

**OBJET CESSIION DE TERRAINS COMMUNAUX
AUX FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES**

1. EV 214 partie / Madame LAUDE épouse MARCADE Marie Nicole / 35 chemin du Pont de Fer - Saint-François
2. EV 82 partie / Monsieur et Madame DOMICILE Désiré et Mie Eve / 24 chemin des Sapins - Saint-François
3. HI 27 partie / Monsieur SOLE Auguste / 28 chemin des Bringelliers - Bois-de-Nêfles
4. CD 1227 partie / Monsieur GUSTAVE Yohan / 8 chemin des Grenadines - Montagne

Dans le cadre de sa politique en matière du 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 par elles.

Les occupations de terrains communaux concernent plus de 444 familles, principalement installées sur les secteurs de la Montagne 8ème et 15ème, de Saint-François, de Bois-de-Nêfles Sainte-Clotilde et du 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, notamment 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 ainsi à la constitution d'îlots d'habitations dotés d'infrastructures.

Par la suite, la question s'est posée de 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 et/ou de rénover leur habitat, voire de le transmettre et souhaitent par conséquent accéder définitivement 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.

Dans ce cadre et conformément aux dispositions du Code Civil, l'objectif de la Ville est 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 une fois la transaction réalisée.

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre certains de ses terrains occupés dans les secteurs de Bois de Nêfles, Saint-François et La Montagne, je vous demande de bien vouloir vous prononcer sur la cession des terrains communaux dont les caractéristiques sont mentionnées dans le tableau joint en annexe, au profit des occupants en titre et aux conditions suivantes :

... / ...

Rapport n° 15/5-26

- 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 prie de bien vouloir délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150926-15526-1-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/09/2015



Gilbert ANNETTE

**OBJET CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX
AUX FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES**

1. EV 214 partie / Madame LAUDE épouse MARCADE Marie Nicole / 35 chemin du Pont de Fer - Saint-François
2. EV 82 partie / Monsieur et Madame DOMICILE Désiré et Mie Eve / 24 chemin des Sapins - Saint-François
3. HI 27 partie / Monsieur SOLE Auguste / 28 chemin des Bringelliers - Bois-de-Nêfles
4. CD 1227 partie / Monsieur GUSTAVE Yohan / 8 chemin des Grenadines - Montagne

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° 15/5-26 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème 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 cession des terrains communaux aux familles occupantes et conventionnées mentionnées dans les tableaux joints en annexe, en pleine propriété, pour lesquels les offres de prix (en référence 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
974-219740115-20150926-15526-2-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/09/2015



