

Rapport n°16/6-23

La Commune souhaite réaliser l'acquisition de ce bien selon les modalités suivantes :

- s'agissant des volumes à acquérir

- une partie du rez-de-chaussée d'une surface d'environ 95 m²
- la totalité du niveau R+1 de 985 m² environ
- la totalité du niveau R+2 de 985 m² environ
- la totalité du niveau R+3 de 880 m² environ
- la totalité du niveau R+4 de 880 m² environ
- 21 places de parking aérien et parking vélo
- la totalité du niveau R-3 comprenant 100 places de parking souterrain

- s'agissant du paiement du prix

cet ensemble immobilier évalué à 14 300 000 € par les services de France Domaine (marge de négociation de 10 % incluse), sera cédé à la Commune moyennant le prix de 14 470 046.00 € Hors Taxe, soit 15 700 000.00 € TVA incluse avec les modalités de paiement ci-après :

- 10 % à la signature de l'acte authentique, soit la somme de 1 570 000 €
- 20 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de 3 140 000 €
- 12 % à l'achèvement du rez-de-jardin, soit la somme de 1 884 000 €
- 12 % à l'achèvement du R+4, soit la somme de 1 884 000 €
- 10 % à la mise hors d'eau, soit la somme de 1 570 000 €
- 10 % à la mise hors d'air, soit la somme de 1 570 000 €
- 13,50 % à la déclaration d'achèvement des travaux, soit la somme de 2 119 500 €
- 12,50 % à la livraison, soit la somme de 1 962 500 € ;

étant précisé que la Ville peut décider de limiter le montant de ses paiements annuels à la somme de 3 140 000 €.

Le projet immobilier se trouve actuellement au stade d'attribution de marchés. La livraison est programmée au premier semestre 2020.

Je vous demande donc de m'autoriser à signer l'acte authentique aux conditions précitées, ainsi que les différents actes afférents à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Signé électroniquement par :
Gilbert ANNETTE
Le 26/11/2016 00:05

OBJET ACQUISITION DE LOCAUX AUPRES DE LA SODIAC
BL 319 / opération « Cour Kerveguen » / Zone d'Activités du Chaudron - rue Lislet Geoffroy - Sainte-Clotilde

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 16/6-23 du Maire ;

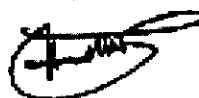
Vu le rapport de Monsieur Gérard MAILLOT, 3^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale / Entreprise Municipale, et Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Autorise le Maire à signer l'acte authentique, concernant l'acquisition des locaux de bureaux dans un ensemble immobilier dénommé Cour Kerveguen, situé à Sainte-Clotilde rue Lislet Geoffroy : 95 m² au RDC , 2 plateaux de 985 m² au R+1 et R+2, 2 plateaux de 880 m² au R+3 et R+4, 21 places de parking aérien et parking vélos, la totalité du niveau R-3 comprenant 100 places de stationnement, moyennant le prix de 14 470 046 € Hors taxe, avec les modalités de paiement indiquées au rapport.

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



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/11/2016 00:05



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE 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 : 2016-411V0036
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 : SODIAC
- 2 Date de la consultation : 13/01/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Valeur vénale de la parcelle BL 319 d'une superficie de 4262 m2 pour cession en VEFA
- 4 Propriétaire présumé : SODIAC
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS ; Angle rue Kerveguen et du Karting.
L'opération se décline en 2 bâtiments A et B. Le bâtiment A d'une surface utile brut de 5170 m2 au nord et le bâtiment B d'une surface utile brute de 4115 m2 au sud qui s'articulent autour d'un patio central et présentent la même configuration d'occupation : commerces en rez-de-chaussée et 4 niveaux de bureaux R+1 au R+4.
Chaque bâtiment dispose de circulations verticales propres allant du R-3 du parking souterrain au niveau R+4 de bureaux.
Les locaux et parkings qui doivent être vendus en VEFA sont :
- 4 niveaux de bureaux du bâtiment B (R+1 à R+4) ainsi qu'environ 95 m2 en RDC du même bâtiment, soit une surface totale de 3831 m2. Les locaux seront aménagés sans mobilier avec un niveau de finition standard, conformément à la notice descriptive sommaire (carrelage, équipement électrique courants forts et courants faibles, climatisation eau glacée par compresseurs, VMC double flux)
- la totalité du parking aérien comprenant 21 places VL et environ 100 m2 d'aires de stationnement vélos.

- la totalité du parking du niveau R-3 comprenant 100 places VL et environ 20 m2 d'aires de stationnement 2 roues.
- 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 :
Réseaux à proximité.
Au PLU : Ua
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Libre de toute occupation
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 13 000 000 €
- 10 Accords amiables : Marge de négociation de 10 %

A
MINISTRE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES

12 Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termitos et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis 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 n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A Saint-Denis, le 22/07/2016

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques,
Le responsable des Missions Domaniales



Olivier BINET
Administrateur des Finances Publiques Adjoint

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 des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.