

**RAPPORT N° 05/1-29**  
**du Conseil Municipal**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAIN A L'OCCUPANT**  
**IS 329p / M. et Mme Léonien DIFERNAND**

**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.

## RAPPORT N° 05/1-29

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur de la Montagne un terrain figurant dans le tableau joint en annexe, je vous demande en conséquence de bien vouloir vous prononcer sur la cession d'un terrain communal au profit des occupants en titre mentionné 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 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.

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 05/1-29  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 11 mars 2005**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAIN A L'OCCUPANT  
IS 329p / M. et Mme Léonien DIFERNAND**

**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° 05/1-29 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**

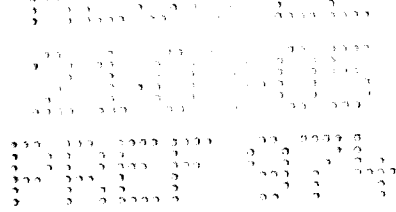
**ARTICLE 1**

Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à M. et Mme DIFERNAND Léonien, occupants en titre d'un terrain, sis au 20 Chemin Hilaire Sainte Colombe à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section IS 329 - Lot n° 58, pour une superficie de 1.208 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 54.880 € (45,43 €/m<sup>2</sup>), 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.

**DELIBERATION N° 05/1-29**



- 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 18 MAR. 2005

**LE DEPUTE-MAIRE**

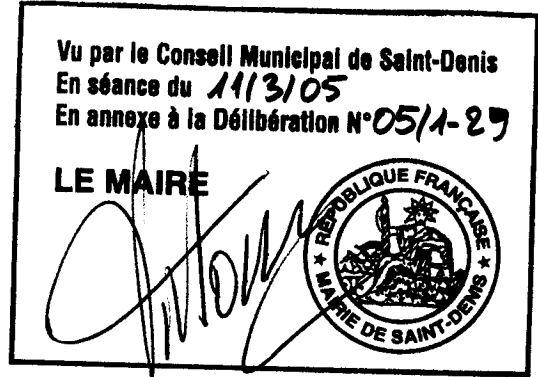


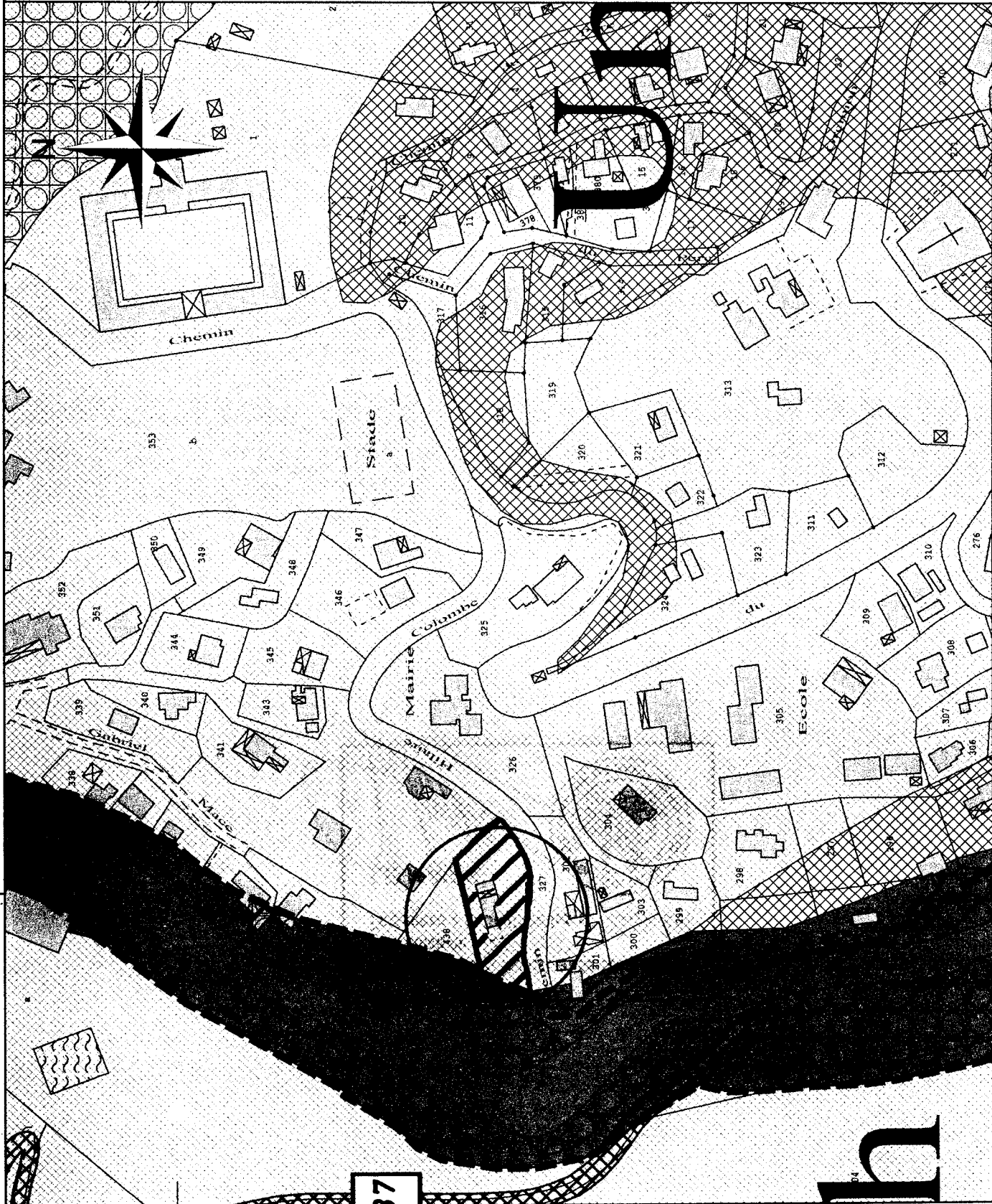
**Paul VICTORIA**

**ANNEXE AU RAPPORT 05/1-29  
CESSION DE TERRAIN AUX OCCUPANTS**

Occupant acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage PLU	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)	Conditions particulières de la vente & Observations
