

OBJET CESSIION DE TERRAINS COMMUNAUX
AUX FAMILLES OCCUPANTES ET CONVENTIONNEES

EV 214 partie / Monsieur et Madame PAYET Jean Noël et Mie Rose/ 3 chemin Pont de Fer - Saint-François
IS 203 et 533 partie / Madame TREPORT RAMIN Véronique / 8 bis chemin des Roseaux - Montagne
CD 1227, 1228 et 324 parties / 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-Nèfles 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 de La Montagne, 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°16/4-19

- 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.



Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12

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

EV 214 partie / Monsieur et Madame PAYET Jean Noël et Mie Rose/ 3 chemin Pont de Fer - Saint-François
IS 203 et 533 partie / Madame TREPORT RAMIN Véronique / 8 bis chemin des Roseaux - Montagne
CD 1227, 1228 et 324 parties / 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° 16/4-19 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur 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.



Signé électroniquement par :

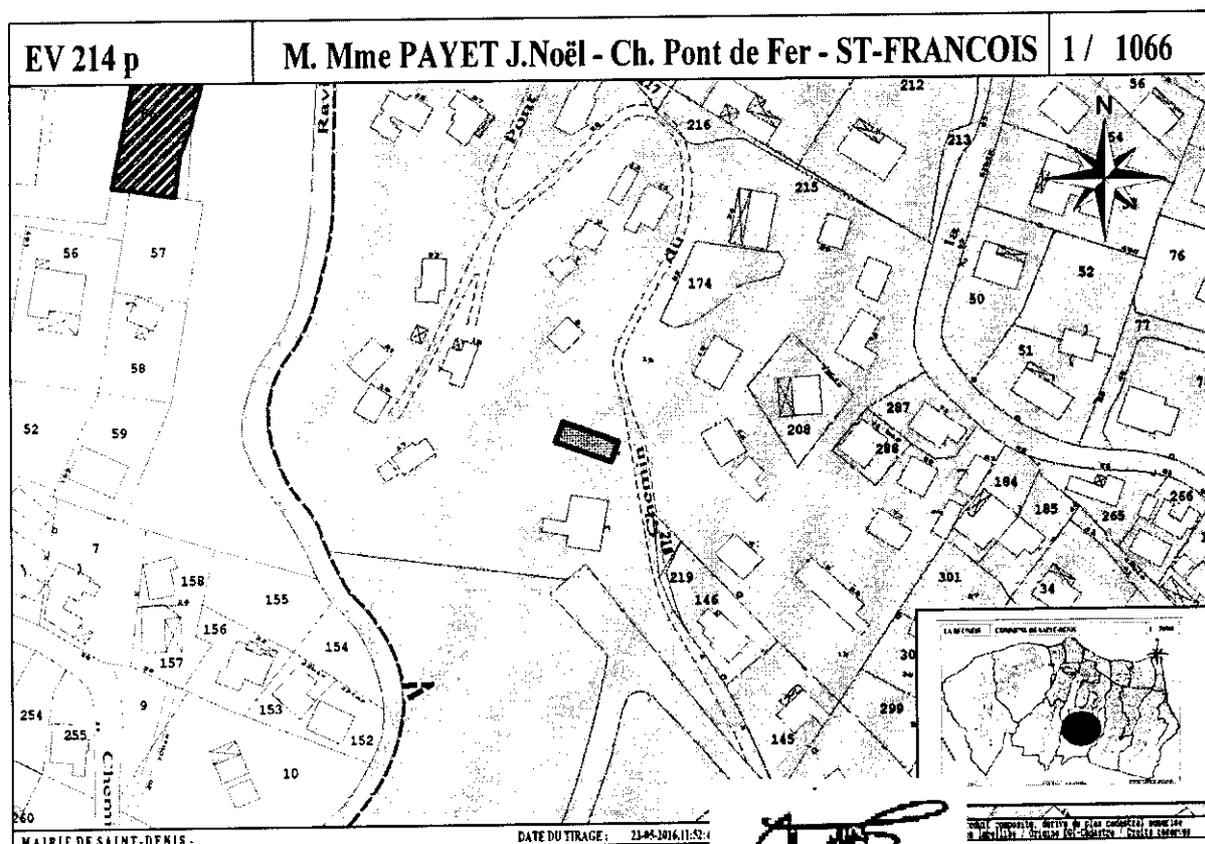
GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12

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

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Monsieur PAYET Jean Noël et Madame PAYET Marie Rose son épouse	3 Chemin Pont de Fer 97400 Saint-Denis	EV 214 partie	Um / B3	652 m ² Selon les données du plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-01 en date du 03/06/2016	73 400,00 € (soit, à titre indicatif, environ 112.58 €/m ²) conforme à l'avis des Domaines n°2016-411V0596 du 09/06/2016
OBSERVATIONS					
<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>					

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 25 juin 2016
et annexé à la Délibération n°16/4-19