Gilbert ANNETTE

ANNEXES

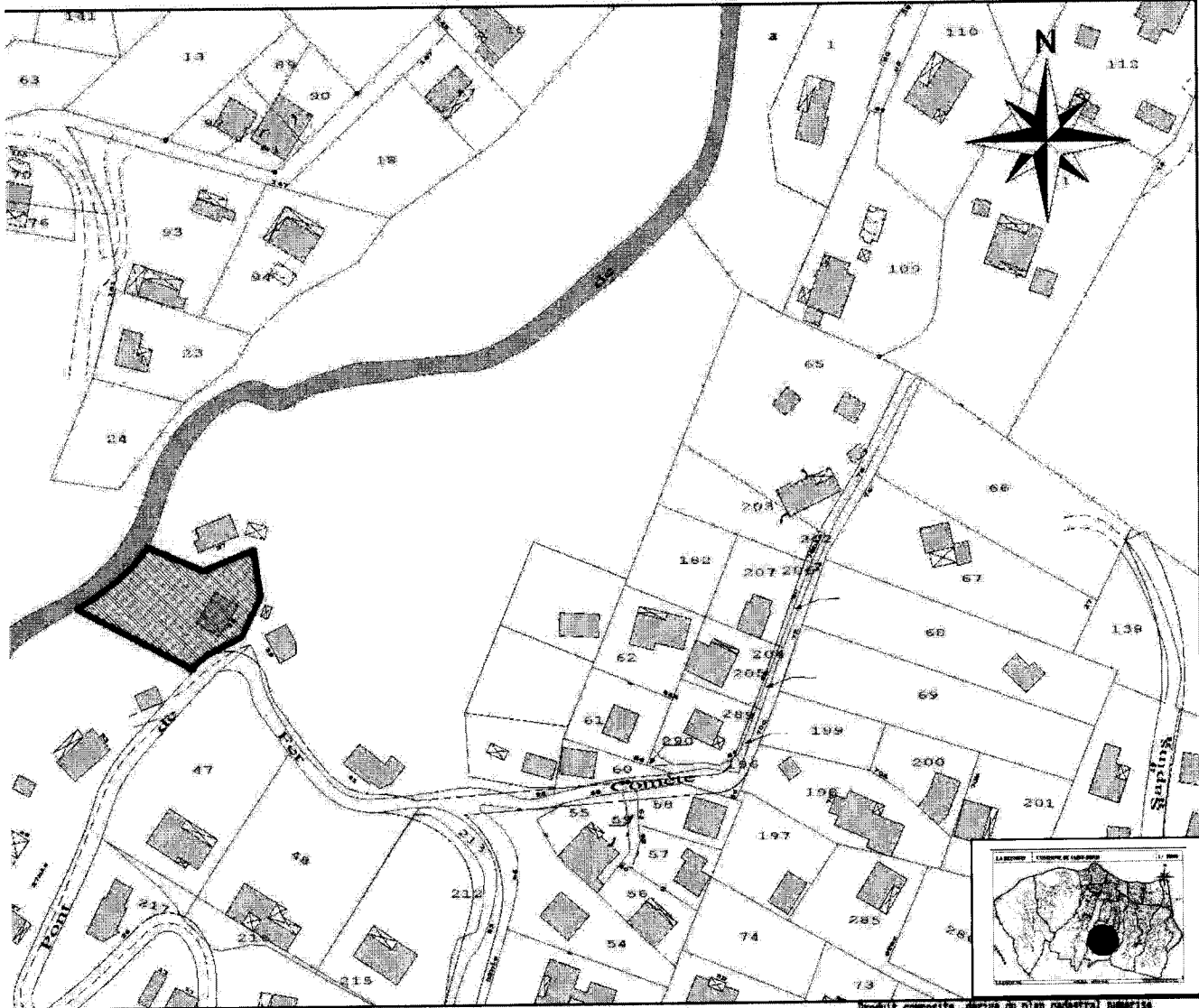
REFERENCE CADASTRE	PLU	PPR	SURFACES A CEDER	PRIX	CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE ET OBSERVATIONS
Parcelle EV 214 partie	Um	B3	869 m ² environ (dont 600 m ² en zone non constructible bord de ravine)	65 500,00 € TTC soit, à titre indicatif, 75,37 €/m ² conforme à l'avis des Domaines n°2015-411V0656 du 07 juillet 2015.	<p>1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.</p> <p>2. Les superficies à céder sont données à titre indicatif ; elles devront être précisées après l'établissement d'un plan de bornage et d'un document d'arpentage par le Géomètre-expert de la mission.</p>
Parcelle EV 82 partie	Um et N (partiellement)	B3 / R1	378 m ² environ (dont 150 m ² en zone non constructible bord de ravine)	40 000,00 € TTC soit, à titre indicatif, 105,82 €/m ² conforme à l'avis des Domaines n°2015-411V0528 du 13 avril 2015	
Parcelle HI 27 partie	Um	B3	175 m ² environ	31 000,00 € TTC soit, à titre indicatif, 177,14 €/m ² conforme à l'avis des Domaines n°2015-411V0918 daté du 08 juin 2015	
Parcelle CD 1227 partie	Uh	B3 / R2	1431 m ² environ (dont 450 m ² en AC et 268 m ² en talus)	132 000,00 € TTC soit, à titre indicatif, 92.24€/m ² conforme à l'avis des Domaines n°2014-411V1137 daté du 19/11/2014	

Signé électroniquement par
Le Maire
30/09/2015

Gilbert ANNETTE

me LAUDE Marie Nicole épouse MARCADE

1 / 1500



DATE DU TIRAGE: 20-07-2015,15:01:07.Lan

Produit composite, dérivé de plan cadastral, numérique, non labellisé / Origine DGI-Cadastre / Droits réservés



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

N° 7307

AVIS DU DOMAINE
RECTIFICATIF

SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES
BIENS IMMOBILIERS

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2015-411V0656
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@defip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC
- 2 Date de la consultation : 22/04/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant GRONDIN Marie Nicole
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : sur parcelle communale EV n° 214 d'une surface totale de 36 604 m²,
une emprise de 869 m² (lot n°19) sur laquelle l'occupant a édifié son habitation.
- 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 : Bg
- 7 Situation locative : Convention d'occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 65 500 €
Marge de négociation de 10%
- 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.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, l'expression de ma
considération distinguée.

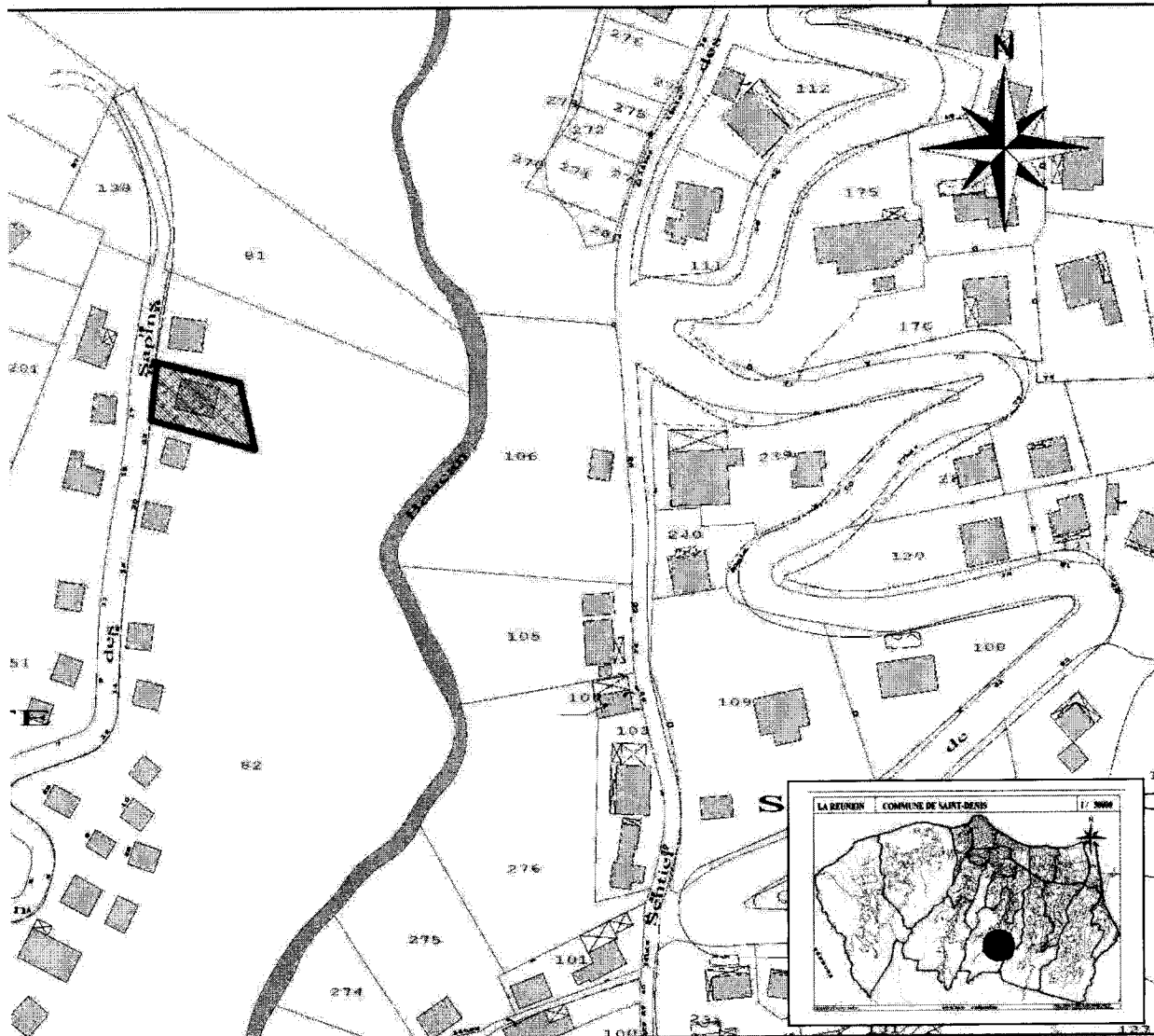
A Saint-Denis, le 07/07/2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Le responsable de la Division du Domaine


Denis RAMSAMY
Inspecteur divisionnaire des Finances Publiques

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150926-15526-4-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2015



DATE DU TIRAGE : 20-07-2015,15:07:22.Lan

Produit composite, dérivé de plan cadastral numérique, non localisé / Origine IGI-Cadastre / Droits réservés



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

SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2015-411 V0538
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfin974.pcp.domaine@dsfp.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC
- 2 Date de la consultation : 01/04/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant DOMICILE Désiré Erick
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : sur parcelle communale EV n° 82 d'une surface totale de 16 653 m², une emprise de 378 m² (lot n°18) sur laquelle l'occupant a édifié son habitation.
- 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 et N
Au PPR : RI
- 7 Situation locative : Convention d'occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 40 000 €
Marge de négociation de 10%
- 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.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée.

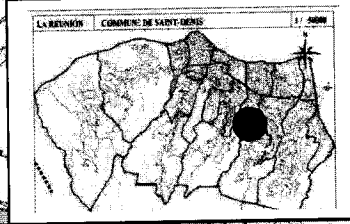
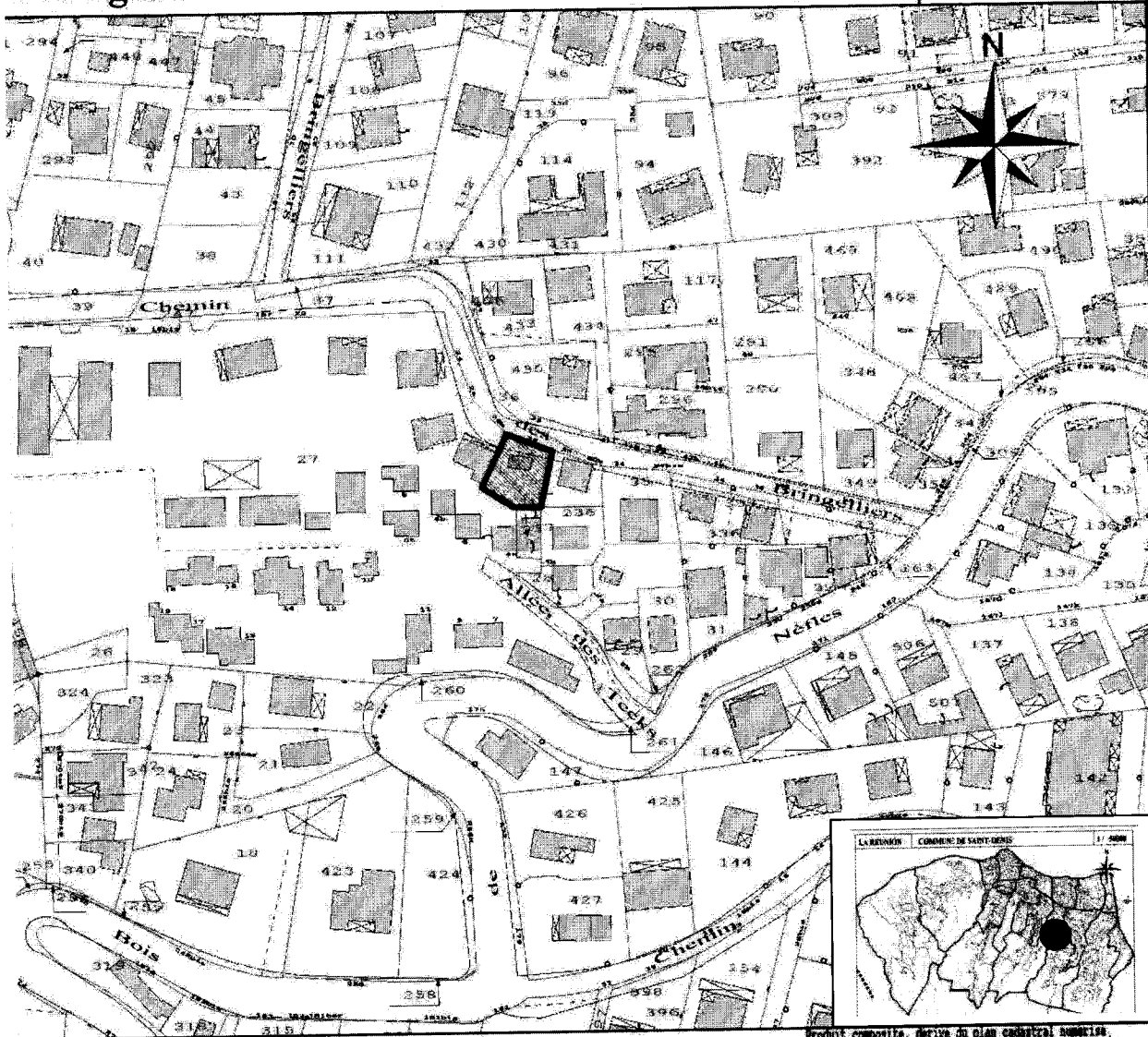
A Saint-Denis, le 13/04/2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
L'inspecteur des Finances Publiques

Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150926-15526-4-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2015



DATE DU TIRAGE: 20-07-2015,15:11:40,Lun

Produit composite, dérivé du plan cadastral numérisé, non labellisé / Origine IBI-Cadastre / Droits réservés



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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° 2307

AVIS DU DOMAINE

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

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2015-411V0913
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.ppn.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC
- 2 Date de la consultation : 03/06/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession d'un terrain à l'occupant M. SOLE Auguste
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : 28 chemin des Bringéliers, sur parcelle communale H1 n° 27 d'une superficie totale de 13 202 m2, une emprise de 175 m2 cessible (lot n° 5) sur laquelle l'occupant a édifié son habitation.
- 6a 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 : Néant
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 31 000 €
- 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. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'aminante, 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.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, l'expression de ma considération distinguée.

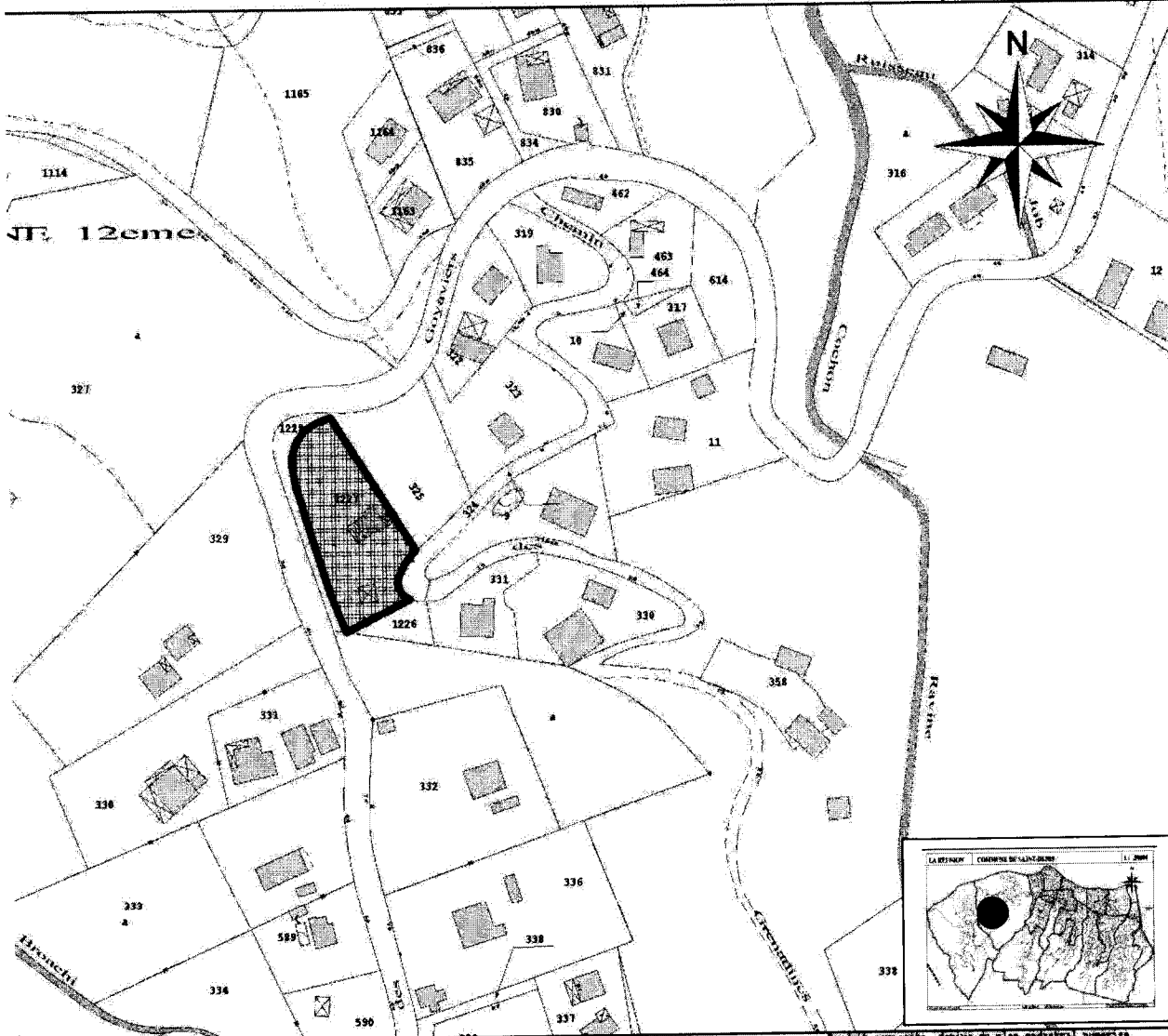
A Saint-Denis, le 03/06/2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
L'Inspecteur des Finances Publiques

Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150926-15526-4-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2015



DATE DU TIRAGE: 25-08-2015,15:00:31,Mar

Produit composite, dérivé du plan cadastral numérisé, non labellisé / Origine IGN-Cadastre / Droits réservés



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 : 2014-411V1137
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pup.domaine@du.fip.finances.gouv.fr

1 Service consultant :

S.E.M.A.C.

2 Date de la consultation :

Demande du 20/08/2014 complétée le 28/10/2014

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Cession à l'occupant

4 Propriétaire présumé :

Commune de Saint Denis

Occupant : M. GUSTAVE YOHAN

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

Commune de Saint Denis

Sur parcelle cadastrée CD n° 1227, une emprise de 1431 m²

5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :

Au PLU : AUh

Au PPR : Bg

Terrain en contrebas de la route d'accès avec un plateau et une surface assez pentue.

7 Situation locative : Occupée par l'acquéreur potentiel

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 132 000 €

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.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

A Saint-Denis, le 19 novembre 2014

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques


Lillian SAVIRAYE

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150926-15526-4-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2015