

RAPPORT N° 04/4-47  
du Conseil Municipal

OBJET

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS**

- MME MOELLON JOSEPHINE CHEMIN DES SEQUOIAS / MONTAGNE / IS 344 (lot 6)
- EPOUX EMART MICHEL / CHEMIN MAZERIEUX / SAINT-FRANCOIS / CP 170p (lot 1)

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 Ville 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 Ville 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.

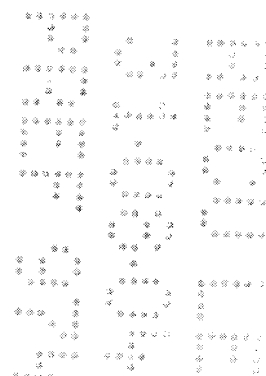
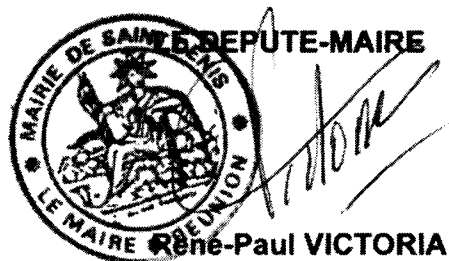
La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur de la Montagne des terrains dont la liste figure dans le tableau joint en annexe, je vous demande en conséquence de bien vouloir vous prononcer sur la cession des terrains communaux au profit des occupants en titre mentionnés en annexe, aux conditions suivantes:

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

## RAPPORT N° 04/4-47

- Le prix du terrain d'assiette est fixé sur la base de l'estimation des Domaines.
- 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.



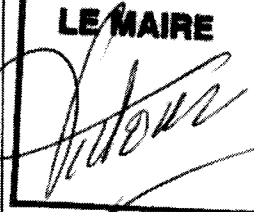

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

Occupant acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage PLU	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)	Conditions particulières de la vente
Mme MOELLON Joséphine	19, Chemin des Séquoias (ex 21, Chemin Gabriel Macé) Saint Bernard 97 417 La Montagne	IS 344 Lot n° 6	NAUa	628 m <sup>2</sup> constructibles	38.308,00 € (61 €/m <sup>2</sup> ) ; Conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V.1326/2004 du 28 juin 2004).	
M.&Mme EMART Michel	37, Chemin Alfred Mazérieux (ex 33, Chemin de la Grotte) Saint-François 97 400 Saint-Denis	CP 170p Lot n° 1	UC	511 m <sup>2</sup> constructibles	22.995,00 € (45 €/m <sup>2</sup> ) ; Conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V.1325/2004 du 28 juin 2004).	

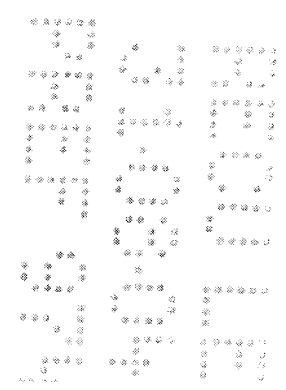
NB : Les superficies à céder sont données à titre indicatif ; elles pourront être modifiées après l'établissement d'un plan de bornage.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 20/08/2004  
En annexe à la Délibération N° 011A-117

LE MAIRE

1/1



DELIBERATION N° 04/4-47 A  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 20 août 2004

**OBJET**

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS**

- MME MOELLON JOSEPHINE CHEMIN DES SEQUOIAS / MONTAGNE / IS 344 (lot 6)

**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° 04/4-47 A du Député-Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

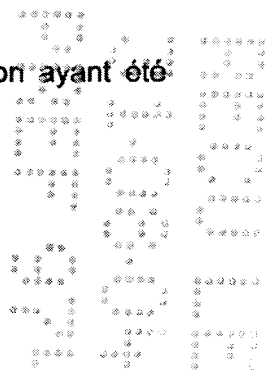
Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à Mme MOELLON Joséphine, occupante en titre d'un terrain, sis au 19, Chemin des Séquoias à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section IS 344 – Lot n° 6, pour une superficie de 628 m<sup>2</sup> environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 61 €/m<sup>2</sup> (400,13 F/m<sup>2</sup>), soit à un prix conforme 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 des terrains.

