

**OBJET**            **Cession de terrains dans la Zone d'Activités de Foucherolles**  
(HV 69 / rue de la Guadeloupe - Moufia)

---

Par bail à construction du 27 décembre 1991 la Commune a donné aux époux MINATCHY Franchin la parcelle HV 69 de 525 m<sup>2</sup> située rue de la Guadeloupe, dans la Zone d'Activités de Foucherolles, pour une durée de 30 ans.

La forme juridique de cet acte permet au preneur, sans devoir acquérir un foncier souvent onéreux, de construire à ses frais des constructions dont il reste propriétaire jusqu'en fin de bail, à destination d'activités dans le cas présent qui ont permis de dynamiser le tissu économique dionysien notamment par la création d'emplois.

L'activité exercée par les époux MINATCHY a un bon fonctionnement, et les preneurs demandent désormais l'acquisition du terrain resté propriété de la Ville. Ils souhaitent en effet développer et pérenniser leur outil de travail et, pour cela, être propriétaires de l'ensemble immobilier.

Du reste le succès de cette entreprise a permis à Monsieur MINATCHY d'étendre ses activités dans l'île puisqu'il procède actuellement à l'installation de nouveaux ateliers tant à Saint-Leu qu'à Saint-André.

Cette stratégie sera bénéfique pour la Ville puisque l'acquéreur a prévu le transfert de certains emplois sur ces sites et le recrutement de dionysiens pour le maintien de ses effectifs.

France Domaine a estimé le bien à céder au prix 316 000 € correspondant tant à la valeur des terrains qu'à celle des droits acquis par la Ville sur les bâtiments au fil du bail à construction. Toutefois, la collectivité n'étant pas à ce jour propriétaire de l'ensemble des constructions, il est proposé la cession du seul terrain, au prix ci-après fixé sur la base de 500 €/m<sup>2</sup>, au regard d'une estimation de France Domaine pour un terrain nu comparable situé dans la même zone (HV 77).

- HV 69    pour 525 m<sup>2</sup>                            262 500 €.

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du lundi 29 mai 2017**  
**Délibération n° 17/2-012**

**OBJET**      **Cession de terrains dans la Zone d'Activités de Foucherolles**  
(HV 69 / rue de la Guadeloupe - Moufia)

---

**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 ;

Vu l'avis de France DOMAINE N° 2016-411VO 591 du 15 décembre 2016;

Vu l'avis de FRANCE DOMAINE N° 2016-411 VO 190 du 19 février 2016 ;

Vu le RAPPORT N°17/2-012 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur FIDJI Jean-Claude 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 le projet de cession à la SCI FRANKLIN représentée par Monsieur MINATCHY du terrain HV 69 de 525 m<sup>2</sup> situé dans la Zone d'Activités des Foucherolles au prix de 262 500 €.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

