

**RAPPORT N° 06/3-24
du Conseil Municipal**

OBJET

CESSIONS DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

CH 2-3p / lot 2 / M et Mme JEAN-BAPTISTE Jean-Claude / 20, Chemin de la Grande Chaloupe Saint-Bernard
CH 2-3p / lot 1 / Mme JEAN-BAPTISTE Marie Micheline / 16, Chemin de la Grande Chaloupe Saint- Bernard
IS 351 / lot 1 / M et Mme MURCY Georges Marie / 13, Chemin des Séquoias Saint-Bernard

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 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'infrastructures ont été programmés par la Commune.

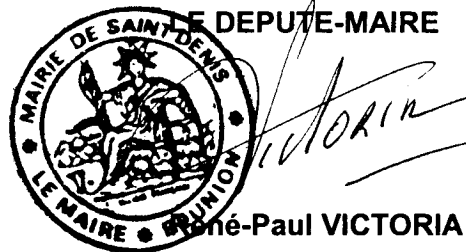
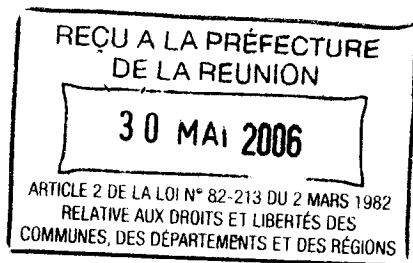
Conformément aux dispositions du Code Civil, l'objectif de la Ville est en définitive d'informer les acquéreurs des caractéristiques physiques, réglementaires des terrains d'assiette mis en vente, voire des préconisations qu'il leur incombera d'exécuter.

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° 06/3-24

- 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.



**DELIBERATION N° 06/3-24
du Conseil Municipal
en séance du lundi 15 mai 2006**

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

CH 2-3p / lot 2 / M et Mme JEAN-BAPTISTE Jean-Claude / 20, Chemin de la Grande Chaloupe Saint-Bernard

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° 06/3-24 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

*8 abstentions
(dont 2 votes par procuration)*

pour

*M. Gilbert GÉRARD, M. Michel TAMAYA, M. Sudel FUMA,
Mme Marie-Cécile SEIGLE-VATTE,
Mme Hajasoa PICARD et Mme Marie Monique ORPHE*

Autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à M.Mme JEAN-BAPTISTE Jean-Claude, occupants en titre d'un terrain, sis 20 Chemin de la Grande Chaloupe à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section CH 2-3 p / Lot n° 2, pour une superficie de 785 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- Le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 15 387,50 € ; soit à un prix supérieur à l'estimation 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.
- 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.

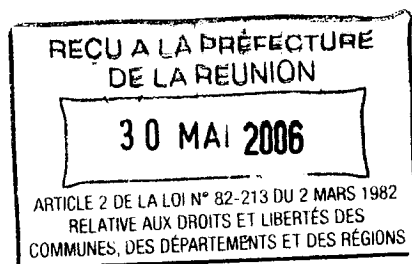
DELIBERATION N° 06/3-24

- 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 **29 MAI 2006**



LE DEPUTE-MAIRE

LE MAIRE *Victorin*

Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 06/3-24
du Conseil Municipal
en séance du lundi 15 mai 2005

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

CH 2-3p / lot 1 / Mme JEAN-BAPTISTE Marie Micheline / 16, Chemin de la Grande Chaloupe Saint- Bernard

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° 06/3 -24 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

8 abstentions
(dont 2 votes par procuration)

pour

↓
M. Gilbert GERARD, M. Michel TAMAYA, M. Sudel FUMA,
Mme Marie-Cécile SEIGLE-VATTE,
Mme Hajasoa PICARD et Mme Marie Monique ORPHE

↓
Autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à Mme JEAN-BAPTISTE Marie Micheline, occupante en titre d'un terrain, sis 16 Chemin de la Grande Chaloupe à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section CH 2-3p / Lot 1, pour une superficie de 870 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- Le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 23 573,00 € ; soit à un prix supérieur à l'estimation 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.
- 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° 06/3-24

