

OBJET CESSION D'ATELIERS-RELAIS SUR TERRAIN COMMUNAL

1° HC 335 – lot 4 / SCI RAMIN – M. et Mme RAMIN Jérôme / 5-13 rue des Artisans - ZA Finette - Sainte-Clotilde
2° HC 335 – lot 5 / EURL SAUGER – M. SAUGER André / 9-11 rue des Artisans - ZA Finette - Sainte-Clotilde
3° HC 335 – lot 6 / SCI ALDIN en cours de constitution - M. GRONDIN Alain / 7 rue des Artisans - ZA Finette - Ste-Clotilde

La réalisation d'ateliers relais en zone d'activités est issue d'un programme d'investissements à caractère économique élaboré en 1983 ; l'objectif principal étant la création d'emplois et des tarifs incitatifs pour les créateurs d'entreprises ainsi dégagés d'une charge importante de leur activité.

En l'espèce, les ateliers relais de la ZA Finette ont été construits par la Commune de Saint-Denis et mis à la disposition d'entreprises nouvellement créées leur permettant de lancer leur activité en 1985.

A ce jour, la Commune souhaite céder les ateliers relais de la ZA Finette à leurs occupants en titre, notamment ceux de la parcelle cadastrée HC 335, sise la Rue des Artisans. Dans ce cadre, un groupe de locataires installés sur cette parcelle a fait part de son intention d'acquérir les parties du bâtiment occupées.

S'agissant d'un seul bâtiment, implanté sur la même parcelle, occupé sous la forme de lots aux accès indépendants les uns des autres, il est apparu opportun de réaliser ces ventes sous la forme de lots de division en volumes.


Le Conseil Municipal par délibération n°16/4-24 du 25 juin 2016 a constaté la désaffectation et a approuvé le déclassement du domaine public communal de la totalité du bâtiment édifié sur la parcelle HC 335.

Aussi la Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre ces ateliers relais, je vous demande de bien vouloir vous prononcer sur la cession de ces ateliers et de la partie de la parcelle concernée, réunis sous la forme de lots de division en volumes, au profit des occupants en titre mentionnés en annexe ; et ce aux conditions suivantes :

- approuver, la vente des ateliers relais n°4, 5 et n°6 édifiés sur l'actuelle parcelle communale cadastrée HC 335 ;
- la vente est consentie aux occupants, titulaires d'un contrat ;
- le prix du terrain d'assiette est fixé sur la base de l'estimation des services de France Domaine ;
- un état descriptif de division en volumes sera établi pour délimiter précisément la superficie des ateliers relais et de la parcelle en partie à céder ;
- les conditions d'entretien et de réparation des équipements collectifs du bâtiment (toiture et charpente, gouttières, ...) seront régies sous la forme de servitudes d'un lot sur l'autre et précisées dans l'acte ;
- 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 ;
- les frais d'acquisition seront supportés par les acquéreurs.

La signature des actes authentiques devra intervenir dans le délai maximum de un (1) an à compter de la prise d'effet de la présente délibération. Dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue au terme de ce délai, l'Assemblée délibérante pourra à nouveau se prononcer sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine ou décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
Le 26/09/2016 14:14

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du samedi 17 septembre 2016

Délibération n° 16/5-33

OBJET CESSIION D'ATELIERS-RELAIS SUR TERRAIN COMMUNAL

1° HC 335 – lot 4 / SCI RAMIN – M.et Mme RAMIN Jérôme / 5-13 rue des Artisans - ZA Finette - Sainte-Clotilde
2° HC 335 – lot 5 / EURL SAUGER – M. SAUGER André / 9-11 rue des Artisans - ZA Finette - Sainte-Clotilde
3° HC 335 – lot 6 / SCI ALDIN en cours de constitution – M. GRONDIN Alain / 7 rue des Artisans - ZA Finette - Ste-Clotilde

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° 16/5-33 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Claude FIDJI, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable et Economie Marchande / Economie Solidaire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1 Approuve le projet de cession en pleine propriété de l'atelier relais formant le lot n°4 de la parcelle communale HC n°335 concernée, sous la forme de lots de division en volumes, mentionnés dans le tableau joint en annexe et pour lesquels l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 2 Approuve le projet de cession en pleine propriété de l'atelier relais formant le lot n°5 de la parcelle communale HC n°335 concernée, sous la forme de lots de division en volumes, mentionnés dans le tableau joint en annexe et pour lesquels l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 3 Approuve le projet de cession en pleine propriété de l'atelier relais n°6 de la parcelle communale HC n°335 concernée, sous la forme d'un lot de division en volumes, mentionné dans le tableau joint en annexe et pour lequel l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 4 Autorise le Maire à intervenir dans les acte



