

RAPPORT N° 02/2-26
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

(SOFIDER / 26 Rue Labourdonnais / AD 402)

La Commune est confrontée actuellement à la nécessité de reloger plusieurs services municipaux (et para-municipaux) :

- soit pour cause de démolition de locaux (services situés dans l'emprise du Boulevard Sud / Rue du Pont neuf) ;
- soit pour des raisons tenant à l'état d'insalubrité de certains bureaux (situation de la Documentation et de la Direction du Domaine).

La contrainte majeure pour la Commune est qu'elle ne dispose pas de locaux lui permettant de répondre à ces besoins prioritaires en relogement, si bien que l'alternative préconisée a été de rechercher des immeubles situés à proximité de l'Hôtel de Ville (en vue de les acquérir).

D'où les récentes acquisitions d'appartements sis en la Résidence Pasteur approuvées par le Conseil Municipal, mais qui ne permettront de reloger qu'une partie des services.

En complément, la Commune a aujourd'hui l'opportunité de se porter acquéreur de l'immeuble sis au 26 Rue Labourdonnais (cadastré section AD 402), propriété de la SOFIDER qui a décidé de le mettre en vente.

Constitué de deux bâtiments de qualité, offrant plus de 700 m² (totalement aménagés et équipés), cet immeuble a pour principaux atouts :

- sa situation puisqu'il est localisé en Centre-Ville, à proximité de la Mairie et des principales administrations ;
- la qualité des locaux, lesquels correspondent à des bureaux de «standing» (équipements et mobiliers également inclus dans la transaction) ;
- la possibilité de regrouper plusieurs services municipaux (une hypothèse serait d'y transférer l'ensemble des services financiers communaux ; l'aile Est du 1er étage serait ainsi réaffecté au profit de services en attente de relogement).

RAPPORT N° 02/2-26

Après négociation, les deux parties ont convenu du prix de vente de 1 400 000 euros (9 183 398 francs), compatible avec l'évaluation domaniale. Le règlement se fera par annuités progressives sur 4 ans, au taux de 4,95 % par an, comme suit :

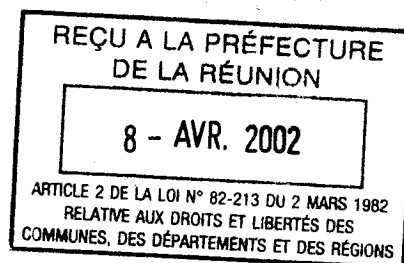
- 225 000 euros au 1er juillet 2002,
- 275 000 euros au 1er juillet 2003,
- 300 000 euros au 1er juillet 2004,
- 600 000 euros au 1er juillet 2005.

Le prix global de vente inclut les frais de portage financier, ainsi que la valeur des aménagements et des mobiliers.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande de vous prononcer sur l'acquisition de l'immeuble considéré, aux conditions précisées ci-dessus, et de m'autoriser à signer les actes à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 02/2-26
du Conseil Municipal
en séance du mercredi 27 mars 2002

OBJET

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

(SOFIDER / 26 Rue Labourdonnais / AD 402)

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° 02/2-26 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FOURNEL Dominique, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(5 abstentions, dont 2 votes par procuration)**

ARTICLE 1

Autorise le Maire à procéder à l'acquisition de l'immeuble mis en vente par la SOFIDER, sis au 26 Rue Labourdonnais et cadastré section AD 402, au prix de 1 400 000 euros, payable par annuités progressives sur 4 ans, au taux de 4,95 % par an, comme suit :

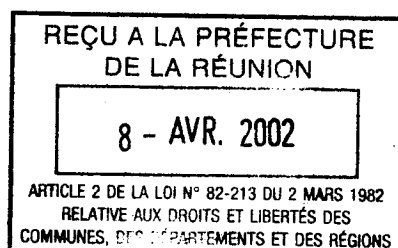
- 225 000 euros au 1er juillet 2002,
- 275 000 euros au 1er juillet 2003,
- 300 000 euros au 1er juillet 2004,
- 600 000 euros au 1er juillet 2005.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer les actes à intervenir.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7300 SG

Brigade d'Évaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015
97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code de Domaines de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : N° dossier : VV 372/2002 Évaluateur : J-C LELJEVRE

→ 40.32.99

ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 6 et 14 février 2002, 13 mars 2002

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)

Acquisition

4 Propriétaire présumé

SOFIDER

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

Commune de : Saint-Denis

26 rue Labourdonnais

Parcelle AD 402, terrain de 523 m², bâti d'une construction en dur sous toles a 3 niveaux comprenant :
bureaux, sanitaires, salle de conférence, cafétaria, balcon, terrasse, varangue,
locaux climatisés par split système, câblage informatique, placards et armoires de rangement,
meublier de bureau

Surface utile pondérée : 731 m²

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du
sous sol-Éléments particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au POS zone UAb