- 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° 04/4-47 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**

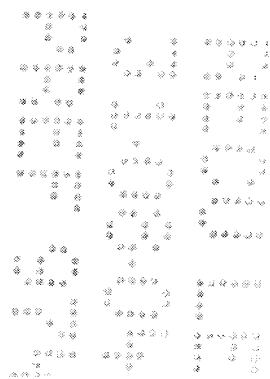
Autorise le Député-Maire à intervenir dans l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **27 AOUT 2004**

**LE DEPUTE-MAIRE**



**René-Paul VICTORIA**



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 7014

97701 Saint Denis Cédex 9

Tel : 02 62 48 69 31

**AVIS DU DOMAINE**

COURRIER ARRIVÉ LE  
- 1 JUIL. 2004  
Commune de Saint-Denis  
Direction d'...

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE**

Références : N° dossier : 411-V1326/2004

Evaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

**VENTE AMIABLE**

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 22 juin 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 344 (lot n°6), terrain de 693 m2, 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

693 m2 x 66 €/m2 = 45 738 €

abattement pour vente à l'occupant

45 738 € x 10 % = 4 574 €  
41 164 €

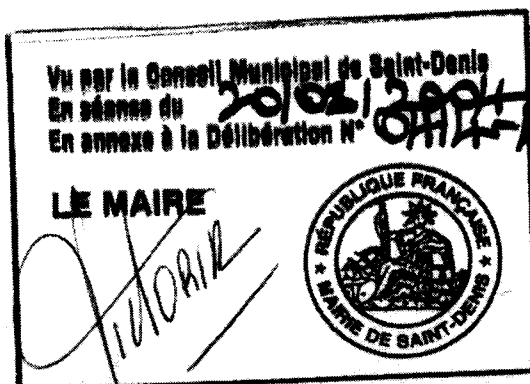
13 observations particulières

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 28 juin 2004

Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur




Jean-Claude LELIEVRE





# LEGENDE

## Éléments du P.P.R.

### Zones de prescriptions

-  zone Bg - constructible
-  zone Bi - constructible
-  zone Bgi - constructible








### Zones d'interdiction

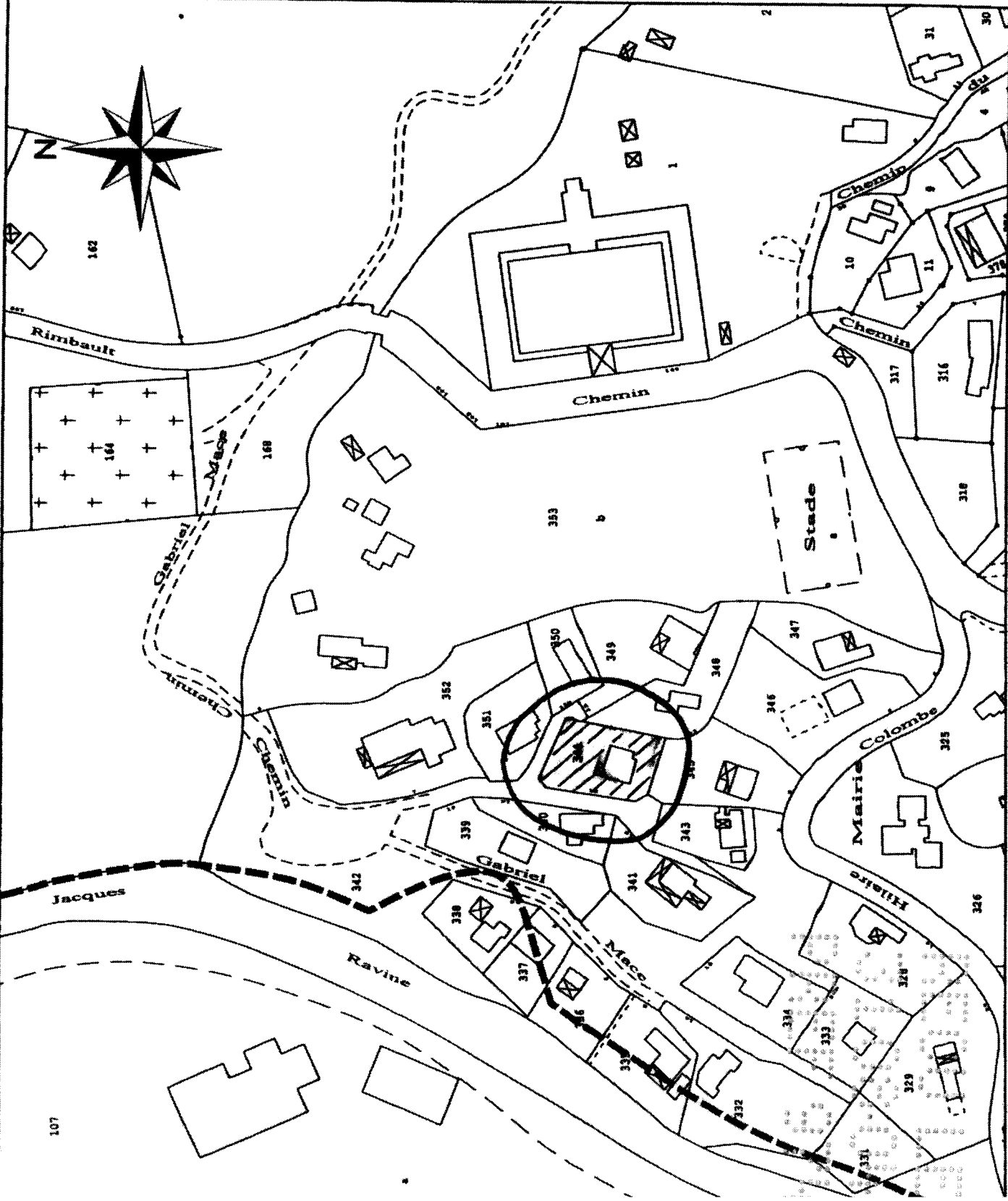
-  zone R1 - inconstructible
-  zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.