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/09/2016 14:14

OBJET CESSION D'ATELIERS-RELAIS SUR TERRAIN COMMUNAL

1° HC 335 – lot 4 / SCI RAMIN – M. et Mme RAMIN Jérôme / 5-13 rue des Artisans - ZA Finette - Sainte-Clotilde
2° HC 335 – lot 5 / EURL SAUGER – M. SAUGER André / 9-11 rue des Artisans - ZA Finette - Sainte-Clotilde
3° HC 335 – lot 6 / SCI ALDIN en cours de constitution – M. GRONDIN Alain / 7 rue des Artisans - ZA Finette - Ste-Clotilde

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° 16/5-33 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Claude FIDJI, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable et Economie Marchande / Economie Solidaire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

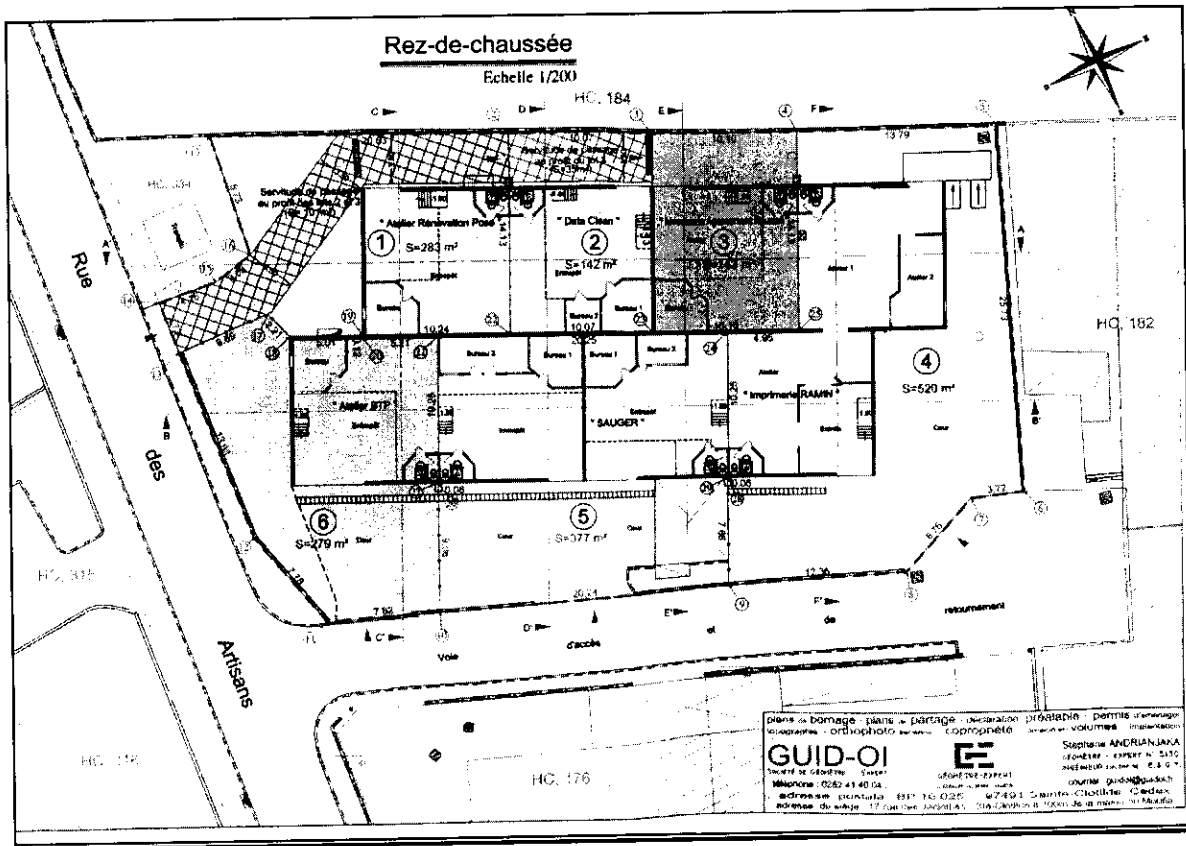
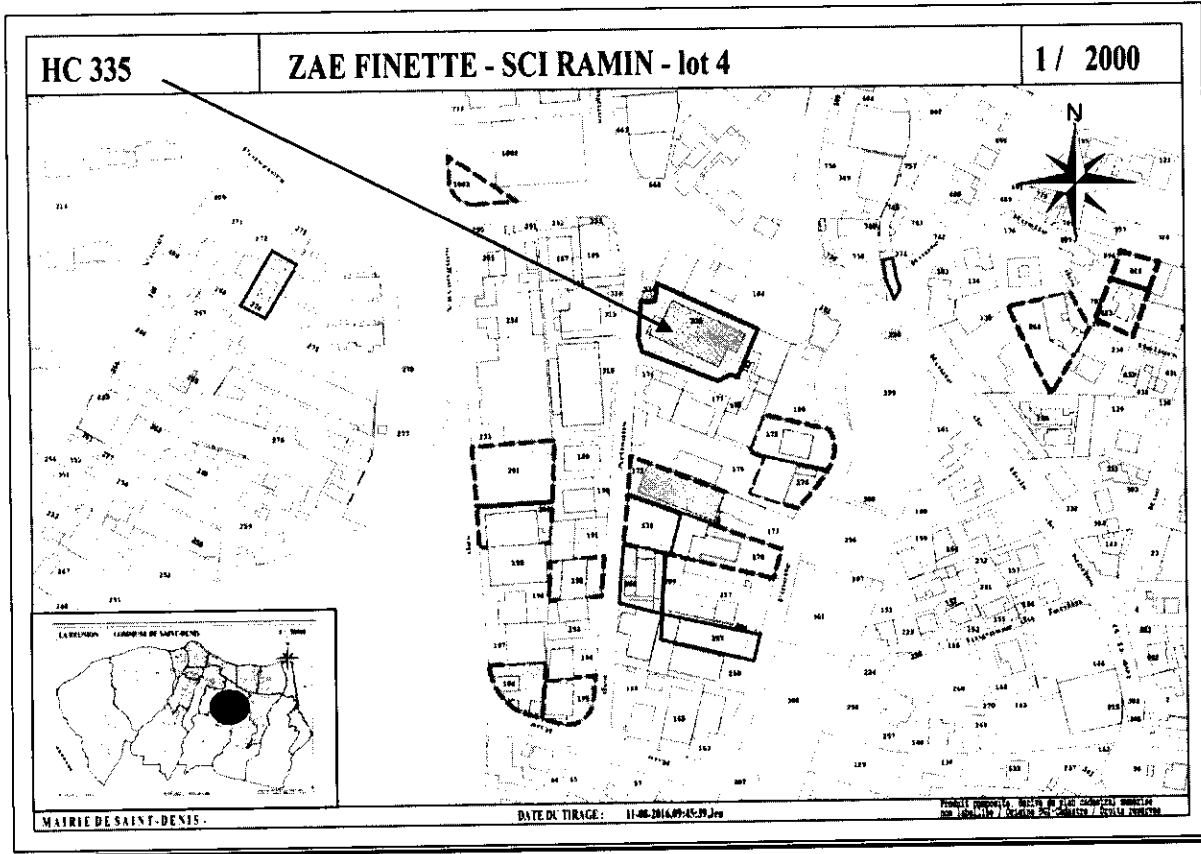
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Approuve le projet de cession en pleine propriété de l'atelier relais formant le lot n°4 de la parcelle communale HC n°335 concernée, sous la forme de lots de division en volumes, mentionnés dans le tableau joint en annexe et pour lesquels l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 2 Approuve le projet de cession en pleine propriété de l'atelier relais formant le lot n°5 de la parcelle communale HC n°335 concernée, sous la forme de lots de division en volumes, mentionnés dans le tableau joint en annexe et pour lesquels l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 3 Approuve le projet de cession en pleine propriété de l'atelier relais n°6 de la parcelle communale HC n°335 concernée, sous la forme d'un lot de division en volumes, mentionné dans le tableau joint en annexe et pour lequel l'offre de prix établie en référence à la valeur vénale des biens déterminée par les services de France Domaine et autres conditions à la vente ont été acceptées par les acquéreurs concernés.

