

OBJET CESSIION DE TERRAIN AUX OCCUPANTS
IS 346 / Lot 102 / Epoux EMPELAMPASSE Jean-François

Préambule

Les occupations (locations) de terrains communaux concernent plus de 700 familles, principalement installées sur les secteurs respectifs de la Montagne (dont Saint-Bernard) et de Saint-François.

Acquis dans le cadre de la constitution de réserves foncières, ces terrains ont permis à la Ville de répondre à une forte demande de logements, en louant aux familles les terrains d'assiette sur lesquels celles-ci ont édifié leur habitation.

En encadrant ces occupations privatives, la Ville a tenté de limiter le phénomène de mitage et contribuait ainsi à la constitution d'îlots d'habitations dotés d'infrastructures décentes.

Par la suite, la question s'est posée sur la pérennisation de l'habitat dans ces secteurs, compte tenu du fait que certains occupants, bénéficiant d'une convention d'occupation précaire, sont soucieux d'améliorer, de rénover leur habitat, voire de le transmettre et souhaitent par conséquent accéder à la propriété.

Discutée depuis quelques années, la vente en pleine propriété à leurs occupants de terrains communaux 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 que les occupants sont à jour dans le paiement de leurs loyers.

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

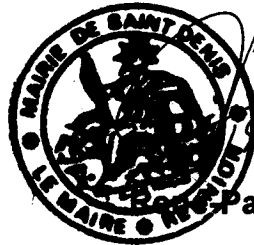
La Ville ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur de la Montagne, je vous demande de vous prononcer sur la cession au profit de ses occupants du terrain communal dont les caractéristiques sont mentionnées dans le tableau ci-annexé et aux conditions suivantes :

- la vente est consentie aux occupants titulaires d'un contrat, 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 pour délimiter précisément la superficie du terrain ;

- les occupants s'engagent à régler, préalablement à la cession du terrain, les éventuels impayés de loyers sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Municipale ;
- des prescriptions relatives à la stabilisation du sol et l'amélioration des conditions d'assainissement pourront, le cas échéant, leur être imposées dans l'acte ;
- les frais d'acquisition seront supportés par les acquéreurs.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



Paul Victoria
M. Paul VICTORIA

OBJET CESSIION DE TERRAIN AUX OCCUPANTS
IS 346 / Lot 102 / Epoux EMPELAMPASSE Jean-François

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 07/3-61 présenté par le Député-Maire au nom de la Commission Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Autorise le Député-Maire à procéder à la cession au profit de Monsieur et Madame EMPELAMPASSE Jean-François, du terrain dont les époux sont occupants en titre, sis au 4 Chemin Hilaire de Sainte-Colombe à la Montagne (Saint-Bernard), cadastré section IS 346 / Lot n° 102, pour une superficie de 1 023 m² environ (confer tableau en annexe), aux conditions suivantes :

- le prix du terrain d'assiette est fixé à 82 000,00 € (soit 80,16 €/m²), valeur conforme 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 de voirie et d'approvisionnement en eau ;

- un document d'arpentage sera établi pour délimiter précisément la superficie du terrain ;
- la vente inclura un droit d'accès à la propriété du bâti, la construction ayant été réalisée par les occupants ;
- les occupants s'engagent à régler les éventuels impayés de loyers, préalablement à la cession ;

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

ARTICLE 2

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le - 9 OCT. 2007



LE DEPUTE-MAIRE

Paul VICTORIA

CESSION AU PROFIT
DE Mr ET Mme EMPELEMPASSE
DE LA PARCELLE IS 346p



PLAN DE SITUATION

ECHELLE: 1/2000

PARCELLE COMMUNALE BATIE IS 346 - ST BERNARD -

1 / 1309

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)