### Autres

-  zone sans contraintes spécifiques
-  zone d'études particulières

## Éléments du P.O.S.

-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Zone
-  Emprise
-  Numérp d'emplacement réservé
-  Zone monuments historiques
-  Limite Section Cadestrale



DELIBERATION N° 04/4-47 B  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 20 août 2004

OBJET

**CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS**

- EPOUX EMART MICHEL / CHEMIN MAZERIEUX / SAINT-FRANCOIS / CP 170p (lot 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 des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/4-47 B du Député- Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

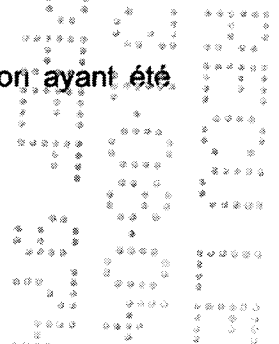
Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à M.&Mme EMART Michel, du terrain sis 37, Chemin Alfred Mazérieux à Saint - François cadastré section CP 170p (lot n°1), pour une superficie de 511 m<sup>2</sup> environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 45 €/m<sup>2</sup> (295,18 F/m<sup>2</sup>),** soit à un prix conforme 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 Saint-François 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 des terrains.

- 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° 04/4-47 B**

- 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**

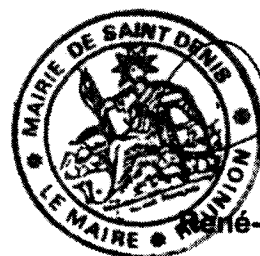
Autorise le Député-Maire à intervenir dans l'acte correspondant.

Pour extrait certifié conforme,

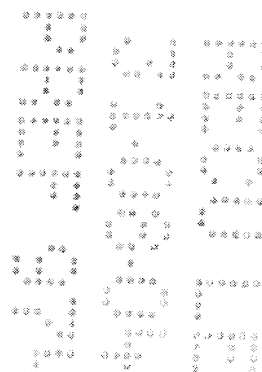
Fait à Saint-Denis, le

**27 AOUT 2004**

**LE DEPUTE-MAIRE**



**René-Paul VICTORIA**



00. 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

**AVIS DU DOMAINE**

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE**

Références : N° dossier : 411-V1325/2004  
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant :  
Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation :  
18 juin 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 CP 170p (lot n° 1), terrain de 511 m<sup>2</sup>, bâti d'une construction appartenant à son occupant accessible par servitude à partir du chemin de la Grotte