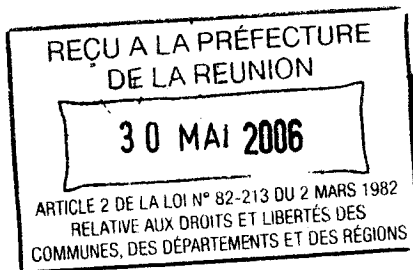
- Des prescriptions relatives à la stabilisation du sol, et à l'amélioration des conditions d'assainissement pourront, le cas échéant, être imposées dans l'acte.
- Les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 29 MAI 2006

LE DEPUTE-MAIRE



[Signature]
René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 06/3-24
du Conseil Municipal
en séance du lundi 15 mai 2006**

OBJET

CESSION DE TERRAINS A LEURS OCCUPANTS

IS 351 / lot 1 / M et Mme MURCY Georges Marie / 13, Chemin des Séquoias – Saint-Bernard

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° 06/3 -24 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

*8 abstentions
(dont 2 votes par procuration)*

pour

*M. Gilbert GÉRARD, M. Michel TAMAYA, M. Sudei FUMA,
Mme Marie-Cécile SEIGLE-VATTE,
Mme Hajasoa PICARD et Mme Marie Monique ORPHE*

Autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à M.Mme MURCY Georges Marie, occupants en titre d'un terrain, sis 13 Chemin des Séquoias à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section IS 351 / Lot 1, pour une superficie de 667 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- Le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 44 000,00 € ; soit à un prix supérieur à l'estimation 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 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° 06/3-24

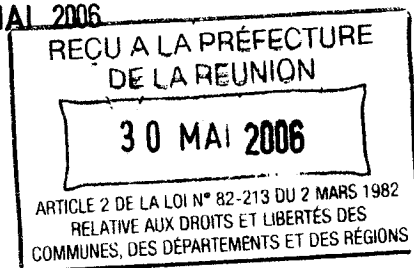
- Des prescriptions relatives à la stabilisation du sol, et à l'amélioration des conditions d'assainissement pourront, le cas échéant, être imposées dans l'acte.
- Les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Saint-Denis, le **29 MAI 2006**



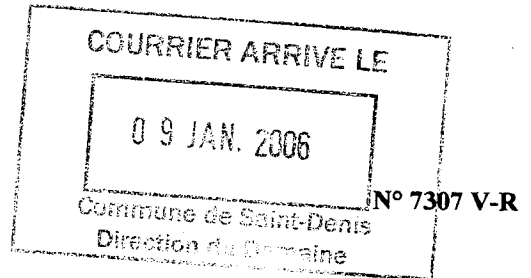
LE DEPUTE-MAIRE

Adair
René-Paul VICTORIA

CESSIONS DE TERRAINS 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 JEAN-BAPTISTE Jean-Claude	20, Chemin de la Grande Chaloupe Saint Bernard 97417 La Montagne	CH 2-3 p Lot n° 2	AUh	785 m ² environ, dont environ 400 m ² constructibles	15 387,50 € (soit 38,00 € par mètre carré constructible et 0,50 € par mètre carré inconstructible) ; supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 411V2678/05 du 29 décembre 2005).	Cette Délibération annule et remplace la Délibération n°05/5-31 du Conseil municipal approuvant, en date du 24 juin 2005, la cession de 600 m ² de ce terrain aux époux JEAN-BAPTISTE. Après bornage, il s'est révélé en effet que la superficie de terrain pouvant être cédée à cette famille (non exploitable pour la Ville en raison d'un niveau d'aléas géologique très élevé) est de 785 m ² et non pas de 600 m ² .
Mme JEAN-BAPTISTE Marie Micheline	16, Chemin de la Grande Chaloupe Saint Bernard 97417 La Montagne	CH 2-3 p Lot n° 1	AUh	870 m ² environ, dont environ 617 m ² constructibles	23 573,00 € (soit 38,00 € par mètre carré constructible et 0,50 € par mètre carré inconstructible) ; supérieur à l'avis des Domaines (VV n°411V2729/05 du 23 janvier 2006).	
M et Mme MURCY Georges Marie	13, Chemin des Séquoias Saint Bernard 97417 La Montagne	IS 351 Lot 1	Um	667 m ² environ constructibles	44 000,00 € ; supérieur à l'avis des Domaines (VV n°411V0202/06 du 15 février 2006).	

