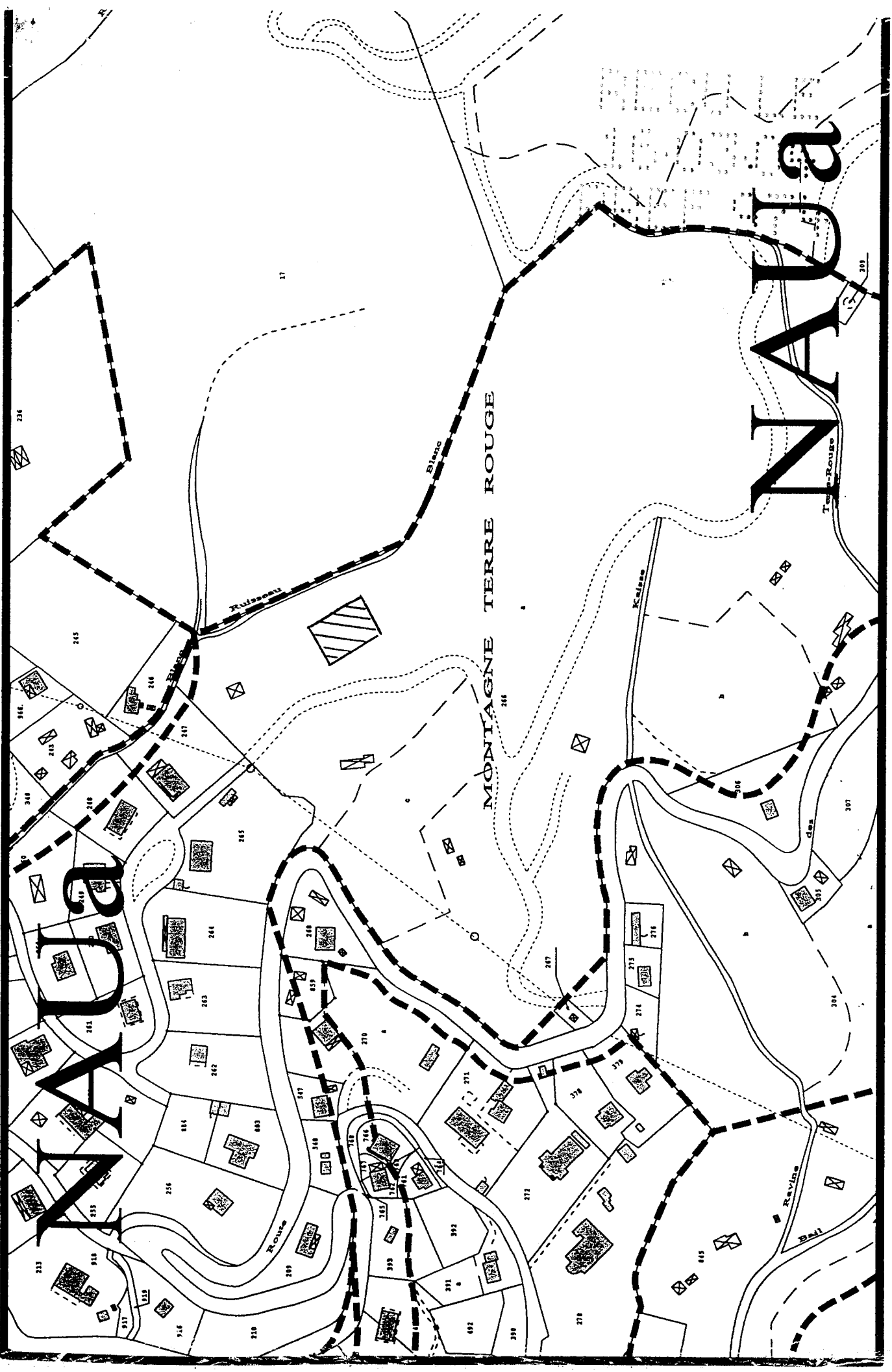
ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le, 12 MAR. 2004

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA





CD 266p - lot 28

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

N° 7307

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V.910/2003
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant :
Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation :
12 novembre 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Cession à l'occupant

4 Propriétaire
Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis :
Parcelle CD 266p, terrain de 589 m2 bâti de constructions appartenant à
son occupant

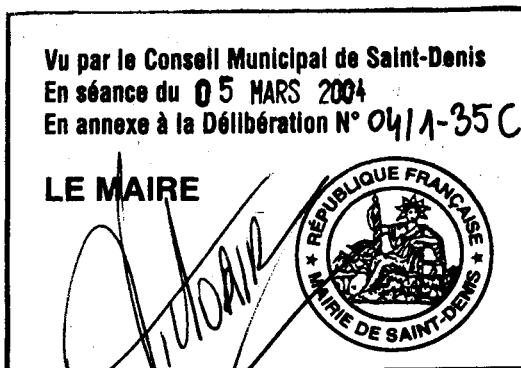
5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat
- Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au PLU zone NAU a

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

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
valeur du terrain 11 191 €

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 26 novembre 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation l'Inspecteur



J-C LELIEVRE

