

RAPPORT N° 04/5-48
du Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

- M. et Mme EMART Michel / Saint-François / CP 170p (lot n° 1)
- M. et Mme SIRA Clébert / Saint Bernard / Montagne / CH 278p-279p (lot n° 14)
- M. CLAIN Jules et Mme DALLEAU Corinne / Saint-Bernard / Montagne CH 278p (lot n° 25)

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 :

RAPPORT N° 04/5-48

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



Rene-Paul VICTORIA

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

Occupant acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage POS	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)	Conditions particulières de la vente & Observations
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	635 m ² constructibles	28.575,00 € (45 €/m ²) ; Supérieur à l'avis des Domaines (VV n°411-V.1896/2004 du 8 septembre 2004).	Par Délibération du 20 août 2004, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Denis a approuvé la cession de la parcelle cadastrée CP 170p (lot 1) à son occupant, M.&Mme EMART, au prix de 45 €/m ² (conforme à l'avis des Domaines) et pour une superficie de 511 m ² (conforme à la convention d'occupation dudit terrain). Il apparaît cependant, suite à l'établissement du plan de bornage, que la superficie réellement occupée est de 635 m ² . Après examen, il apparaît que ce sur-plus de terrain ne revêt pas d'intérêt pour la Ville en terme d'aménagement urbain. Il apparaît donc opportun, dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine communal, que la Commune décide de céder ce bien de 635 m ² .
M.Mme SIRA Clébert	60 Chemin La Cayenne les Hauts Saint Bernard 97417 La Montagne	CH 278p-279p Lot n° 14	NAUa	703 m ² constructibles	25.308 € (36 €/m ²) ; Conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V.1208/2004 du 24 mai 2004)	Cession dans le cadre de la RHI en accompagnement d'un projet d'amélioration de l'habitat.
M. Jules CLAIN Et Mme Corinne DALLEAU	137, Chemin de la Cayenne les Hauts Saint Bernard 97417 La Montagne	CH 278p Lot n°25	NAUa	688 m ² constructibles	24.080 € (35 €/m ²) ; Conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V1735/2004 du 20 août 2004)	Cession dans le cadre de la RHI pour la réalisation d'un logement évolutif social.

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

DELIBERATION N° 04/5-48
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 12 novembre 2004

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

- M. et Mme EMART Michel / Saint-François / CP 170p (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 des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/5-48 présenté par le Député-Maire, 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. et Mme EMART Michel, du terrain sis 37, Chemin Alfred Mazérieux à Saint - François cadastré section CP 170p (lot n°1), pour une superficie de 635 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 45 €/m² (295,18 F/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 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.

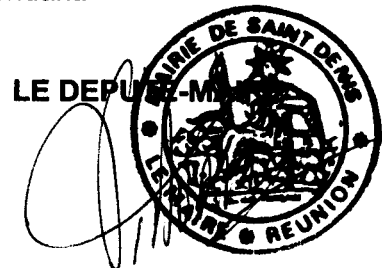
DELIBERATION N° 04/5-48

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

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le, **19 NOV. 2004**



René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 04/5-48
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 12 novembre 2004

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

- M. et Mme SIRA Clébert / Saint Bernard / Montagne / CH 278p-279p (lot n° 14)

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° 04/5-48 présenté par le Député-Maire, 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. et Mme SIRA Clébert, occupants en titre d'un terrain, sis au 60 Chemin La Cayenne les Hauts à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section CH 278p-279p – Lot n° 14, pour une superficie de 703 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 36 €/m² (236,14 F/m²),** soit à un prix conforme à l'estimation du Domaine.
- 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.

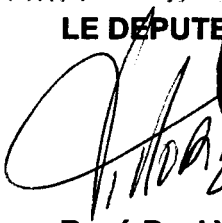
DELIBERATION N° 04/5-48


- 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, **19 NOV. 2004**

LE DÉPUTÉ

René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 04/5-48
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 12 novembre 2004

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

- M. CLAIN Jules et Mme DALLEAU Corinne / Saint-Bernard / Montagne CH 278p (lot n° 25)

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° 04/5-48 présenté par le Député-Maire, 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. CLAIN Jules et Mme DALLEAU Corinne, occupants en titre d'un terrain, sis au 137 Chemin de la Cayenne les Hauts à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section CH 278p – Lot n° 25, pour une superficie de 688 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- **Le prix du terrain d'assiette (terrain constructible) est fixé à 35 €/m² (229,58 F/m²), soit à un prix conforme à l'estimation du Domaine.**
- 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° 04/5-48


- 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, **19 NOV. 2004**

LE DÉPUTÉ-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 : 411-V1896/2004
VENTE AMIABLE

Evaluateur : J-C LELIEVRE

1 Service consultant :
Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation :
6 septembre 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 635 m2, 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 :

635 m2 x 36 €/m2 = 22 860 €

abattement de 10 % pour vente à l'occupant

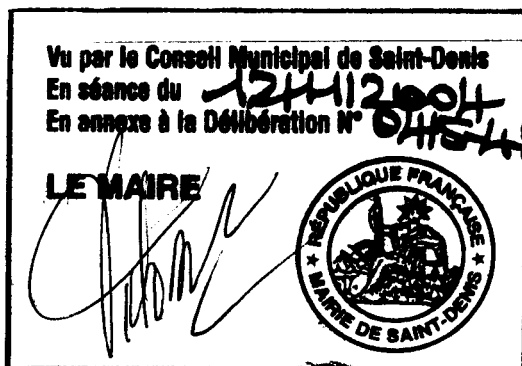
2 286 €

20 574 € arrondi à 21 000 €

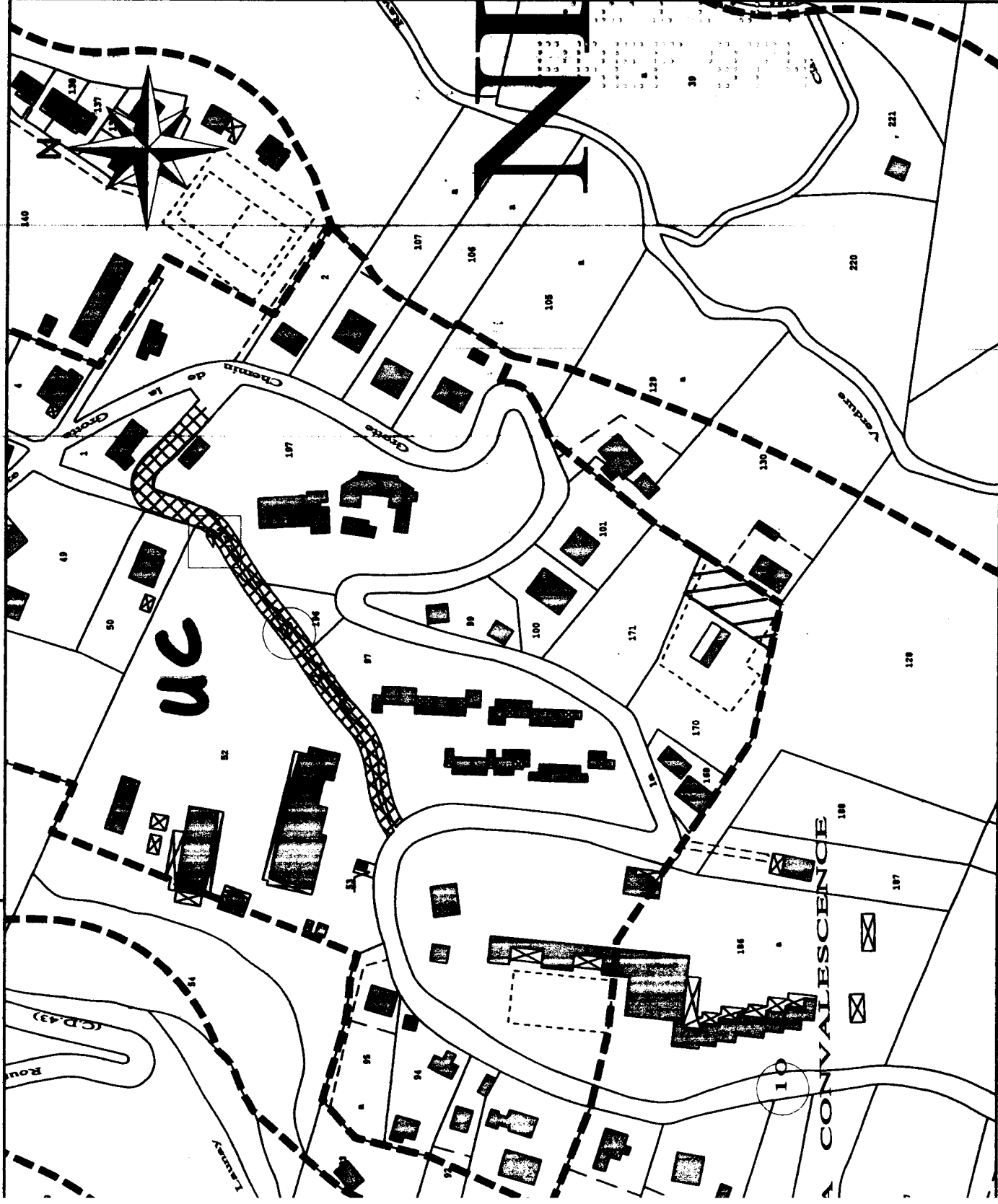
13 observations particulières

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 8 septembre 2004
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur



J-C LELIEVRE



LEGENDE

Eléments 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 déduites particulières

Eléments du P.O.S.

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

00. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7307 V-R

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

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V.1028/2004
VENTE AMIABLE

Évaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 17 mai 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 CH 48 et 108p (lot n° 14)
terrain de 692 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 (aléas moyens)

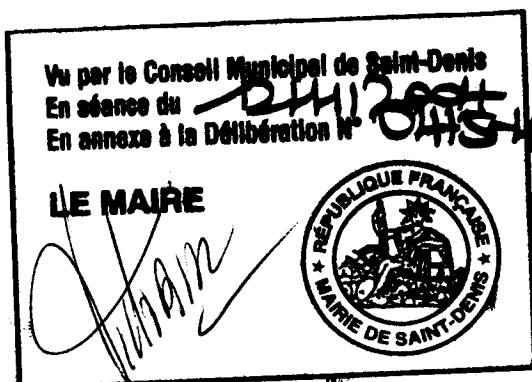
7. Indication sommaire de la situation locative : vente à l'occupant
9 détermination de la valeur vénale actuelle :
Valeur du terrain 24 912 €

