

RAPPORT N° 05/6-78
du Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

CE 411 / Lot 68 / 26 Chemin Dépêche - Montagne / M. et Mme ARMOUGOM AYNOU Joseph
CE 212, 418 et 419 (parties) / Lot 283 / 16 ter Chemin Dépêche - Montagne / M. et Mme BOYER Jean Yves

EV 194 (partie) / Lot 6 / 6 Chemin du Pont-de-Fer - Saint-François / Mme DEPECHE Odette

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 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'infrastructures ont été programmés par la Commune.

RAPPORT N° 05/6-78

Conformément aux dispositions du Code Civil, l'objectif de la Commune est d'informer les acquéreurs des caractéristiques physiques et réglementaires des terrains d'assiette mis en vente, ainsi que des préconisations qu'il leur incombera d'exécuter.

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans les secteurs de la Montagne et de Saint-François 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 :

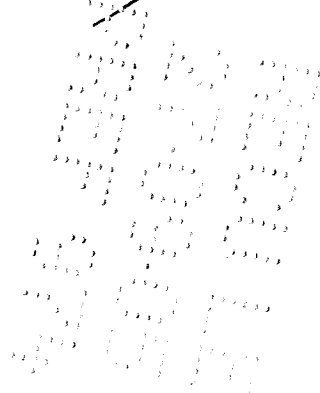
- la vente est consentie aux occupants, titulaires d'un contrat et propriétaires du bâti ;
- le prix du terrain d'assiette est fixé sur la base de l'estimation des services du Domaine ;
- un document d'arpentage sera établi, afin de délimiter précisément la superficie des terrains ;
- les occupants s'engagent 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.

Pour le ~~Député-Maire~~ absent
le 1er Adjoint



Jean-Jacques MOREL



CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

1 / 1

Occupant acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage PLU	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)
M. et Mme ARMOUGOM AYNOU Joseph	26 Chemin Dépêche Saint-Bernard 97417 Montagne	CE 411 Lot n° 68	Uh	1 083 m ² environ constructibles	59 565,00 € (soit 55,00 €/ m ²) conforme à l'avis du Domaine (VV n° 2005/411 V 0976 du 7 juillet 2005)
M. et Mme BOYER Jean Yves	16 ter Chemin Dépêche Saint-Bernard 97417 Montagne	CE 212, 418 et 419 (parties) Lot n° 283	Uh	896 m ² environ constructibles	49 280,00 € (soit 55,00 €/ m ²) conforme à l'avis du Domaine (VV n° 2005/411 V 0786 du 24 juin 2005)
Mme DEPECHE Odette	6 Chemin du Pont-de-Fer Saint-François 97400 Saint-Denis	EV 194 (partie) Lot n°6	Um	534 m ² environ constructibles	24 030,00 € (soit 45,00 €/ m ²) conforme à l'avis du Domaine (VV n° 2005/411 V 0255 du 7 mars 2005)

NB Les superficies à céder sont données à titre indicatif. Celles-ci pourront être modifiées après l'établissement d'un plan de bornage par le Géo-mètre de la Commune.

**DELIBERATION N° 05/6-78
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 septembre 2005**

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

CE 411 / Lot 68 / 26 Chemin Dépêche - Montagne / M. et Mme ARMOUGOM AYNOU Joseph

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° 05/6-78 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites 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 ARMOUGOM AYNOU Joseph, occupants en titre du terrain sis au 26 Chemin Dépêche à La Montagne (Saint-Bernard), cadastré section CE 411 / Lot n° 68, pour une superficie de 1 083 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 55,00 €/ m², soit à un prix supérieur à l'estimation des services du Domaine ;

la 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 ;

DELIBERATION N° 05/6-78

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **22 SEP. 2005**

**Pour le Député-Maire absent
Le 1er Adjoint**



ques MOREL

2005
SEP
22

**DELIBERATION N° 05/6-78
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 septembre 2005**

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

CE 212, 418 et 419 (parties) / Lot 283 / 16 ter Chemin Dépêche - Montagne / M. et Mme BOYER Jean Yves

