

RAPPORT N° 06/5-29
du Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAIN A L'OCCUPANT

Mme MAGDELEINE Marie Alina
IS 179 / lot 113 / 3 bis Chemin des Roseaux / Saint-Bernard-Montagne

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.

Acquis 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 leurs habitations.

En encadrant ces occupations privées, 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.

Par la suite 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 le 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.

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 et 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 du terrain communal au profit de l'occupante en titre mentionnée en annexe, aux conditions suivantes :

RAPPORT N° 06/5-29

- La vente est consentie à l'occupante, titulaire d'un contrat et propriétaire 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 du terrain.
- L'occupante s'engage à régler les loyers impayés.
- 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° 06/5-29
du Conseil Municipal
en séance du lundi 11 septembre 2006

OBJET

CESSION DE TERRAIN A L'OCCUPANT

Mme MAGDELEINE Marie Alina
IS 179 / lot 113 / 3 bis Chemin des Roseaux / Saint-Bernard-Montagne

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° 06/5-29 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis des dites Commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Autorise le Député-Maire à procéder à la cession à Mme MAGDELEINE Marie Alina, occupante en titre d'un terrain communal, sis 3 bis Chemin des Roseaux à La Montagne (Saint Bernard), cadastré section IS 179 / Lot n° 113, pour une superficie de 894 m² environ, figurant dans le tableau joint en annexe aux conditions suivantes :

- Le prix du terrain d'assiette (constructible) est fixé à 50 600,00 € (soit 56,60 €/m²) ; soit à un prix supérieur de 10 % 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 du terrain.
- La vente inclura un droit d'accès à la propriété du bâti ; la construction ayant été réalisée par l'occupante.

DELIBERATION N° 06/5-29

- L'occupante s'engage à régler les loyers impayés.
- 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 SEP. 2006**

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

ANNEXE DU RAPPORT N° 06/5-29

CESSION DE TERRAIN A L'OCCUPANT

Occupant acquéreur	Adresse	Référence cadastrale	Zonage PLU	Surface indicative à céder	Prix (suivant estimation des services du Domaine)	Conditions particulières de la vente & Observations
Mme MAGDELEINE Marie Alina	3 bis, Chemin des Roseaux Saint Bernard 97 417 La Montagne	IS 179 Lot n° 113	Um	743 m ² environ constructibles	46 000,00 € (soit 51,45 €/m ²) ; conforme à l'avis des Domaines (VV n°7307 V-R du 17 mars 2006).	Par rapport à l'avis des Domaines, le prix proposé et accepté par l'acquéreur est majoré de + 10 % de manière à suivre l'évolution des prix du marché privé sur le secteur de La Léproserie

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.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 11/06/06
En annexe à la Délibération N° 06/5-29

LE MAIRE




06/5-29

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE

N° 7307 V-R

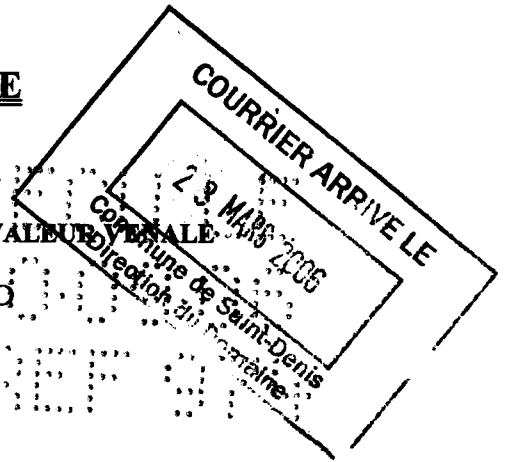
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

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 VÉNALE

Références : N° dossier : **411V0270/06** Evalueur : **JP GUILLAUD**



VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : 16/02/06

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à Mme MADELEINE Marie Alina

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : **ST DENIS**

Parcelle cadastrée IS n° 179 d'une superficie de 894 m², bâtie 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 – Au PPR environ 151 m² inconstructible.

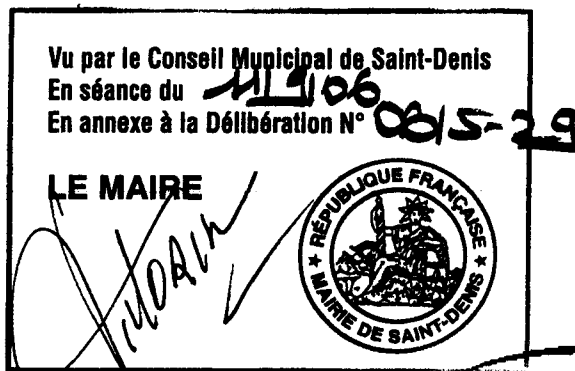
7 Situation locative : Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **46 000 €**

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 17/03/06
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 (voiric)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

-  Zone Bg
-  Zone Bi
-  Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

-  Zone R1
-  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.