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

au POS zone UC

risque géologique faible (PIG1), pas de risque d'inondation

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

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

511 m<sup>2</sup> x 36 €/m<sup>2</sup> = 18 396 €

abattement de 10 % pour vente à l'occupant

1 840 €

16 556 €

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

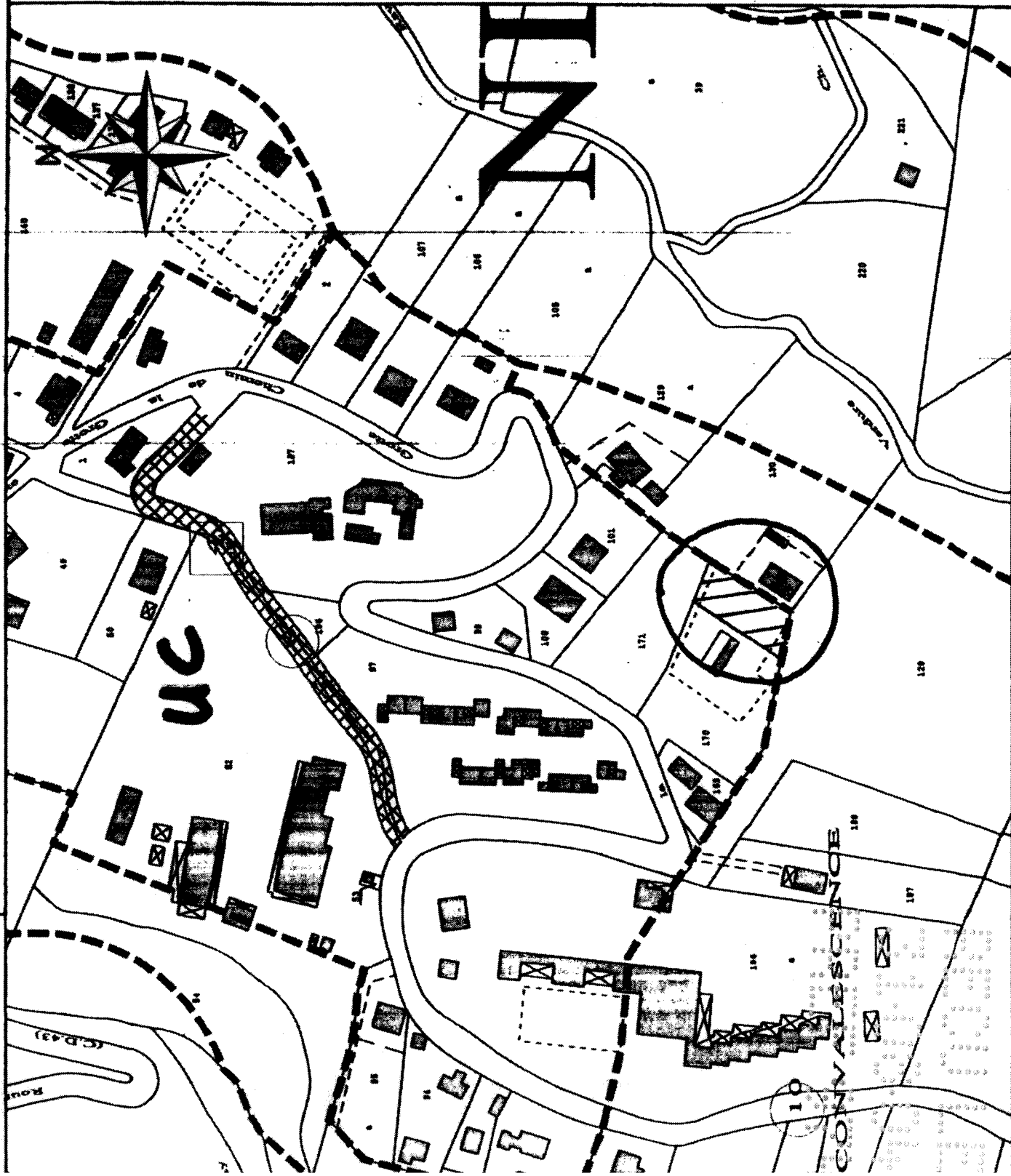
A Saint Denis le 28 juin 2004  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur



J-C LELIEVRE COURRIER ARRIVE LE

- 1 JUIL. 2004

Commune de Saint-Denis  
Direction du Domaine



# LEGENDE

## Eléments du P.P.R.

### Zones de prescriptions

- zone Bg - constructible
- zone Bi - constructible
- zone Bsi - constructible

### Zones d'interdiction

- zone R1 - inconstructible
- zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.

### Autres

- zone sans contraintes spécifiques
- zone d'études particulières

## Eléments du P.O.S.

- Espace Bois Classé
- Emplacement réservé
- Zone
- Emprise
- Numéro d'emplacement réservé
- Zone monuments historiques
- Limite Section Cadastreale