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° 05/6-78 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites 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 BOYER Jean Yves, occupants en titre du terrain sis 16 ter Chemin Dépêche à La Montagne (Saint-Bernard), cadastré section CE 212, 418 et 419 (parties) / Lot n° 283), pour une superficie de 896 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 55,00 €/ m², soit à un prix supérieur à l'estimation des services du Domaine ;

la 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 ;

DELIBERATION N° 05/6-78

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 22 SEP. 2005

Pour le Député-Maire absent
Le 1er Adjoint



Jean Jacques MOREL

22 SEP 2005

**DELIBERATION N° 05/6-78
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 septembre 2005**

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

EV 194 (partie) / Lot 6 / 6 Chemin du Pont-de-Fer - Saint-François / Mme DEPECHE Odette

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° 05/6-78 du Député-Maire ;

Sur le RAPPORT N° 05/6-78 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Autorise le DéputéMaire à procéder à la cession à Mme DEPECHE Odette, occupante en titre du terrain sis 6 Chemin du Pont-de-Fer à Saint-François, cadastré section EV 194 (partie) / Lot n° 6, pour une superficie de 534 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 45,00 €/ m², soit à un prix supérieur à l'estimation des services du Domaine ;

la 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 ;



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

AVIS DU DOMAINE

97701 Saint Denis Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31
Réception sur rendez vous

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 2005/411 V 0976 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : Demande du 23/05/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : cession à l'occupant , M. et Mme ARMOUGOM - AYNOU Joseph Roger

4 Propriétaire : Commune de ST DENIS

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

Parcelle cadastrée CE 411, lot n°68, sise 26, chemin Dépêche, St Bernard, consistant en un terrain bâti par l'occupant de 1 083 m².

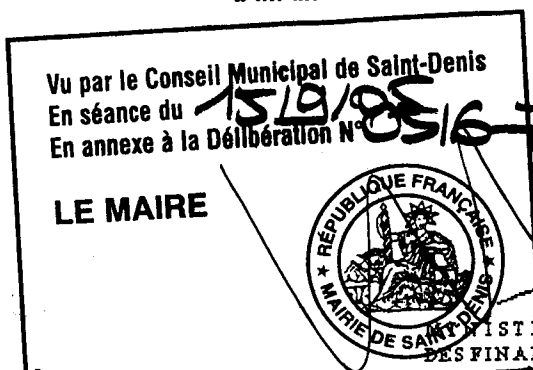
5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU Zone Uh, Bg au PPR

7 Situation locative : occupée

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 53 610 €
55 €/m² x 1 083 m² = 59 565 €
Abattement pour vente à l'occupant :- 10% = 53 610 €

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

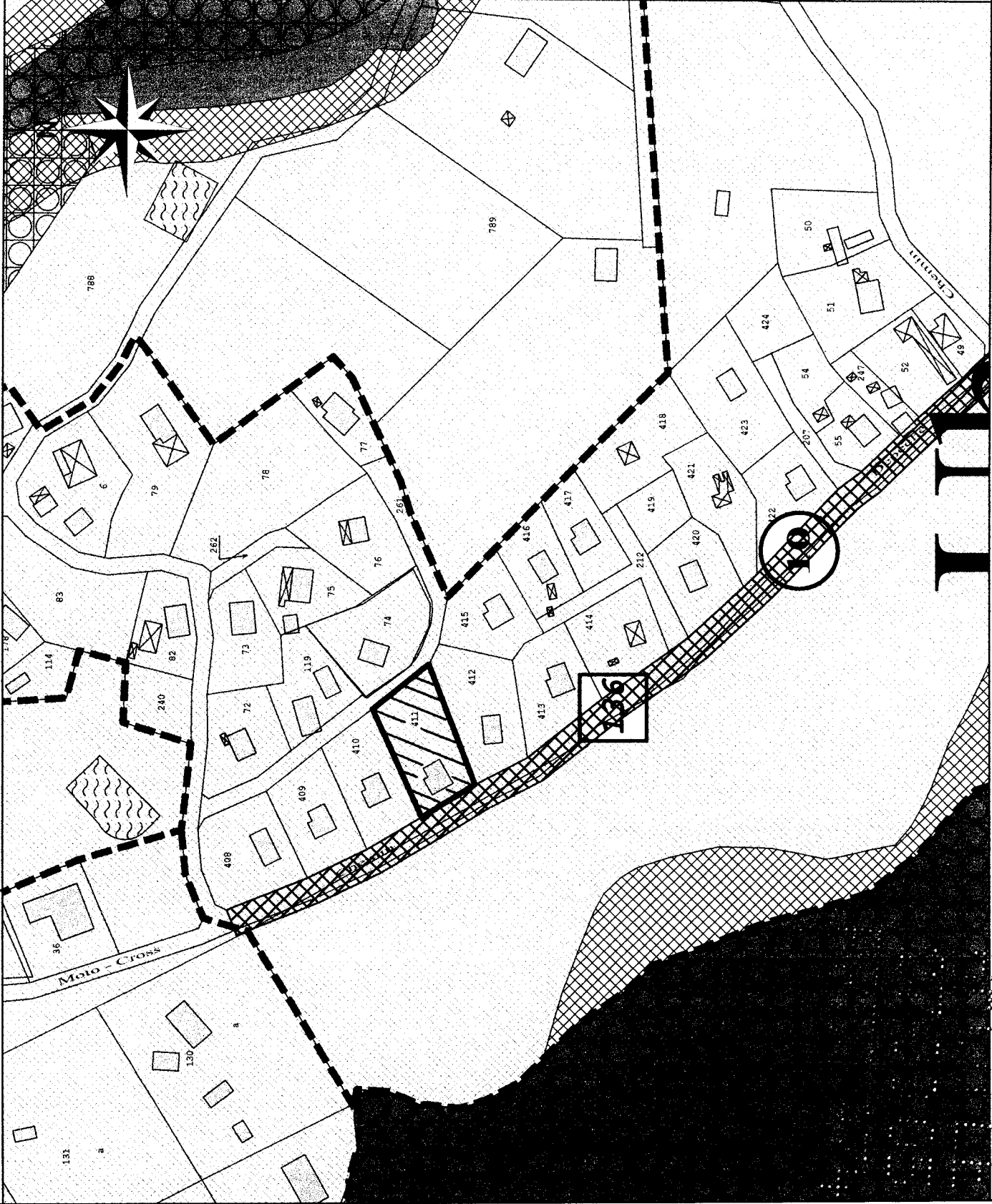


A Saint Denis le 07/07/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice
Valérie BAUBIL

Jean Jacques MOREL
1^{er} Adjoint

MINISTRE DE L'ECONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE



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 R2 - 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 : 2005/411 V 0786 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : Demande du 15/04/05 reçue le 25/04 complétée le 18/06/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : cession à l'occupant M. BOYER Jean-Yves

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

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

Parcelles cadastrées CE 212, 418 et 419 p consistant en un terrain de 896 m² bâti par l'occupant, sis Chemin Dépêche, La Montagne.

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 PLU zone Uh

7 Situation locative : occupée

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 44 350 €
55 €/m² x 896 m² = 49 280 €
49 280 € - 10% d'abattement pour cession à l'occupant = 44 350 €

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

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 15/06/05
En annexe à la Délibération N° 0516-78