Signé électroniquement par :
GILBERT ANNETTE
Le 01/07/2016 12:12



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 : 2016-411V0596
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfp974.pgp.domaine@defp.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant :** SEMAC
- 2 Date de la consultation :** 06/06/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Cession à l'occupant PAYET Jean Noël
- 4 Propriétaire présumé :** Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de ST DENIS : chemin du Pont de Fer, sur parcelle communale EV n° 214 d'une surface totale de 36 604 m², une emprise de 652 m² (lot n°1) 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 :** 73 400 €
- 10 Accords amiables :** 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 09/06/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques,

Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

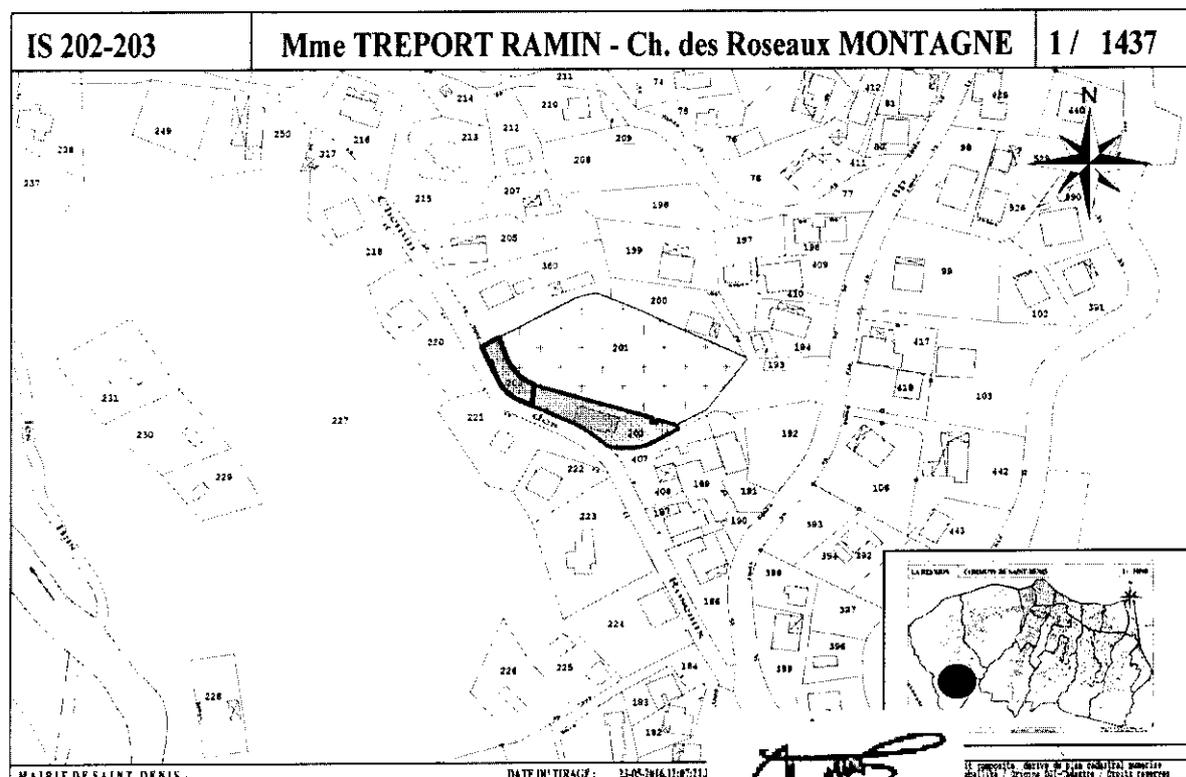
MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

ANNEXE 2/3

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

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Madame TREPORT RAMIN Véronique	8 bis Chemin des Roseaux 97417 La Montagne	IS 203 et 533 partie (ex-IS 202)	Um / B3	295 m ² selon les données du plan d'état des lieux établi par le Cabinet GUID-OI en date du 16/12/2015	32 000,00 € (soit, à titre indicatif, environ 108.48 €/m ²) Conforme à l'avis des Domaines n° 2015-411V1329 du 09/09/2015
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.					

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 25 juin 2016
et annexé à la Délibération n° 16/4-19



Signé électroniquement par :
GILBERT ANNETTE
Le 01/07/2016 12:12



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malmun
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 : 2015-411V1329
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.rgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : SEMAC
2 Date de la consultation : 02/09/2015
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession à l'occupant TREPORT Véronique
4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS

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

Commune de ST DENIS : sur parcelle communale IS n° 202 d'une surface de 534 m², une emprise cessible de 76 m², et parcelle communale IS n° 203 d'une surface de 200 m² (lot n°9), soit un total cessible de 295 m² 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 : Néant

7 Situation locative : Convention d'occupation

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 32 000 €
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. 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 09/09/2015

