

OBJET CESSIION DE TERRAINS COMMUNAUX
A DES FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES

BZ 447 partie / 76 chemin de la Vigie - Montagne / Monsieur MAILLOT Joseph Elie
BZ 447 partie / 74 chemin de la Vigie - Montagne / Monsieur SERY Jean Max
CE 927, 929 et 931 / chemin Dépêche - Montagne / Monsieur BOYER Bruno

Préambule

Dans le cadre de sa politique en matière de logement, la Ville de Saint-Denis souhaite donner la possibilité aux familles occupantes et conventionnées des terrains communaux d'accéder à la pleine propriété en leur cédant les emprises de terrains bâtis.

Les occupations de terrains communaux concernent plus de 444 familles, principalement installées sur les secteurs de La Montagne 8^{ème} et 15^{ème}, Saint-François, Bois-de-Nèfles Sainte-Clotilde et Le Brûlé.

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 leur habitation.

En encadrant des occupations privatives, la Commune 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.

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 que les occupants sont à jour dans le paiement de leurs loyers.

C'est pourquoi, la SEMAC (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Construction) a été missionnée afin d'organiser et de planifier les ventes de ces terrains en lieu et place du propriétaire foncier, la Ville de Saint-Denis.

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

Rapport n° 13/3-58

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre dans le secteur mentionné en objet, je vous demande en conséquence de bien vouloir vous prononcer sur la cession du terrain communal dont les caractéristiques sont mentionnées dans le tableau en annexe, 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 de France Domaine.

Un document d'arpentage sera établi pour délimiter précisément la superficie des terrains.

Un procès-verbal de réception des bornes sera régularisé par les occupants.

Les occupants s'engagent à régler préalablement à la cession les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Générale.

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 authentique de vente.

Les frais d'acquisition seront supportés par les acquéreurs.

Je vous propose de vous prononcer sur la cession en pleine propriété des terrains communaux désignés ci-dessus, aux prix et conditions mentionnés dans le tableau joint en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à intervenir dans les actes correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13358-1a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

**OBJET CESSIION DE TERRAINS COMMUNAUX
 A DES FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES**

BZ 447 partie / 76 chemin de la Vigie - Montagne / Monsieur MAILLOT Joseph Ellen
BZ 447 partie / 74 chemin de la Vigie - Montagne / Monsieur SERY Jean Max
CE 927, 929 et 931 / chemin Dépêche - Montagne / Monsieur BOYER Bruno

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Sur le RAPPORT N° 13/3-58 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1 Approuve les projets de cessions des terrains communaux mentionnés dans le tableau joint en annexe, en pleine propriété, pour lesquels les offres de prix (conformes à la valeur vénale des biens établie par les services de France Domaine) et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13358-1b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET : CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX AUX FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES

OCCUPANTS ACQUEREURS	ADRESSE	REFERENCE CADASTRALE	ZONAGE P.L.U.	ZONAGE P.P.R.	SUPERFICIE A CEDER*	PRIX (suivant estimation de l'avis domanial)	CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE ET OBSERVATIONS
MAILLOT Joseph Elie	76 Chemin de La Vigie 97417 La Montagne	BZ 447 (p)	Uh	R1	190 m ²	38 000,00 € (soit 200,00 €/m ²) conforme à l'avis des Domaines (2013-411V0711 du 07 mai 2013)	Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.
SERY Jean Max	74 Chemin de La Vigie 97417 La Montagne	BZ 447 (p)	Uh	R1	362 m ²	72 400,00 € (soit 200,00 €/m ²) conforme à l'avis des Domaines (2013-411V0712 du 07 mai 2013)	Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.
BOYER Bruno	Chemin Dépêche 97417 La Montagne	CE 927 – 929 -931	Um	Bg	628 m ²	64 680,00 € (soit 102,994 €/m ²) conforme à l'avis des Domaines (2013-411V0723 du 07 mai 2013)	Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.

* Les superficies à céder sont données à titre indicatif ; elles pourront être modifiées après l'établissement d'un plan de bornage par la géomètre-expert.

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13358-2a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

AVIS DU DOMAINE

VENTE AMIALE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2013-41V0711
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfp974@pau.domaine7.drfip.finances.pauv.fr

1 Service consultant :

S.E.M.A.C.

2 Date de la consultation :

29/04/2013

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Cession à l'occupant
M. MAILLOT JOSEPH ELIEN
Commune de Saint Denis

4 Propriétaire présumé :

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis

Sur parcelle cadastrée BZ n° 447, une emprise de 190 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 : UH

Au PPR : R1

Terrain bien situé au 8^{ème} Km.

