

RAPPORT N° 06/5-26  
au Conseil Municipal

OBJET

**ACQUISITION DE LOCAL AUPRES DE LA SODIAC  
EN REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT B DE L'ESPACE REPUBLIQUE  
DANS LA ZAC DU BAS DE LA RIVIERE**

En 2004, la SODIAC a acheté 1 908 m<sup>2</sup> de surface utile dont 477 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du bâtiment A et 1 431 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée du bâtiment B. L'état locatif est le suivant :

\* Bâtiment A

- 262 m<sup>2</sup> occupé par le service gestion locative de la SODIAC,
- 67 m<sup>2</sup> loués par bail commercial pour une activité de glacier,
- 48 m<sup>2</sup> local en cours de vente à la Commune (Délibération n° 05/7-05 en séance du 3 novembre 2005) ;

\* Bâtiment B

- 1 431 m<sup>2</sup> partiellement aménagés (550 m<sup>2</sup> environ) en vue de la revente à la Commune (objet de la présente Délibération).

A l'origine, pour le financement de cette opération, la Caisse des dépôts et Consignations avait consenti à la SODIAC un prêt PPU de 2 036 000,00 euros, garanti à hauteur de 50 % par la Commune. Les caractéristiques de ce prêt sont les suivantes :

- durée du préfinancement	24 mois,
- échéances	annuelles,
- durée de la période d'amortissement	25 ans,
- taux d'intérêt actuariel annuel	4,20 %,
- taux annuel de progressivité	0,00 %,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	en fonction de la variation du taux du Livret d'Epargne Populaire sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0,00 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret d'Epargne Populaire (LEP) en vigueur à la date de la présente Délibéra-

## RAPPORT N° 06/5-26

tion. Ces taux sont susceptibles d'être révisés, à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux d'intérêt LEP applicable est modifié entre la date de la présente Délibération et la date d'établissement du contrat de prêt. Les taux d'intérêt et de progressivité seront ensuite révisables pendant toute la durée du remboursement du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence.

Par Délibération n° 03/7-15 du 18 décembre 2003, la Commune a accordé à la SODIAC la garantie pour la somme de 1 018 000,00 euros, représentant 50 % de l'emprunt avec préfinancement, d'un montant de 2 036 000,00 euros que la SODIAC a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La Commune se propose d'acquérir à l'amiable le bien immobilier situé en rez-de-chaussée du bâtiment B de l'ensemble immobilier « Espace République ». L'acquisition amiable de ce local permettra d'y installer plusieurs services de la Commune et notamment les MSE et les archives municipales. Le prix d'acquisition des locaux aménagés s'établit à un montant de 2 045 925,00 euros.


Afin de permettre le paiement du prix à la SODIAC, la Commune se propose de :

- reprendre une partie de l'emprunt aux mêmes conditions que précitées, à hauteur de 1 281 000,00 euros en paiement partiel du prix ;
- payer le solde du prix soit 764 925,00 euros le jour de la signature de l'acte.

Je vous demande donc de vous prononcer sur l'acquisition du bien immobilier et le transfert de PPU et, en cas d'accord, de m'autoriser :

- à signer l'acte d'acquisition,
- à procéder au versement au notaire rédacteur des honoraires correspondants,
- à signer l'acte de transfert du prêt PPU.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTÉ SAINT-LOUIS  
  
René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 06/5-26  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 11 septembre 2006**

**OBJET**

**ACQUISITION DE LOCAL AUPRES DE LA SODIAC  
EN REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT B DE L'ESPACE REPUBLIQUE  
DANS LA ZAC DU BAS DE LA RIVIERE**

**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, notamment les Articles L. 2252-1 et L. 2252-2 ;

Vu le Code des Caisses d'Epargnes, notamment l'Article 19-2 ;

Vu le Code Civil, notamment l'Article 2021 ;

Sur le RAPPORT N° 06/5-26 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Décide d'acquérir à l'amiable le bien immobilier d'une surface de 1 431 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée du bâtiment B de l'ensemble immobilier « Espace République ».

L'acquisition amiable de ce local permettra d'y installer plusieurs services de la Commune, et notamment les MSE et les archives municipales. Le prix d'acquisition des locaux aménagés s'établit au montant de 2 045 925,00 euros.