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

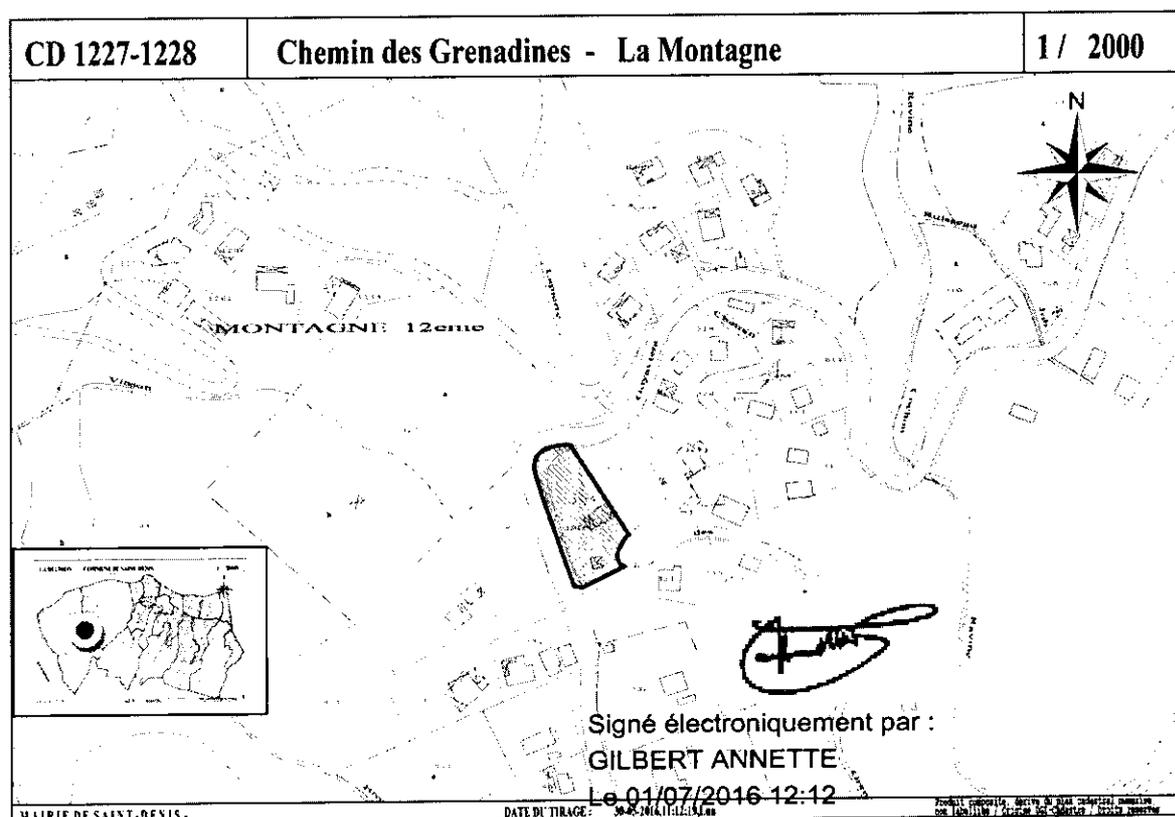
Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

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

FAMILLE	ADRESSE	REF. CAD.	ZONAGES PLU/PPR	SURFACES A CEDER	PRIX
Monsieur GUSTAVE Yohan	8 Chemin des Grenadines 97417 La Montagne	CD 1227, 1228 et 324 parties	Uh / B3-R2	1 826 m ² environ selon les données du projet de plan d'arpentage et de division provisoire établi par le géomètre de la mission, le Cabinet GUID-01	160 000,00 € (soit, à titre indicatif, environ 87,62 €/m ²) conforme à l'avis des Domaines n°2016-411V0595 en date du 31/05/2016
OBSERVATIONS					
<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> <p>3) Cette délibération vient préciser l'emprise de terrain à céder à l'occupant en titre des parcelles communales CD 1227 et CD 1228 sises La Montagne (97417). Vu l'écart important de surface (1826 m² au lieu de 1431 m²), la présente délibération annule partiellement et remplace la décision municipale n°15/5-26 en date du 26 septembre 2015 (annexe 4/4).</p>					

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 25 juin 2016
et annexé à la Délibération n° 16/4-19





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 : 2016-411V0595
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 :** 25/05/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Cession à l'occupant M. GUSTAVE Yohan
- 4 Propriétaire présumé :** COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de ST DENIS : chemin des Grenadiers, parcelle CD n° 1227 d'une surface cadastrale de 1672 m², une emprise de 1826 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 :**
Terrain en contrebas de la route d'accès avec un plateau et une surface assez pentue
Au PLU : Auh
Au PPR : Bg
- 7 Situation locative :** Occupée par l'acquéreur potentiel
- 9 Détermination de la valeur vénale :** 160 000 €
- 10 Accords amiables :** marge de négociation de 0 %
- 12 Observations particulières :**

Cette évaluation correspond à la valeur vénale, 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.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

A Saint-Denis, le 31/05/2016

Pour la Directeur Régional des Finances Publiques
L'Inspecteur des Finances Publiques



Vincent VARIN