7 Situation locative : Occupée par l'acquéreur potentiel

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 38 000 €

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 7 mai 2013
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques


Lilian SAVIRAYE

MINISTRE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13358-2b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013


Gilbert ANNETTE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMME NE DE SAINT-DENIS
 La Montagne
 Percele cadastre 41 BZ 417 Part II

Ville de Saint-Denis
 Direction générale
 du patrimoine communal
TEMI

Cession de terrains communaux aux familles occupantes et convenionnées
Famille MAILLOT Joseph Ellen

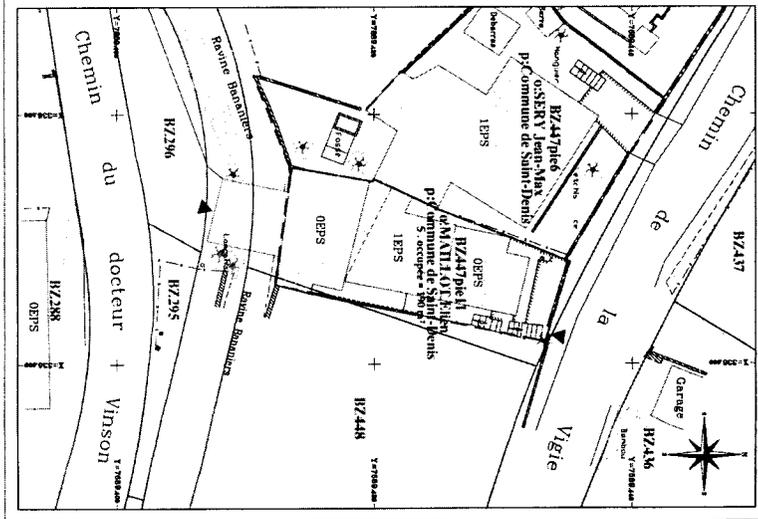
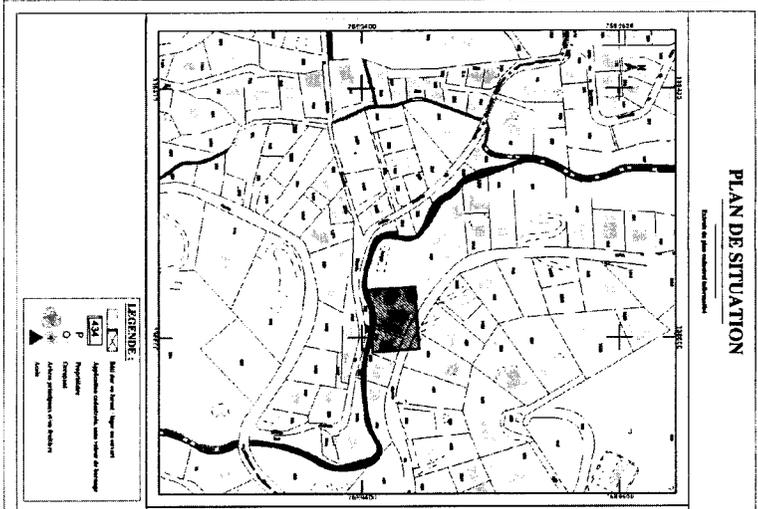


PLAN DETAT DES LIEUX

N° de plan	N° de plan	N° de plan	N° de plan
4 20-20-2	4 20-20-2	4 20-20-2	4 20-20-2
MOULIN	MOULIN	MOULIN	MOULIN
MOULIN	MOULIN	MOULIN	MOULIN
MOULIN	MOULIN	MOULIN	MOULIN
MOULIN	MOULIN	MOULIN	MOULIN

Le plan est soumis sous réserve de la vérification des données cadastrales et de la vérification des données géographiques par le Service de l'Urbanisme et du Patrimoine Communal.

Adresse postale : B.P. 342 - 97487 - SAINT-DENIS cedex



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20130629-13358-2c-DE
 Date de réception préfecture : 12/07/2013



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

AVIS DU DOMAINE

VENTE AMIABLE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **2013-411V0712**
Affaire suivie par : **L. SAVIRAYE**
Téléphone : **02 62 94 05 85**
Télécopie : **02 62 94 05 83**
Courriel : drfp/774.pdp.domaine@drfp.finances.reunion.fr

1 Service consultant : S.E.M.A.C.
2 Date de la consultation : 29/04/2013
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant
M. SERY JEAN MAX
4 Propriétaire présumé : Commune de Saint Denis

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

Commune de Saint Denis

Sur parcelle cadastrée BZ n° 447, une emprise de 362 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 : UH

Au PPR : R1

Terrain bien situé au 8^{ème} Km.