M. et Mme DIFERNAND Léonien	20, Chemin Hilaire Sainte Colombe - Saint Bernard - 97417 La Montagne	IS 329 Lot n° 58	Um (ex zone NAUa au POS)	1.208 m <sup>2</sup> environ ; dont 1.154 m <sup>2</sup> environ constructibles	54.880 € (45,43 €/m <sup>2</sup> ) ;  conforme à l'avis des Domaines (VV n°2004/411 V2499 du 29 décembre 2004)	

**NB : La superficie à céder est donnée à titre indicatif ; elle pourra être modifiée après l'établissement d'un plan de bornage.**





# LEGENDE

## LEGENDE DU P.L.U

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace p à conserver, modifier ou créer (Z.A.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

## RAPPEL DU P.P.R.

### ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

### ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Rii
- Zone Rit
- Zone Rz - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.



**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 : 2004 / 411 V 2499      Evalueur : V. BAUBIL

**VENTE AMIABLE**

**1 Service consultant : Commune de ST DENIS**

**2 Date de la consultation :** Demande du 12/11/04 reçue le 18/11 et complétée le 01/12/04

**3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** vente à l'occupant

**4 Propriétaire** M. et Mme DIFERNAND Léonien

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**  
Commune de : ST DENIS

Parcelle cadastrée IS 329 lot 58 (ou IS 437 p) sise 23, chemin Hilaire Ste Colombe à St Bernard consistant en un terrain de 1208 m<sup>2</sup> bâti d'une construction appartenant à son occupant.

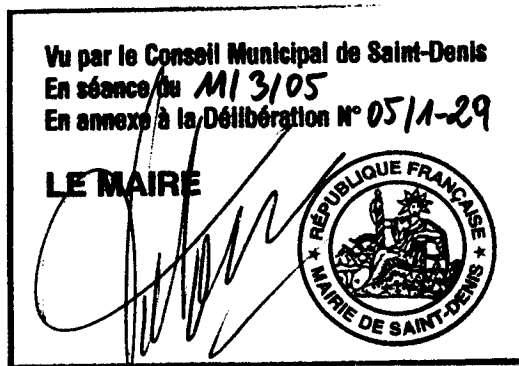
**5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes\_Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :**  
Au POS Zone NAUa (risque géologique modéré sur 1 154 m<sup>2</sup> et risque géologique très élevé sur 54 m<sup>2</sup>)

**7 Situation locative :** vente à l'occupant.

**9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 54 880 €

**12 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 29/12/04

Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspectrice

Valérie BAUBIL