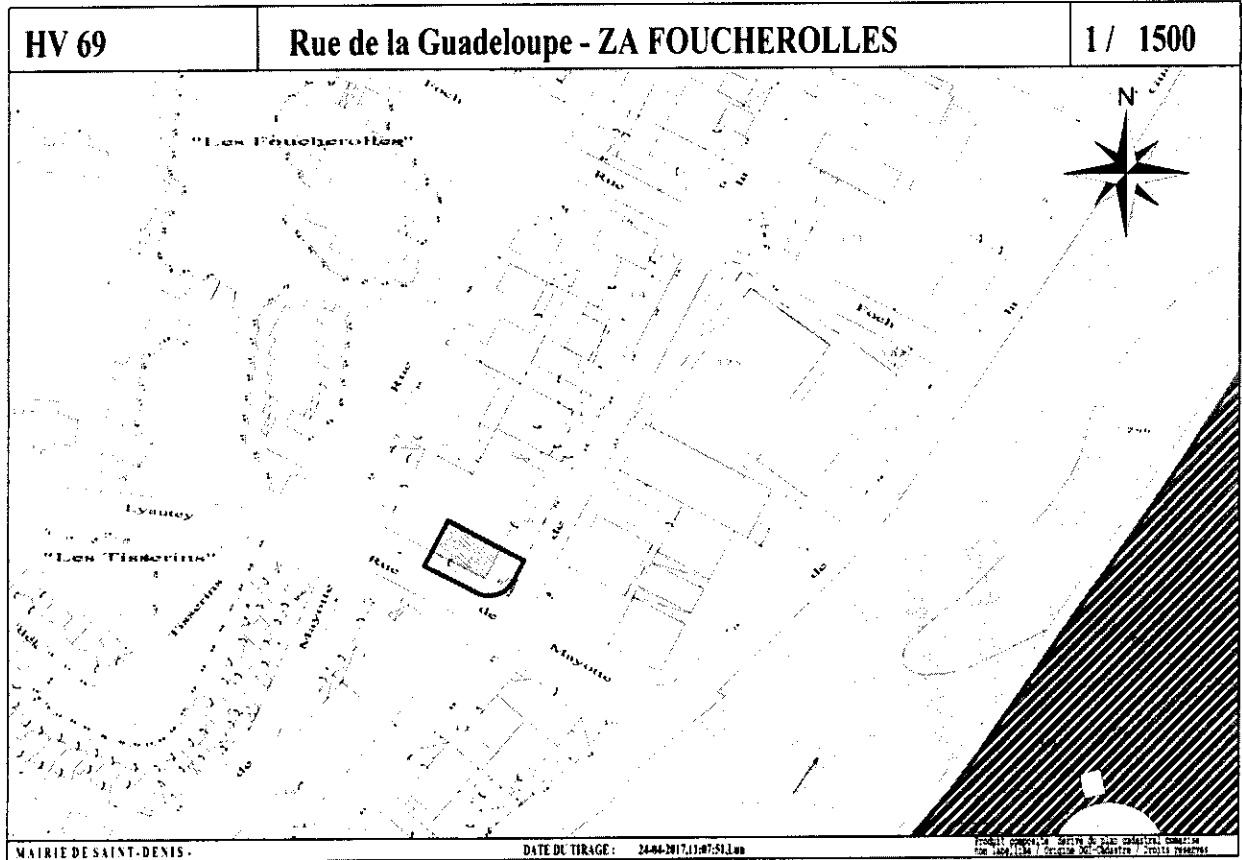
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172012-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017




Gilbert ANNETTE

ANNEXE 1/3



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170529-172012-DE  
 Date de télétransmission : 02/06/2017  
 Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
 Le Maire  
 01/06/2017  
  
 Gilbert ANNETTE

ANNEXE 2/3



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA RÉUNION  
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 : 2016-411V0591  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : [drfp974.ppn.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfp974.ppn.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

- 1 Service consultant : COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 20/05/2016 complétée le 13/12/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession de la parcelle 11V 69 à la CINOR dans le cadre du transfert des zones d'activité économiques en application de la loi Notré du 7 août 2015
- 4 Propriétaire présumé : COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de ST DENIS : 24, rue de la Martinique, ZAE Foucherolles, sur parcelle communale HV 69 d'une superficie cadastrale de 525 m2, un bâti professionnel comprenant un ensemble de bureaux et entrepôts de stockage pour une surface utile d'environ 210 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 :
- Au PLU : Uj  
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Bail à construction avec M. MINATCHY Franchin  
Fin du bail le 31/12/2021
- 9 Détermination des droits du bailleur : 316 000 € pour une cession au 01/01/2017
- 10 Accords amiables : Sans
- 12 Observations particulières :

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172012-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017

Gilbert ANNETTE

ANNEXE 3/3



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 : 2016-411V0190  
Affaire suivie par : Vincent VARIN  
Téléphone : 02 62 94 05 88  
Télécopie : 02 62 94 05 83  
Courriel : drfjp974.ppp.domaine@dzfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 19/02/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Valeur vénale de la parcelle HV n° 77 d'une superficie cadastrale de 485 m2
- 4 Propriétaire présumé : COMMUNE DE ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de ST DENIS : rue de la Guadeloupe, terrain nu se trouvant sur la parcelle HV n° 77 d'une surface de 485 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 :
- Au PLU : Zone Ui  
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 242 000€
- 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 17/03/2016

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

Vincent VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172012-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017

Gilbert ANNETTE