LE MAIRE

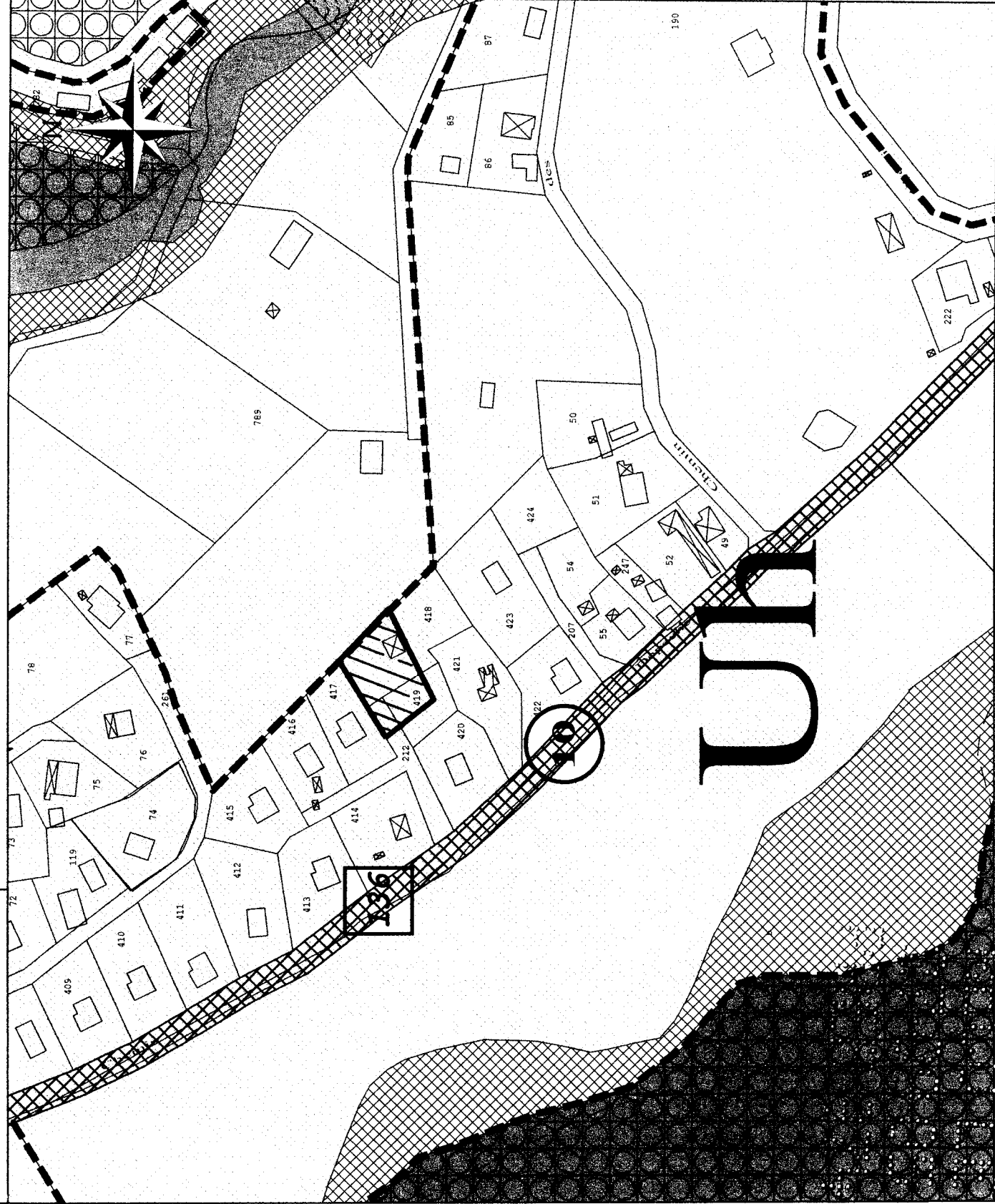


Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint

A Saint Denis le 24/06/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice
Valérie BAUBIL

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE



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 R2 - 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

AVIS DU DOMAINE

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

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 2005/411 V 255 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : Demande du 10/02/05 reçue le 15/02/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : cession à l'occupant, Mme DEPECHE Odette

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

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

Parcelle cadastrée EV 194 p de 534 m² consistant en un terrain bâti d'une construction appartenant à son occupant.

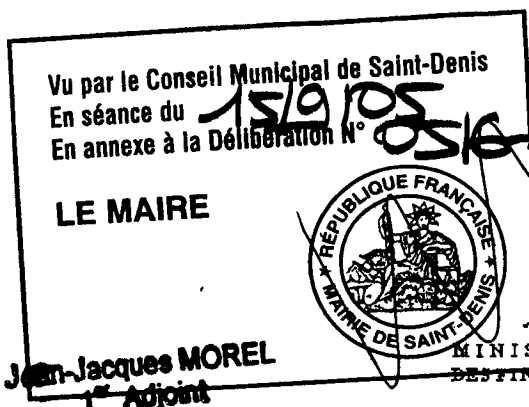
5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU zone Um

7 Situation locative : vente à l'occupant

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : valeur du terrain 9 450 €

12 Observations particulières :

L'avis rendu le 7/10/04 pour ce même bien est toujours valable à ce jour.
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 07/03/05.

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice
Valérie BAUBIL

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

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.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 (voirte)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Ri1
- Zone Ri2
- Zone R2 - 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.