**ARTICLE 2**

Afin de permettre le paiement du prix à la SODIAC, la Commune :

- reprendra une fraction du prêt PPU n° 1032598 contracté initialement par la SODIAC, par transfert de l'emprunt pour un montant de 1 281 000,00 euros ;

## DELIBERATION N° 06/5-26

- paiera le solde du prix, soit 764 925,00 euros, le jour de la signature de l'acte d'acquisition.

### ARTICLE 3

Accepte le transfert partiel du PPU n° 1032598 contracté par la SODIAC pour un montant de transfert de 1 281 000,00 euros.

Les caractéristiques financières à la date du transfert sont les suivantes :

- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité

en fonction de la variation du taux du Livret d'Epargne Populaire sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0,00 %.

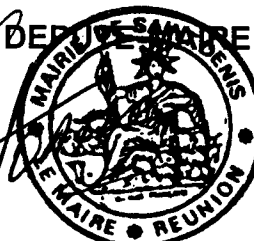
Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret d'Epargne Populaire (LEP) en vigueur à la date de la présente Délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés, à la date de l'acte de transfert du contrat de prêt, si le taux d'intérêt LEP applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date de l'acte de transfert du prêt. Les taux d'intérêt et de progressivité seront ensuite révisables pendant toute la durée du remboursement du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence.

### ARTICLE 4

Autorise le Député-Maire :

- à signer l'acte d'acquisition,
- à procéder au versement au notaire rédacteur des honoraires correspondants,
- à signer l'acte de transfert du prêt PPU entre la SODIAC et la Commune.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **18 SEP. 2006**

LE DEPUTE SAIGRE  
  
  
René-Paul VICTORIA



**DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE**

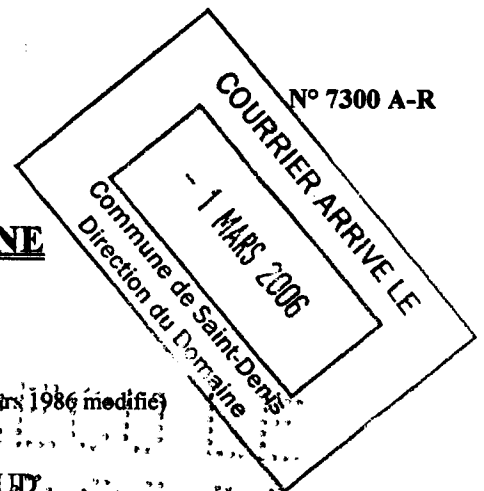
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7014

97701 Saint Denis Cédex 9

Tel : 02 62 48 69 31

Réception sur rendez-vous

**AVIS DU DOMAINE**



Valeur vénale  
(Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : **411V0020/06** Evalueur : **JP GUILLAUD**

**ACQUISITION AMIALE**

1 Service consultant : Commune de Saint Denis

2 Date de la consultation : 28/12/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Regroupement des services

4 Propriétaire présumé **SODIAC**

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

Commune de : **SAINT-DENIS**

Commune de : Saint-Denis, Bas de la Rivière "Espace République" parcelle AH n° 302  
Au rez de chaussée du bâtiment B, libre service comprenant magasin, réserves, bureaux,  
vestiaires, galerie - Mail privatif.

Superficie acquise: 1 479.55 m<sup>2</sup> dont 537 m<sup>2</sup> préalablement aménagés par le vendeur.

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 :

6 Origine de propriété : 2003

7 Situation locative : Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

La valeur vénale des locaux après travaux d'aménagement d'une partie des locaux  
compte tenu des éléments fourni par votre service peut être estimée à **1 986 000 € HT**.  
Toutefois l'évaluation définitive ne pourra être acceptée qu'après l'achèvement des  
travaux et visite des locaux aménagés

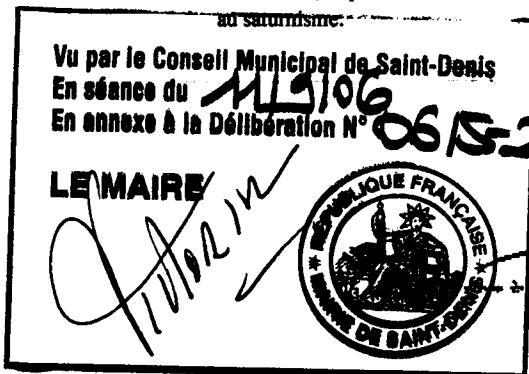
12 Observations particulières :

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).

Par ailleurs, la présente évaluation ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites et des risques liés  
au saturnisme.



A Saint Denis le 15/02/06  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, le Directeur Divisionnaire  
André MERCADAL