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



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
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411V2678/05 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : 19/12/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à M. Jean-Claude JEAN-BAPTISTE

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

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

Parcelle cadastrée CH 2 - 3 p consistant en un terrain bâti par l'occupant de 785 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 AUh aléa Bg sur 400 m² et N aléa R1 sur 375 m²

7 Situation locative : Occupée

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

Valeur du terrain :

400 m² en zone Auh à 38 €/m² = 15 200,00 €

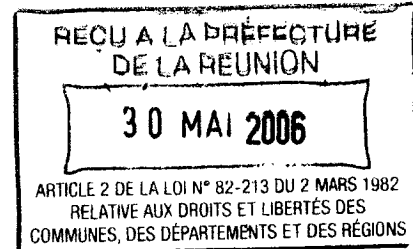
375 m² en zone N à 0,50 €/m² = 187,50 €

15 387,50 €

Abattement pour vente à l'occupant de 10%, soit une valeur arrondie de 13 850 €

12 Observations particulières :

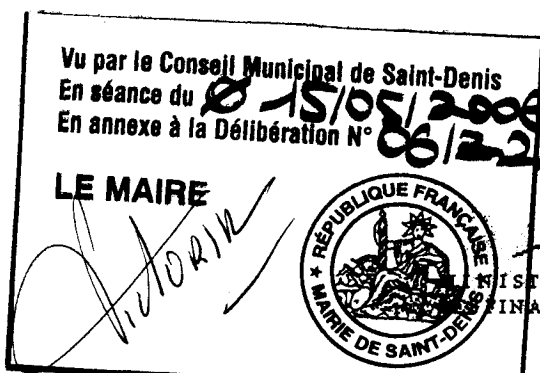
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an



A Saint Denis le 29/12/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur











Jean Paul GUILAUD



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
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 public à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
-  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 R1
-  Zone R1i
-  Zone R1t
-  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

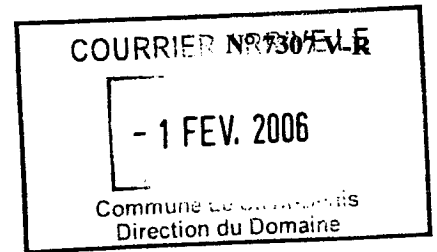
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde

BP 7014

97701 Saint Denis Cédex 9

Tel : 02 62 48 69 31

Réception sur rendez-vous



AVIS DU DOMAINE
RECTIFICATIF

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : **411V2729/05** Evalueur : **JP GUILLAUD**

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : 28/12/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à Mme Marie Micheline
JEAN-BAPTISTE

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

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

Parcelle cadastrée CH 2 - 3 p consistant en un terrain bâti par l'occupant de 870 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 AUh aléa Bg sur 617 m² et N aléa R1 sur 253 m²

7 Situation locative : Occupée

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

Valeur du terrain :

617 m² en zone Auh à 38 €/m² = 23 446 €

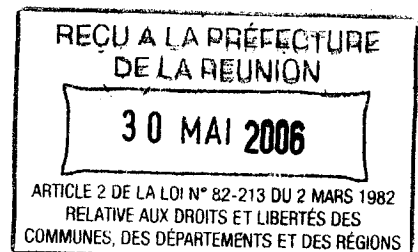
253 m² en zone N à 0,50 €/m² = 127 €

23 573 €

Abattement pour vente à l'occupant de 10%, soit une valeur arrondie de **21 200 €**

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 23/01/06
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

Jean Paul GUILLAUD

LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace public à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
- 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

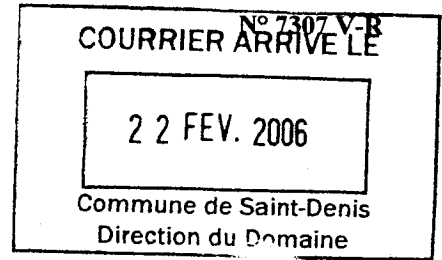
ZONES D'INTERDICTION

- 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
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
Réception sur rendez vous

AVIS DU DOMAINE



CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411V0202/06

Evaluateur : JP GUILLAUD

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 09/02/06

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 351 (lot n° 1) d'une superficie de 667 m², bâtie d'une construction appartenant occupant