ARTICLE 4 Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.



ANNEXE 1/3

CESSION D'ATELIERS RELAIS SUR TERRAIN COMMUNAL

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
HC 335 partie - Lot 4 - Zone Ua au PLU	520 m ² , étant entendu que la superficie céder devra être précisée par un plan d'arpentage et de division restant à établir	5 et 13 Rue des Artisans - ZA Finette - 97490 Sainte- Clotilde	SCI RAMIN représentée par Monsieur et Madame RAMIN	La Commune souhaite céder les ateliers relais de la ZA Finette à ses occupants. Les locataires de la parcelle bâtie cadastrée HC 335 ont sollicité la Ville afin d'acquérir les ateliers occupés. La SCI RAMIN représentée par M et Mme RAMIN a réitéré son souhait d'acquérir deux ateliers relais formant le lot 4 ainsi que la cour privative dont elle a seule la jouissance. 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. Le prix de cession fixé à 224 000,00 € TTC au total pour le lot 4 et le foncier attenant, conforme à l'avis n°2016-411V0958-rendu par les services fiscaux le 02/08/2016, a été accepté par la SCI RAMIN.

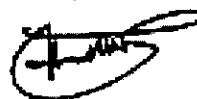
Conditions principales de la vente

1° Cession en pleine propriété de deux ateliers relais formant le lot 4 et une partie du terrain communal cadastré HC 335, sis la Zone d'activité Finette (97490)

2° superficie cédée : 520 m² compatible avec la superficie établie par l'état descriptif de division en volumes réalisé par le cabinet de géomètre-expert, GUID-01, pour le compte de la Commune.

3° prix : 224 000, 00 euros (soit à titre indicatif 430.769 €/m² environ), conforme à l'avis financier n°2016-411V0958 de France Domaine daté du 05/08/2016

4° signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente dans le délai maximum de un (1) an à compter de la prise d'effet de la présente délibération. Dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue au terme de ce délai, l'Assemblée délibérante pourra à nouveau se prononcer sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine ou décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/09/2016 14:14



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° 7307

AVIS DU DOMAINE

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

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2016-411V0958
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfp974.pgp.domaine@drfp.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 21/07/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession d'ateliers et du foncier au locataire actuel,
SCI RAMIN - LOT n° 4
Commune de ST DENIS
- 4 Propriétaire présumé :
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : rue des Artisans, ZAC Finette, sur parcelle HC 335 d'une surface de 1
788 m2, une emprise de 520 m2 sur laquelle sont construits deux ateliers de 100m2 chacun (surface au
sol)
- 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 : Ua
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Loué actuellement par l'éventuel acquéreur
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 260 000 €
- 10 Accords amiables : Marge de négociation de 10 %
- 12 Observations particulières : sans

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
salurnisme.
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 05/08/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
Par délégué,



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

ANNEXE 2/3

CESSION D'ATELIERS RELAIS SUR TERRAIN COMMUNAL

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
HC 335 partie – lot n°5 - Zone Ua au PLU	377 m ² , étant entendu que la superficie céder devra être précisée par un plan d'arpentage et de division restant à établir	9 et 11 Rue des Artisans - ZA Finette - 97490 Sainte- Clotilde	EURL SAUGER ANDRE représentée par Monsieur SAUGER André	La Commune souhaite céder les ateliers relais de la ZA Finette à ses occupants. Les locataires de la parcelle bâtie cadastrée HC 335 ont sollicité la Ville afin d'acquérir les ateliers occupés. L'EURL ANDRE SAUGER représentée par M. SAUGER André a réitéré son souhait d'acquérir deux ateliers relais formant le lot 5 ainsi que la cour privative dont elle a seule la jouissance. L'occupant s'engage à régler préalablement à la cession les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Générale. Le prix de cession fixé à 201 000,00 € TTC au total pour le lot 5 et le foncier attenant, conforme à l'avis n°2016-411V0888 rendu par les services fiscaux le 03/08/2016, a été accepté par l'EURL SAUGER André.

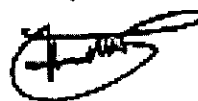
Conditions principales de la vente

1° **Cession en pleine propriété** de deux ateliers relais formant le lot 5 et une partie du terrain communal cadastré HC 335, sis la Zone d'activité Finette (97490)

2° **superficie cédée** : 377 m² conforme à la superficie établie par l'état descriptif de division en volumes réalisé par le cabinet de géomètre-expert, GUID-OI, pour le compte de la Commune.

