

**RAPPORT N° 04/2-42**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAIN AUX OCCUPANTS (MONTAGNE)**  
**M. et Mme THEMEZE Patrick / IS 186 (lot 177) / 68 Chemin du Cimetière**

**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'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.

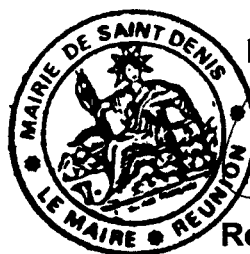
## RAPPORT N° 04/2-42

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, et des préconisations qu'il leur incombera d'exécuter.

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur de La Montagne le terrain figurant dans le tableau joint en annexe, je vous demande de vous prononcer sur sa cession au profit de Monsieur et Madame THEMEZE Patrick (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 sur la base de l'estimation du Domaine ;
- un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie du terrain ;
- 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 DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/2-42  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 7 mai 2004**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAIN AUX OCCUPANTS (MONTAGNE)  
M. et Mme THEMEZE Patrick / IS 186 (lot 177) / 68 Chemin du Cimetière**

**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° 04/2-42 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gino PONIN-BALLOM, 6<sup>ème</sup> Adjoint au Député-Maire, 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 Député-Maire à procéder à la cession à Monsieur et Madame THEMEZE Patrick du terrain sis au 68 Chemin du Cimetière à La Montagne (Saint-Bernard), cadastré section IS 186 lot n° 177, pour une superficie de 645 m<sup>2</sup> environ, figurant dans le tableau joint en annexe, aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 59,40 euros/ m<sup>2</sup>, conforme à l'estimation du Domaine ;
- 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 les occupants ;
- les occupants s'engagent à régler les impayés de loyers ;

**DELIBERATION N° 04/2-42**

- 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 Député-Maire à intervenir dans l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **13 MAI 2004**



**LE DEPUTE-MAIRE**

*René-Paul Victoria*  
**René-Paul VICTORIA**

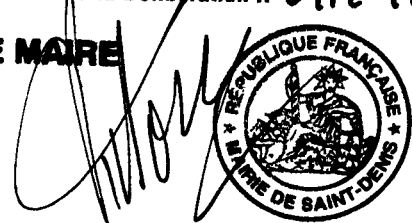
CESSION DE TERRAIN AUX OCCUPANTS

Occupants Acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage PLU	Surface indicative à céder	Prix
Monsieur et Madame THEMEZE Patrick	68 Chemin du Cimetière Saint-Bernard 97417 La Montagne	IS 186 Lot 177	NAUa	645 m <sup>2</sup> constructibles	38 313,00 euros (59,40 euros/ m <sup>2</sup> ) conforme à l'avis du Domaine 411-V.0681/2004 du 9 avril 2004

**NB** Les superficies à céder sont données à titre indicatif. Elles pourront être modifiées après l'établissement d'un plan de bornage.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 7/5/04  
En annexe à la Délibération N° 04/12-42

LE MAIRE



00. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA RÉUNION  
Brigade d'Évaluation Domaniale  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7014

N° 7307 V-R

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 : 411-V.0681/2004  
VENTE AMIABLE

Evaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 29 mars 2004

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

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

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

Commune de St-Denis

Parcelle cadastrée IS 186, terrain de 645 m<sup>2</sup>, bâti d'une construction appartenant à son occupant

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 (risque géologique modéré P2G1)

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

9 détermination de la valeur vénale actuelle :

Valeur du terrain

645 m<sup>2</sup> x 66 €/m<sup>2</sup> = 42 570 €

abattement pour vente à l'occupant

51 590 € x 10 % = 4 257 €  
38 313 €

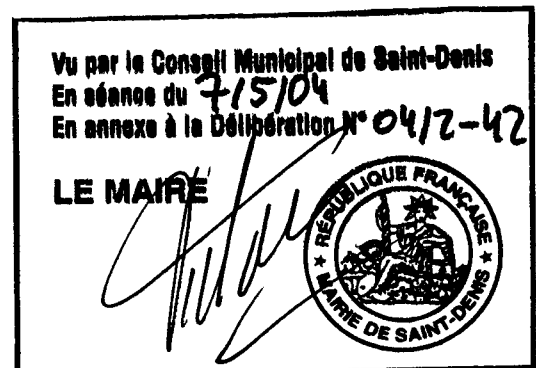
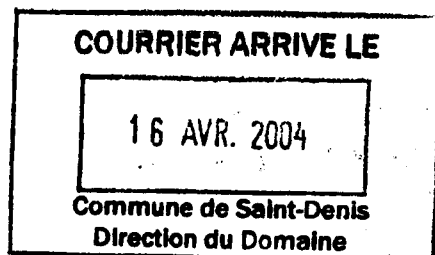
13 observations particulières