6 Origine de propriété : ancienne

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 154 980 €

11 Réalisation d'accords amiables : marge de négociation de 10 %

→ 1280 480 €
18 333 789,40 €

12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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

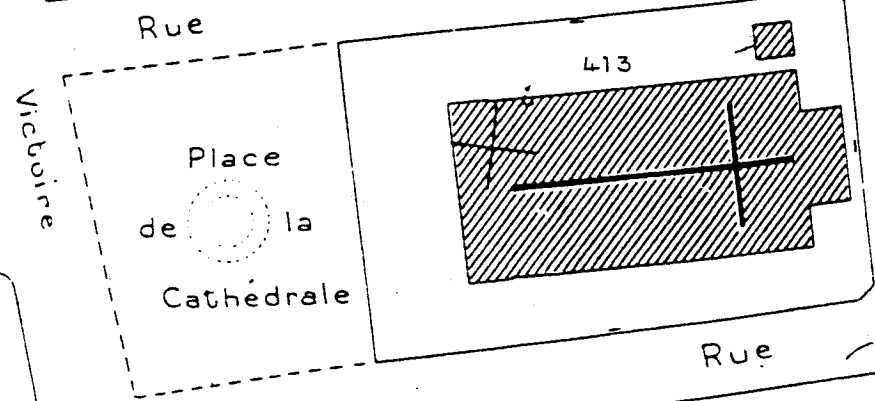
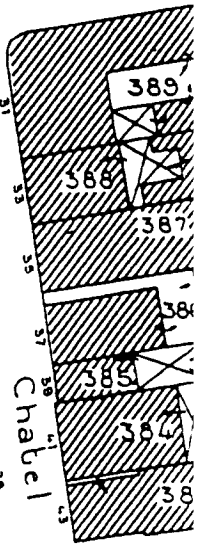
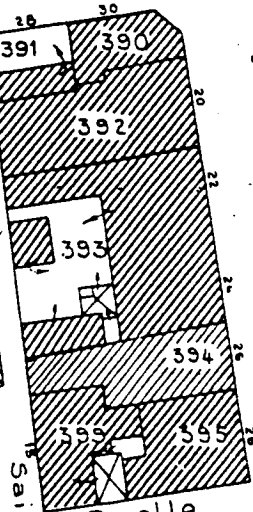
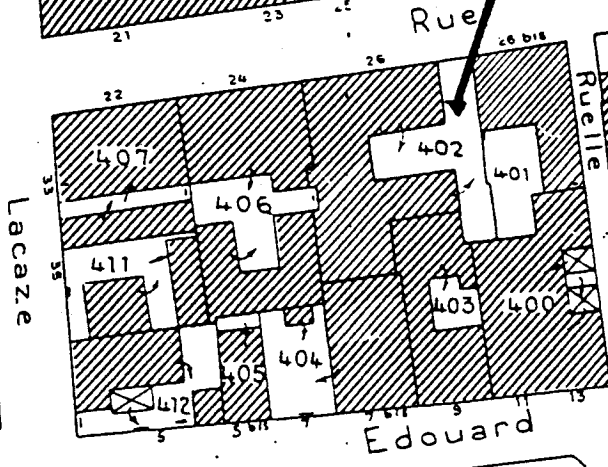
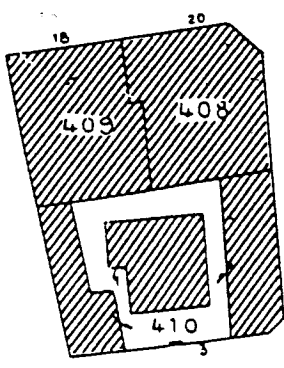
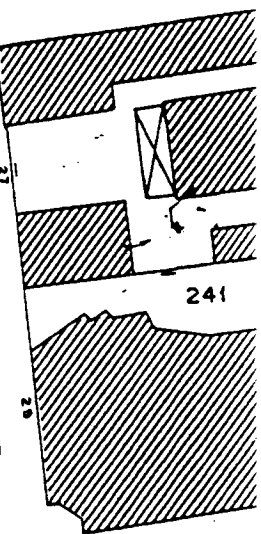
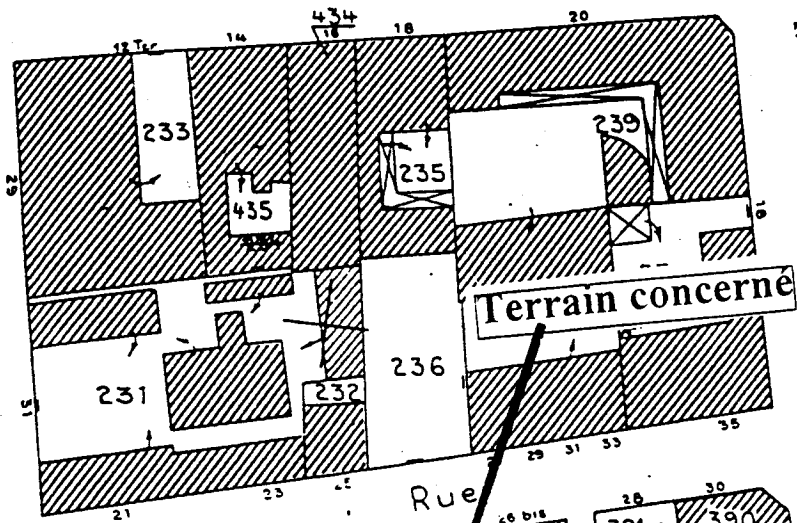