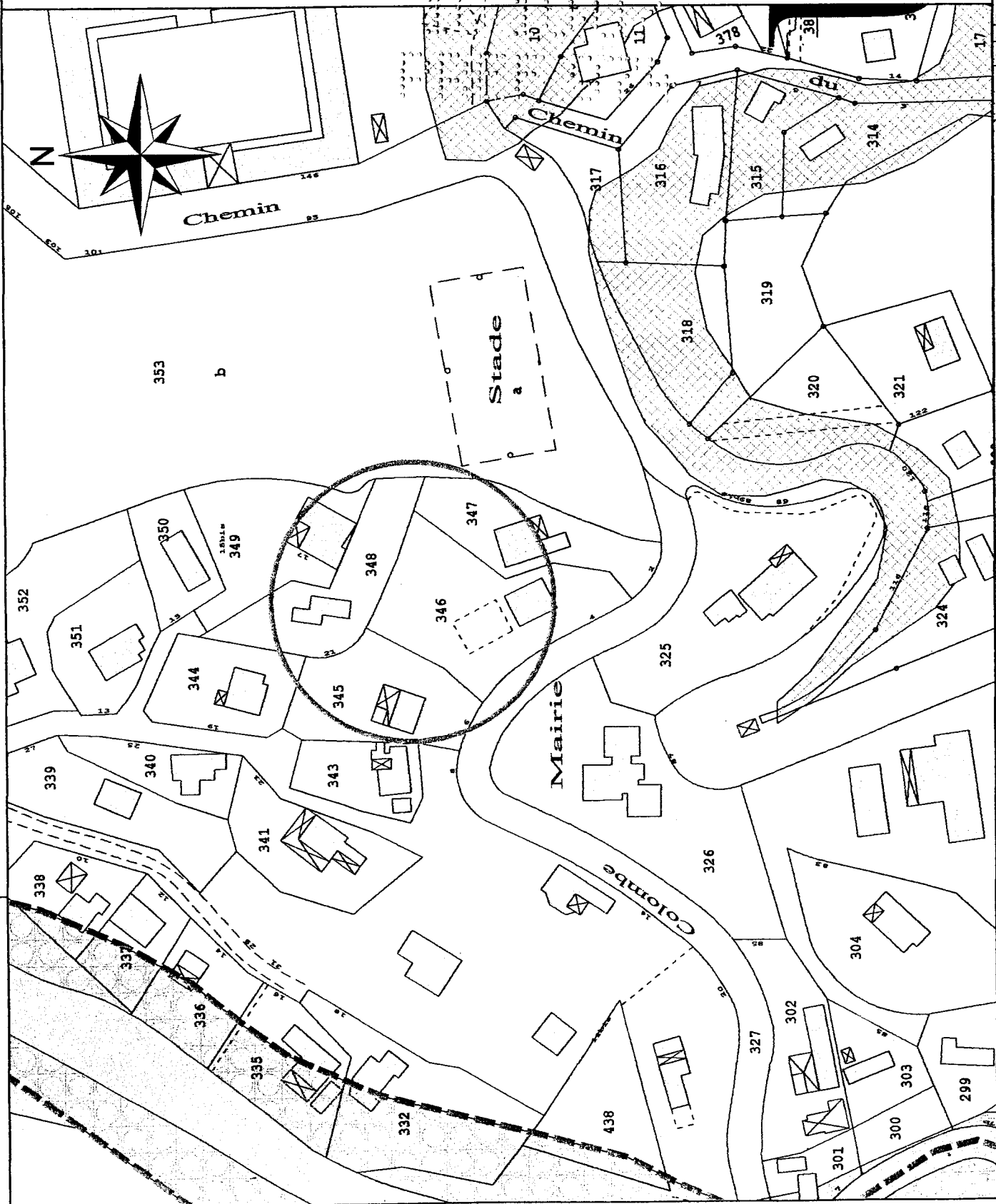
RAPPEL DU P.P.R.

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.
- Zone sans contraintes spécifique



D. 14 05 2007 14.13.30 T 111
 Révisé par Direction Générale des Impôts - 70
 Révisé à partir de données cadastrales

TRÉSOR PUBLIC

TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

**AVIS SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS
IMMOBILIERS**

VENTE AMIABLE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **411V0555/07**
Affaire suivie par : **Jp GUILLAUD**, évaluateur
Téléphone: **02 62 48 69 31**
Télécopie : **02.62.48.26.83**
Courriel : **tgdomaine104@cp.finances.gouv.fr**

COURRIER ARRIVE LE

11 MAI 2007

Commune de Saint-Denis
Direction du Domaine

1 Service consultant : **Commune de St Denis**

2 Date de la consultation : **03/04/07**

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

4 Propriétaire **Commune de St Denis**

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

Commune de : **ST DENIS – St Bernard**

Sur parcelle cadastrée IS n° **346** d'une superficie de **1 348 m²**, emprise de **1 023 m²**.

Terrain encombré d'une construction édifée par l'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 **UM**

7 Situation locative **Occupé**

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **82 000 €**

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 02/05/07

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis

En séance du **01/05/2007**

En annexe à la Délibération N° **07120**

LE MAIRE



Jean Paul GUILLAUD