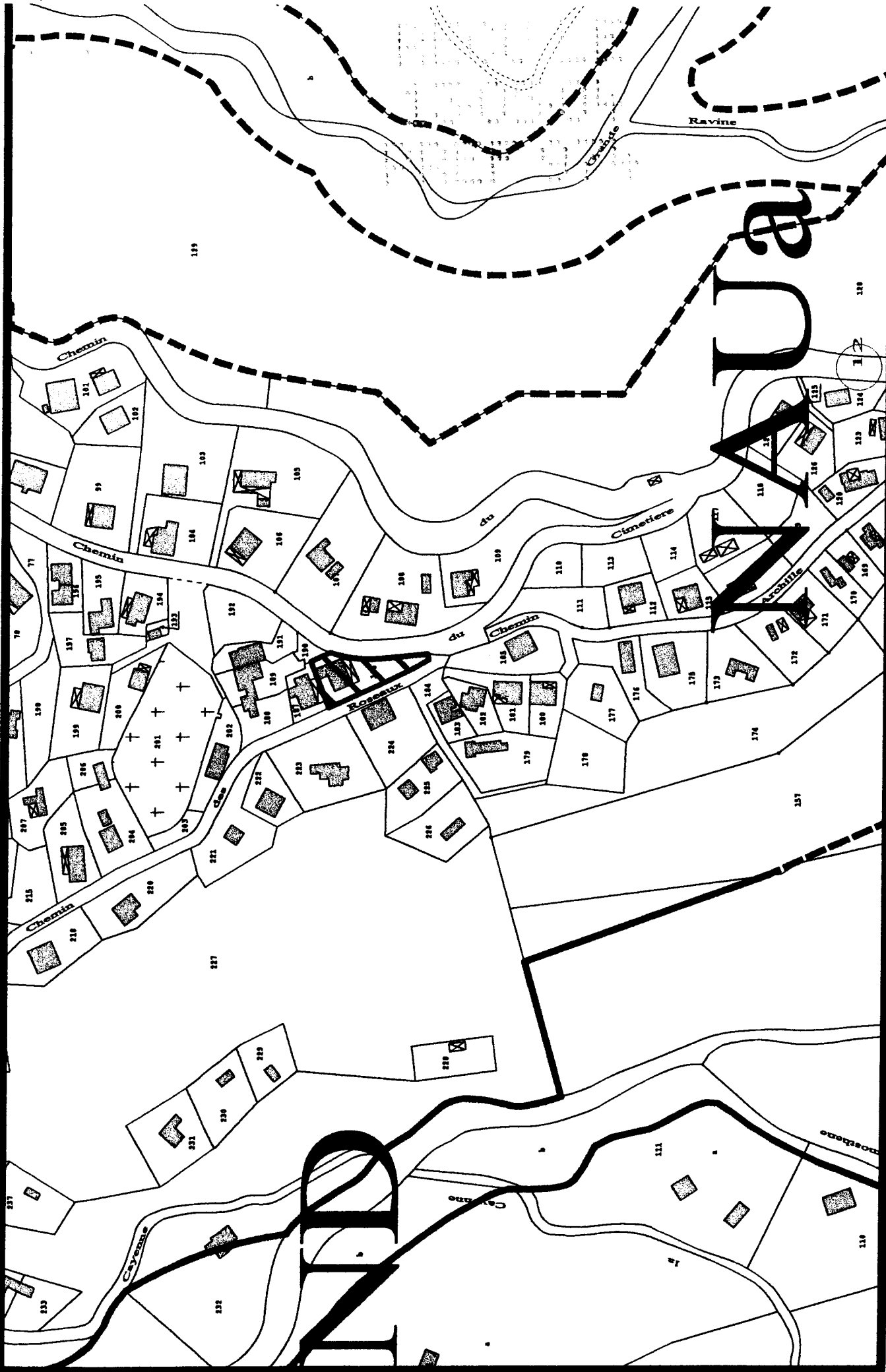
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*

A Saint Denis le 9 avril 2004

Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE





IS 186 (lot n° 177): M<sup>me</sup> THEMEZE P.