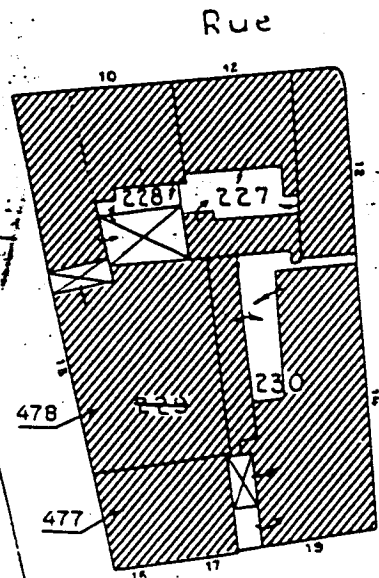
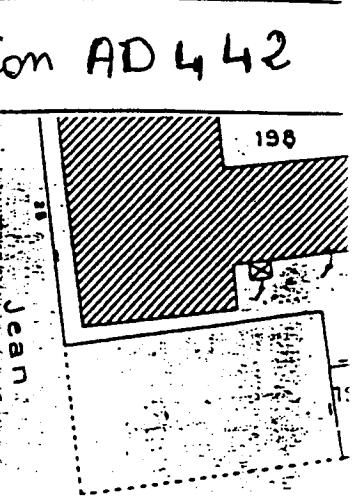
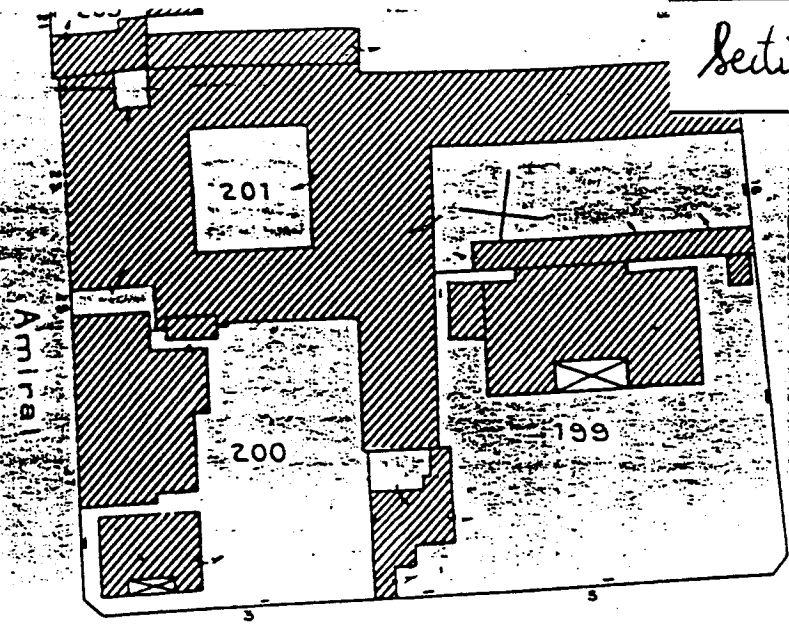
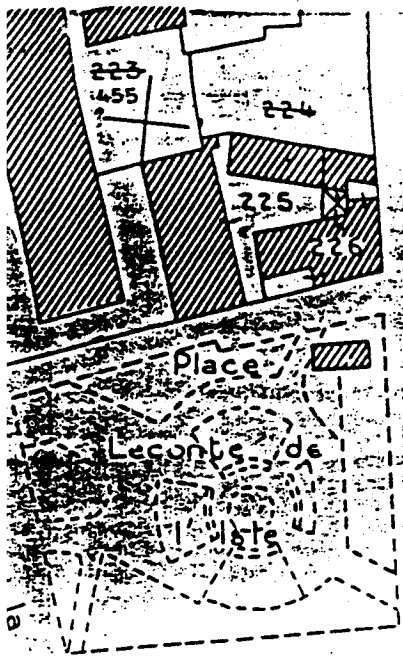
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit
privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était
effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés
par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

A Saint Denis le 22 mars 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, le Directeur Divisionnaire

A. MERCADAL

Section AD 442



151.800

151.900