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 UM

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

9 détermination de la valeur vénale actuelle : 40 000 €

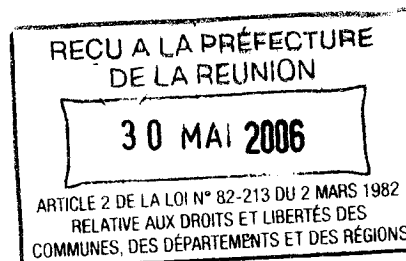
13 Observations particulières

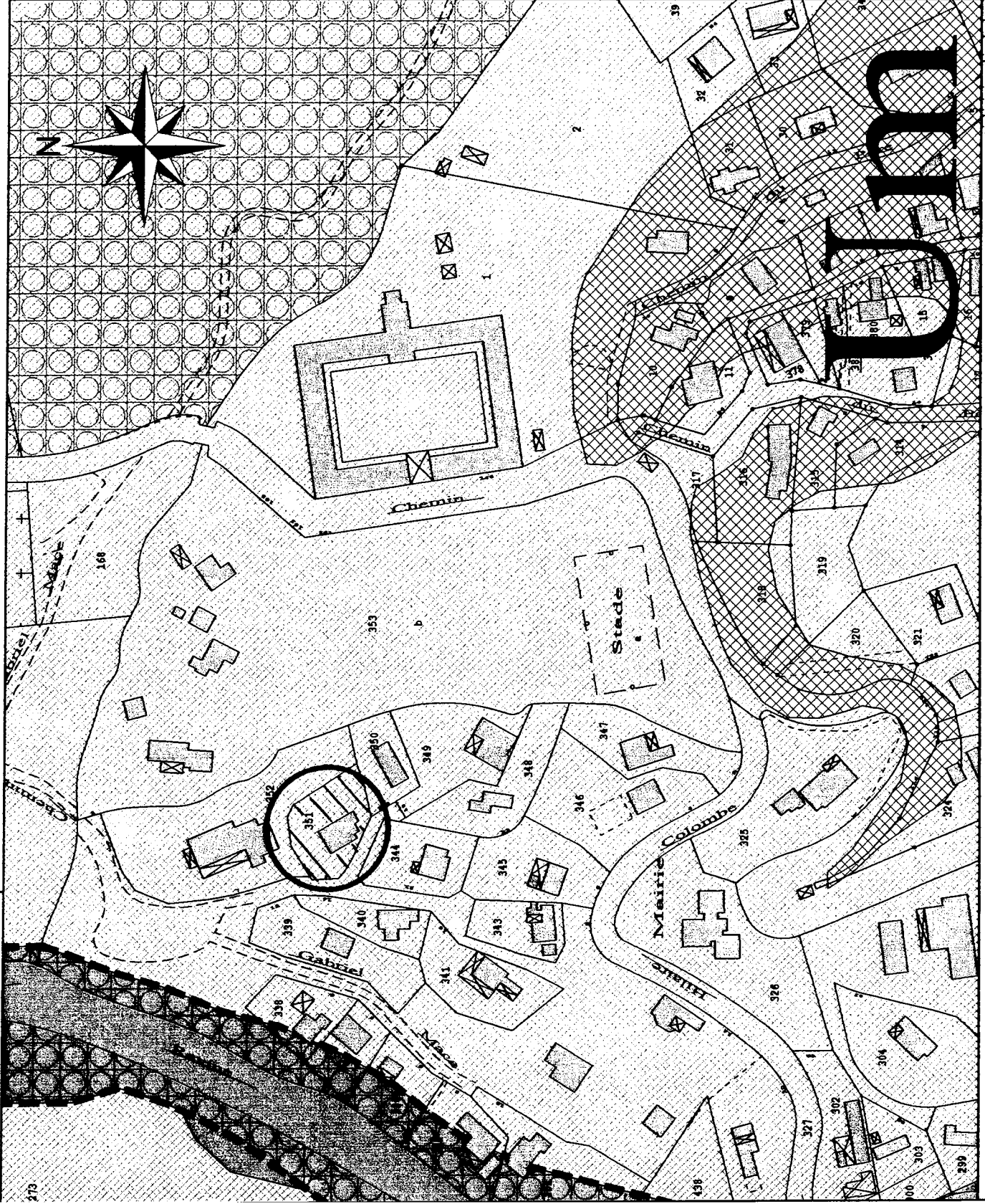
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*

A Saint Denis le 15/02/06

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

Jean Paul GUILLAUD





LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace 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 GEOMETRIQUE
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone R1
- Zone R1i
- Zone R1t
- 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.