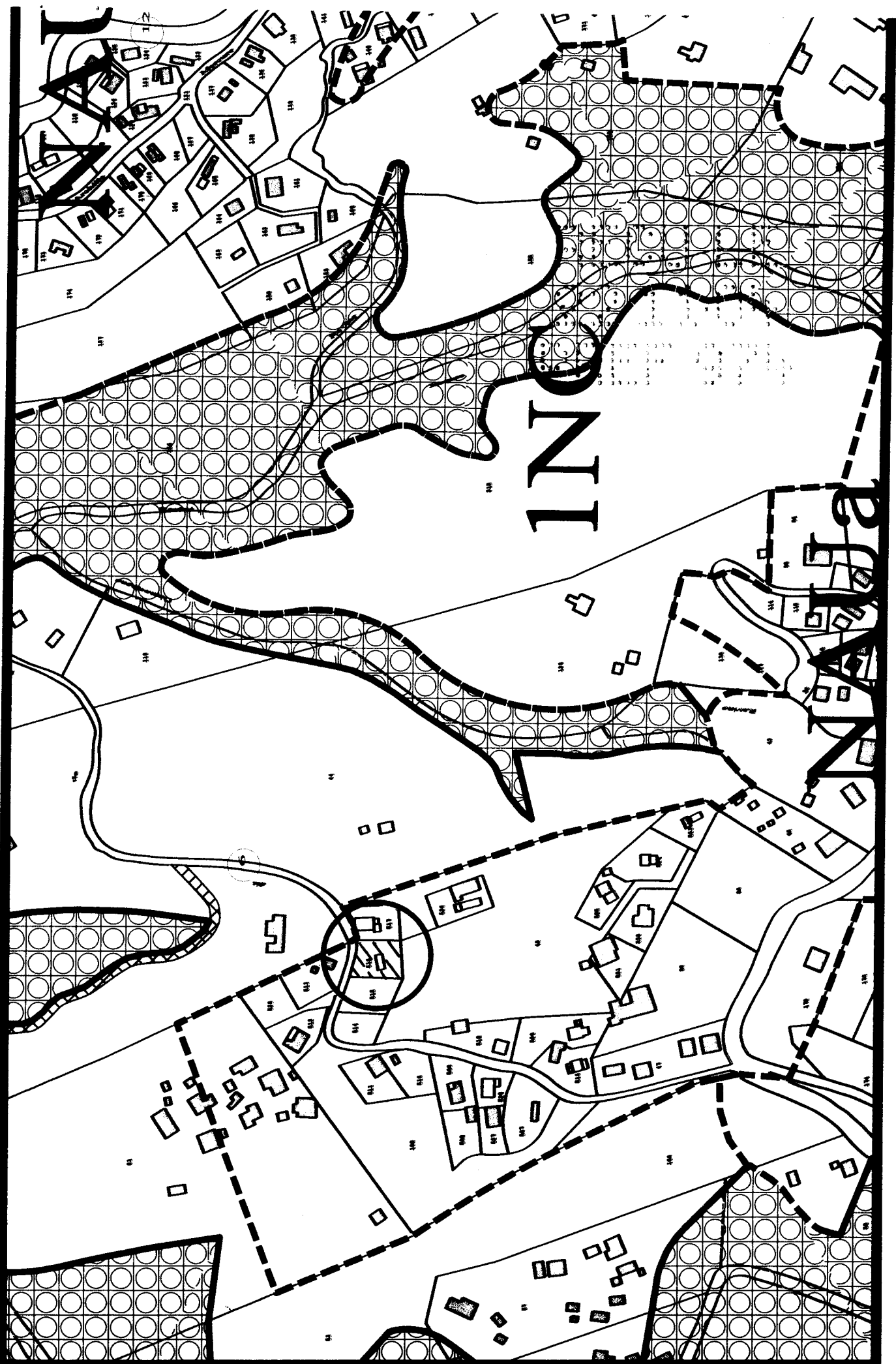
13 observations particulières

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 *24 mai 2004*

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE





Parcelle CH 278p-279p (lot n°14)

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 7014
97701 Saint Denis Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

N° 7307 V-R

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V1735/2004

Évaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 21 juillet 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Vente à M. CLAIN Jules et Mme DALEAU

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de St-Denis
Parcelle cadastrée CH 278 (lot n°25), terrain de 688 m²

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

7. Indication sommaire de la situation locative : libre

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
688 m² x 35 €/m² = 24 080 €