3° **prix** : 201 000, 00 euros (soit à titre indicatif 533.156 €/m² environ), compatible avec l'avis financier n°2016-411V0888 de France Domaine daté du 03/08/2016

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de un (1) an à compter de la prise d'effet de la présente délibération. Dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue au terme de ce délai, l'Assemblée délibérante pourra à nouveau se prononcer sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine ou décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/09/2016 14:14



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 : 2016-411V0888
 Affaire suivie par : Vincent VARIN
 Téléphone : 02 62 94 05 88
 Télécopie : 02 62 94 05 83
 Courriel : drfp974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 21/07/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession d'ateliers et du foncier au locataire actuel,
 M. André SAUGER - LOT n° 5
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
 Commune de ST DENIS : rue des Artisans, ZAC Finette, sur parcelle HC 335 d'une surface de 1
 788 m2, une emprise de 377 m2 sur laquelle sont construits deux ateliers de 100m2 chacun (surface au
 sol)
- 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 : Ua
 Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Loué actuellement par l'éventuel acquéreur
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 205 000 €
- 10 Accords amiables : Marge de négociation de 10 %
- 12 Observations particulières : sans

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.

MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS

A Salat-Denis, le 03/08/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
Par déléation.



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

ANNEXE 3/3

CESSION D'ATELIERS RELAIS SUR TERRAIN COMMUNAL

Réf. Cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Motivation
HC 335 partie – lot n°6 - Zone Ua au PLU	279 m ² , étant entendu que la superficie céder devra être précisée par un plan d'arpentage et de division restant à établir	7 Rue des Artisans - ZA Finette - 97490 Sainte- Clotilde	SCI ALDIN en cours de constitution représentée par Monsieur GRONDIN Alain	La Commune souhaite céder les ateliers relais de la ZA Finette à ses occupants. Les locataires de la parcelle bâtie cadastrée HC 335 ont sollicité la Ville afin d'acquérir les ateliers occupés. La SCI ALDIN en cours de constitution représentée par M. GRONDIN Alain a réitéré son souhait d'acquérir le lot n°6 ainsi que la cour privative dont elle a seule la jouissance. L'occupant s'engage à régler préalablement à la cession les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Générale. Le prix de cession fixé à 132 000,00 € TTC au total pour le lot 6 et le foncier attenant, conforme à l'avis n°2016-411V0957 rendu par les services fiscaux le 05/08/2016, a été accepté par la SCI ALDIN.

Conditions principales de la vente

1° **cession en pleine propriété** de l'atelier relais n°6 et une partie du terrain communal cadastré HC 335, sis la zone d'activité Finette (97490)

2° **superficie cédée** : 279 m² conforme à la superficie établie par l'état descriptif de division en volumes réalisé par le cabinet de géomètre-expert, GUID-01, pour le compte de la Commune.

3° **prix** : 132 000, 00 euros (soit à titre indicatif 473.118 €/m² environ), conforme à l'avis financier n°2016-411V0957 de France Domaine daté du 05/08/2016

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de un (1) an à compter de la prise d'effet de la présente délibération. Dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue au terme de ce délai, l'Assemblée délibérante pourra à nouveau se prononcer sur l'opportunité de cette transaction, notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine ou décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/09/2016 14:14



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° 7307

AVIS DU DOMAINE

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

<p>Pour nous joindre :</p> <p>Références : N° dossier : 2016-411V0957 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</p>
--

- 1 Service consultant :** Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation :** 21/07/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Cession d'ateliers et du foncier au locataire actuel, M. GRONDIN Alain - LOT n° 6
- 4 Propriétaire présumé :** Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de ST DENIS : rue des Artisans, ZAC Finette, sur parcelle HC 335 d'une surface de 1 788 m², une emprise de 279 m² sur laquelle sont construits deux ateliers de 100m² chacun (surface au sol)
- 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 : Ua
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative :** Loué actuellement par l'éventuel acquéreur
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle :** 139 000 €
- 10 Accords amiables :** Marge de négociation de 10 %
- 12 Observations particulières :** sans

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 05/08/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
Par déléation,



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques