

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

1. EV 214 partie / M. et Mme DIJOUX J. Patrice et Fadéla / 90 chemin de la Comète - Saint-François
  2. CM 604 partie / Mme THOMAS épouse BORDA Marie Olivierne / chemin Leconte de Lisle - Brûlé
- 

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 notamment 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 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 Saint-François et du Brûlé, je vous demande de bien vouloir vous prononcer sur la cession des terrains communaux dont les caractéristiques sont mentionnées dans les tableaux joints en annexe, au profit des occupants en titre et aux conditions suivantes :

... / ...

## Rapport n°15/6-23

- 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 plan d'arpentage et division 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  
974-219740115-20151123-15623-1-DE  
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
30/11/2015



Gilbert ANNETTE

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

1. EV 214 partie / M. et Mme DIJOUX J. Patrice et Fadéla / 90 chemin de la Comète - Saint-François
  2. CM 604 partie / Mme THOMAS épouse BORDA Marie Olivienne / chemin Leconte de Lisle - Brûlé
- 

**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° 15/6-23 du Maire ;

Vu le rapport de M. MAILLOT Gérald, 3ème 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 établies en référence à la valeur vénale des biens fixée 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  
974-219740115-20151123-15623-2-DE  
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
30/11/2015



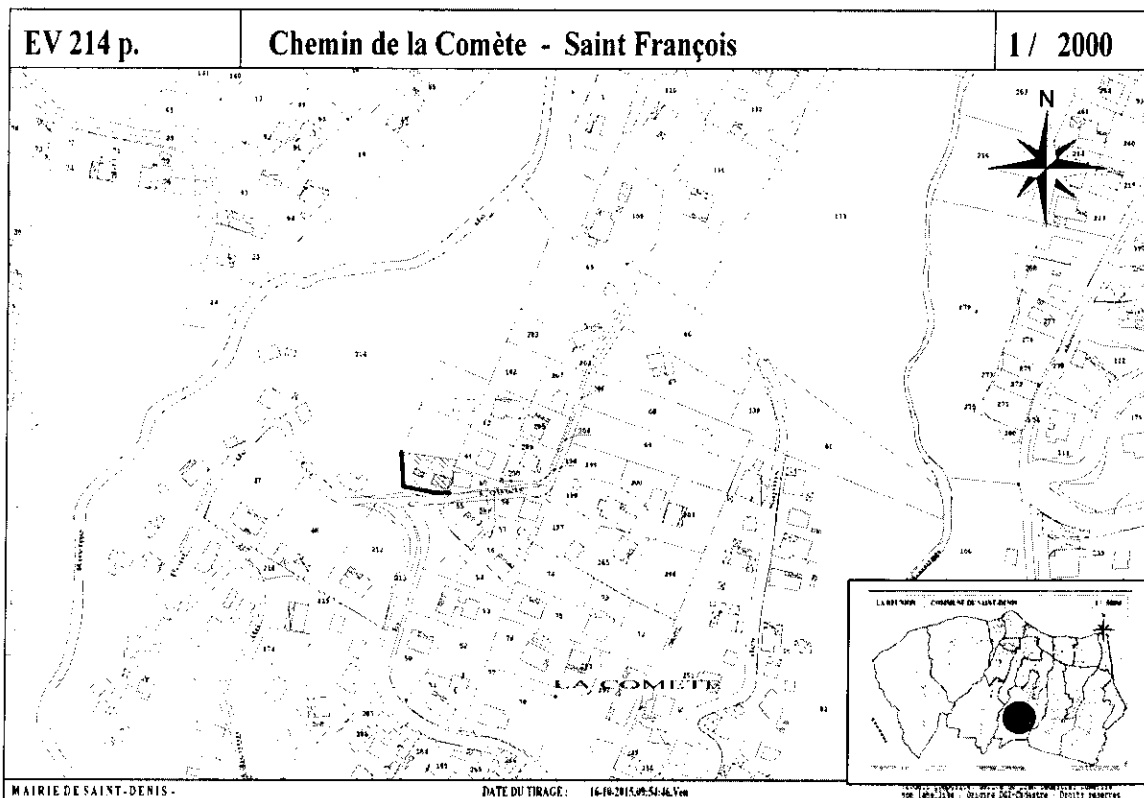
Gilbert ANNETTE

ANNEXE 1/2

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
M. et Mme DIJOUX Jean Patrice et Fadéla	90 chemin de la Comète  Saint-François  97400 SAINT-DENIS	EV 214 partie	Um / B3	930 m <sup>2</sup> environ dont 25 m <sup>2</sup> de talus et 485 m <sup>2</sup> de végétation	83 000,00 € TTC soit, à titre indicatif, 89,24 €/ m <sup>2</sup> conforme à l'avis de France Domaine n°2015-411V0076 du 11 février 2015

**CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE ET OBSERVATIONS**

1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.
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.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20151123-15623-3-DE  
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
27/11/2015

  
**Gilbert ANNETTE**



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA RÉUNION  
Division du Domaine  
7 Avenue André Malraux  
97 703 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 : 2015-411V0076  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC  
2 Date de la consultation : 28/01/2015  
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant DIIJOUX Jean Patrice  
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° 0214 d'une surface totale de 36 604 m2,  
une emprise de 930 m2 (lot n°12) 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 : 83 000 €  
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 11/02/2015

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  
974-219740115-20151123-15623-4-DE  
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
27/11/2015

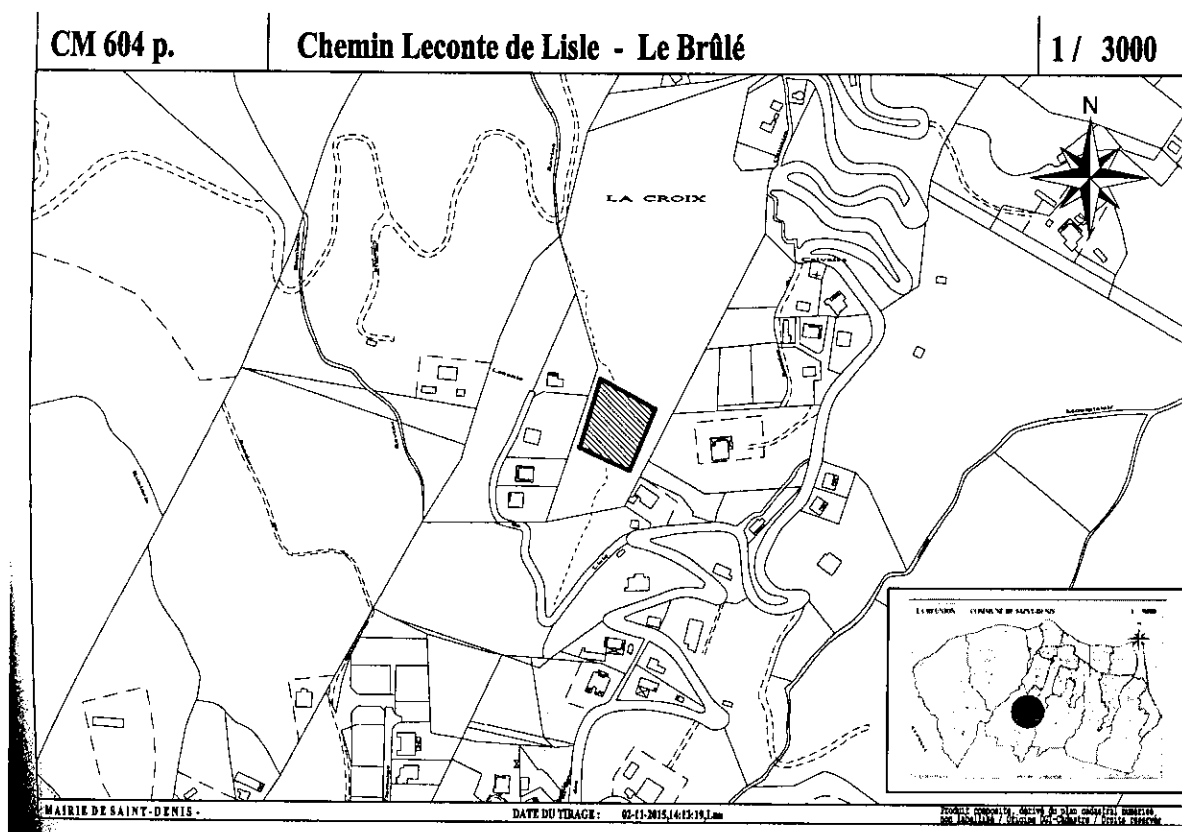
Gilbert ANNETTE

ANNEXE 2/2

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Mme THOMAS épouse BORDA Marie Olivienne	4 chemin Leconte de Lisle  Brûlé  97400 SAINT-DENIS	CM 604 partie	N / R1 (100 %)	1 416 m <sup>2</sup> environ dont 286 m <sup>2</sup> de talus	39 600,00 € TTC soit, à titre indicatif, 27,97 €/ m <sup>2</sup> conforme à l'avis de France Domaine n°2015-411V0781 du 18 mai 2015

**CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE ET OBSERVATIONS**

1. Le prix de cession, conforme à l'avis rendu par les services fiscaux, a été accepté par les acquéreurs.
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 restant à établir par le Géomètre-expert de la mission.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20151123-15623-5-DE  
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
27/11/2015

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**

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

Pour nous joindre :  
Références : N° dossier : 2015-411V0781  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : [drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr)

1 Service consultant : SEMAC  
2 Date de la consultation : 12/05/2015  
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant BORDA THOMAS  
Olivienne  
4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de ST DENIS : sur parcelle communale CM n° 604 d'une surface totale de 30 804 m2,  
une emprise de 1416 m2 (lot n°3) 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 N  
Au PPR : R1

7 Situation locative : Convention d'occupation

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 39 600 €  
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  
sismisme.

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 18/05/2015

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  
974-219740115-20151123-15623-6-DE  
Date de réception préfecture : 01/12/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
30/11/2015

Gilbert ANNETTE