7 Situation locative : Occupée par l'acquéreur potentiel

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 72 400 €

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.** Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 7 mai 2013
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques


Lilian SAVIRAYE

MINISTRE DE L'ECONOMIE
DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13358-2c-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013


Gilbert ANNETTE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

AVIS DU DOMAINE

VENTE AMIABLE

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2013-411V0723
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfin974.pfp.domaine@drfin.finances.gouv.fr

1 Service consultant : S.E.M.A.C.
2 Date de la consultation : 29/04/2013
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant
M. BOYER BRUNO
4 Propriétaire présumé : Commune de Saint Denis

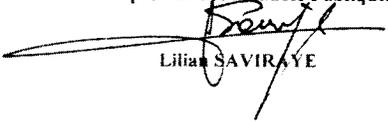
5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de Saint Denis
Parcelles cadastrées CE n° 927-929-931 d'une superficie respective de 29 m², 541 m² et 58 m², soit un total de 628 m².
5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Elements particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :
Au PLU : UM
Au PPR : BG
Belle parcelle avec vue sur mer.
Voie d'accès d'environ 100 m² qui donne sur un plateau rectangulaire.

7 Situation locative : Occupée par l'acquéreur potentiel

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 64 680 €

12 Observations particulières :
Cette évaluation correspond 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.
Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis, le 7 mai 2013
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques

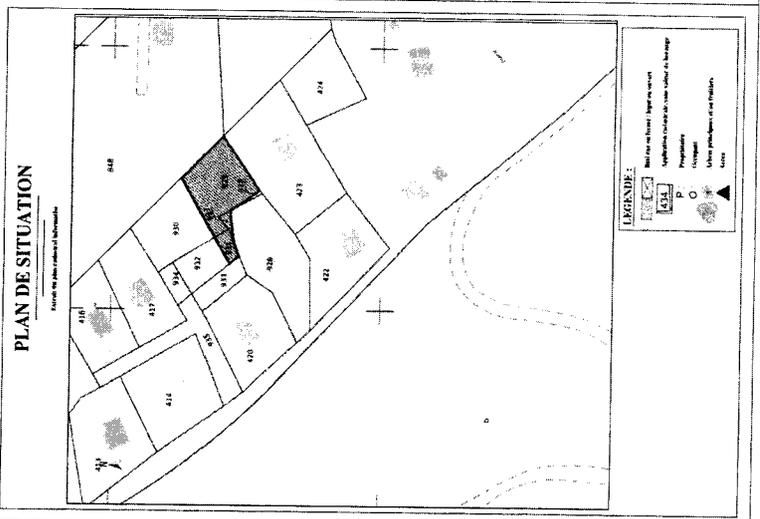
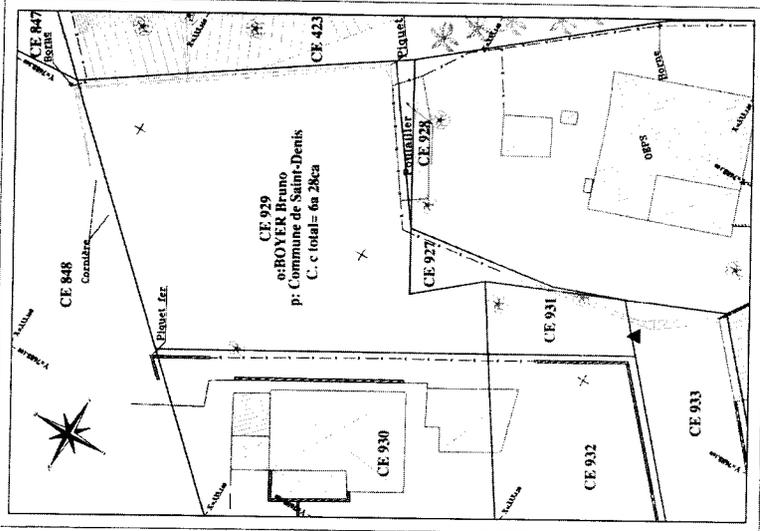

Lilian SAVIRAYE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13358-2d-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013


Gilbert ANNETTE



DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS
La Montagne
Parc de la Montagne 411 CE 927-928-931

VILLE DE SAINT-DENIS
Direction Gestion
du Patrimoine Communal
D E N I S

Cession de terrains communaux aux familles occupantes et conventionnées
Famille BOYER Bruno

PLAN D'ETAT DES LIEUX

NO	DATE	NIVEAU	PROF
A	20/03/2023	Loterie PAUSE	
		Loterie	
		Stipendié	INDIVIDUEL
		EMISE	1000
		REF.	0327-21-024-22

Le présent document est communiqué sous réserve de vérification.
Le titre administratif compétent ne peut pas permettre d'établir une situation supérieure à celle-ci. Il n'est pas responsable de la reproduction de ce document.

REPRODUCTION PROHIBÉE sans l'autorisation écrite de l'Administration.

CE COMMUNE DE SAINT-DENIS
GEMME LEMAITRE N° 5120
INDICENTON
Bureau de l'Urbanisme - 21000 SAINT-DENIS
Tél : 0327 41 40 04 Fax : 0327 21 02 41 Courriel : sa@ce927.fr
Adresse : 17 rue des JACINTHES Modula - 97400 SAINT-DENIS
Adresse postale : B.P. 342 - 97467 SAINT-DENIS CEDEX