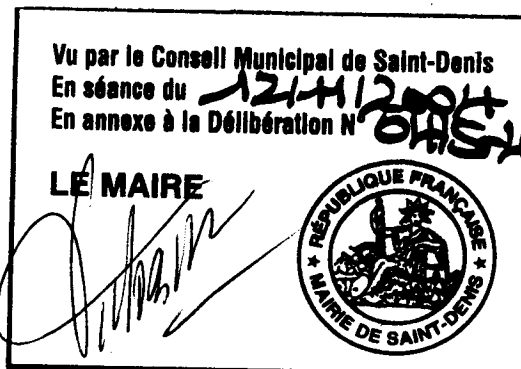
13 observations particulières

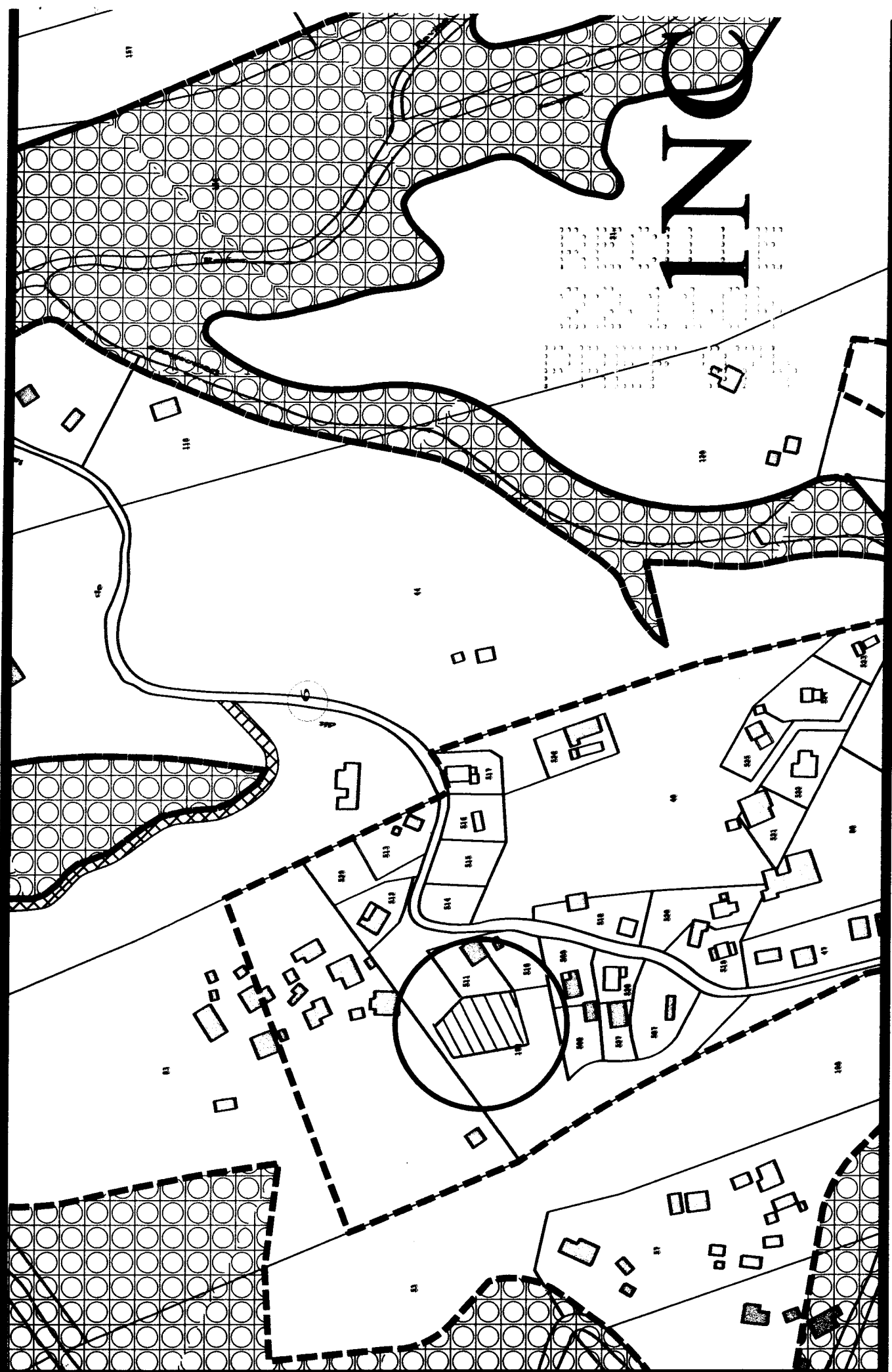
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*

A Saint Denis le 20 août 2004

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE





Parcelle CH 278p - lot n°25