

OBJET **Acquisition de locaux professionnels à usage de bureaux**
EW 116, 120 et 121 / SODIAC / "Cœur des Bambous" - 125 et 127 route de Saint-François - Saint-Denis

Dans le cadre du projet de structuration du bourg de Saint-François, je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition amiable des locaux professionnels à usage de bureaux situés dans l'immeuble dénommé « Cœur des Bambous », propriété de la SODIAC, aux prix et conditions mentionnés dans le tableau ci-dessous et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- 1° signer les actes d'acquisition correspondants,
- 2° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

Références cadastrales	Superficies des bureaux acquis	Adresse du terrain	Vendeur	Prix
EW 116, 120 et 121 Bureaux n° 5, n° 6 et n° 7 Zone Uj du PLU	207 m ² au total soit respectivement 98 m ² , 49 m ² et 60 m ² selon le plan d'état des lieux ci-annexé	125 et 127 route de Saint-François 97400 Saint-Denis	SODIAC	690 000 € TTC (soit 3 333 €/ m ²) en ce compris un montant de 188 000 € (environ 908 €/ m ²) dédiés aux travaux et aménagements intérieurs montant conforme à l'avis financier des services de France Domaine établi en date du 20/04/2016 et confirmé par courrier de l'administration fiscale daté du 18/04/2017 (voir annexes)

Motivation de l'acquisition

Cette acquisition de bureaux rentre dans le cadre du projet de structuration du bourg de Saint-François inscrit au Plan local d'Urbanisme conformément aux orientations générales du Schéma d'Aménagement régional.
Cette structuration a été engagée depuis plusieurs années par le développement du réseau d'assainissement public, la politique municipale de lutte contre l'insalubrité et, plus récemment, la livraison d'un immeuble privé (propriété de la SODIAC) dénommé « Cœur des Bambous » destiné à regrouper et développer le tissu économique local.
Afin de conforter cette position et moderniser ses équipements sur le secteur, la Ville souhaite y déplacer et accueillir les futurs locaux administratifs de la Mairie annexe de Saint-François ainsi qu'une agence postale. L'acquisition en pleine propriété des bureaux n° 5, n° 6 et n° 7 situés au niveau R+1 de l'immeuble est réalisée en ce sens. Le prix d'acquisition (690 000 € TTC) est conforme à l'avis de France Domaine.
Cependant la transaction donnera lieu au paiement d'une somme de 191 000,00 euros TTC calculé après déduction du prix de vente du terrain d'assiette de l'opération à la SODIAC suivant délibération municipale du 29 mai 2017.

OBJET **Acquisition de locaux professionnels à usage de bureaux**
EW 116, 120 et 121 / SODIAC / "Cœur des Bambous" - 125 et 127 route de Saint-François - Saint-Denis

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 le RAPPORT N°17/3-034 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur ESPÉRET Jean-Pierre - 11ème adjoint 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 l'acquisition amiable des locaux professionnels à usage de bureaux (n° 5, n° 6 et n° 7 au plan d'état des lieux ci-annexé) dans l'immeuble dénommé « Cœur des Bambous » situé 125 et 127 route de Saint-François 97400 Saint-Denis, au prix de **191 000 euros TTC** calculé après déduction du prix de vente du terrain d'assiette de l'opération à la SODIAC (décidée par délibération municipale du 29 mai 2017), et ce en vue d'y accueillir la Mairie annexe de Saint-François et une agence postale.

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

ARTICLE 3 Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 - Article 2111 / terrain non bâti - Article 2115 / terrain bâti) du Budget principal.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017

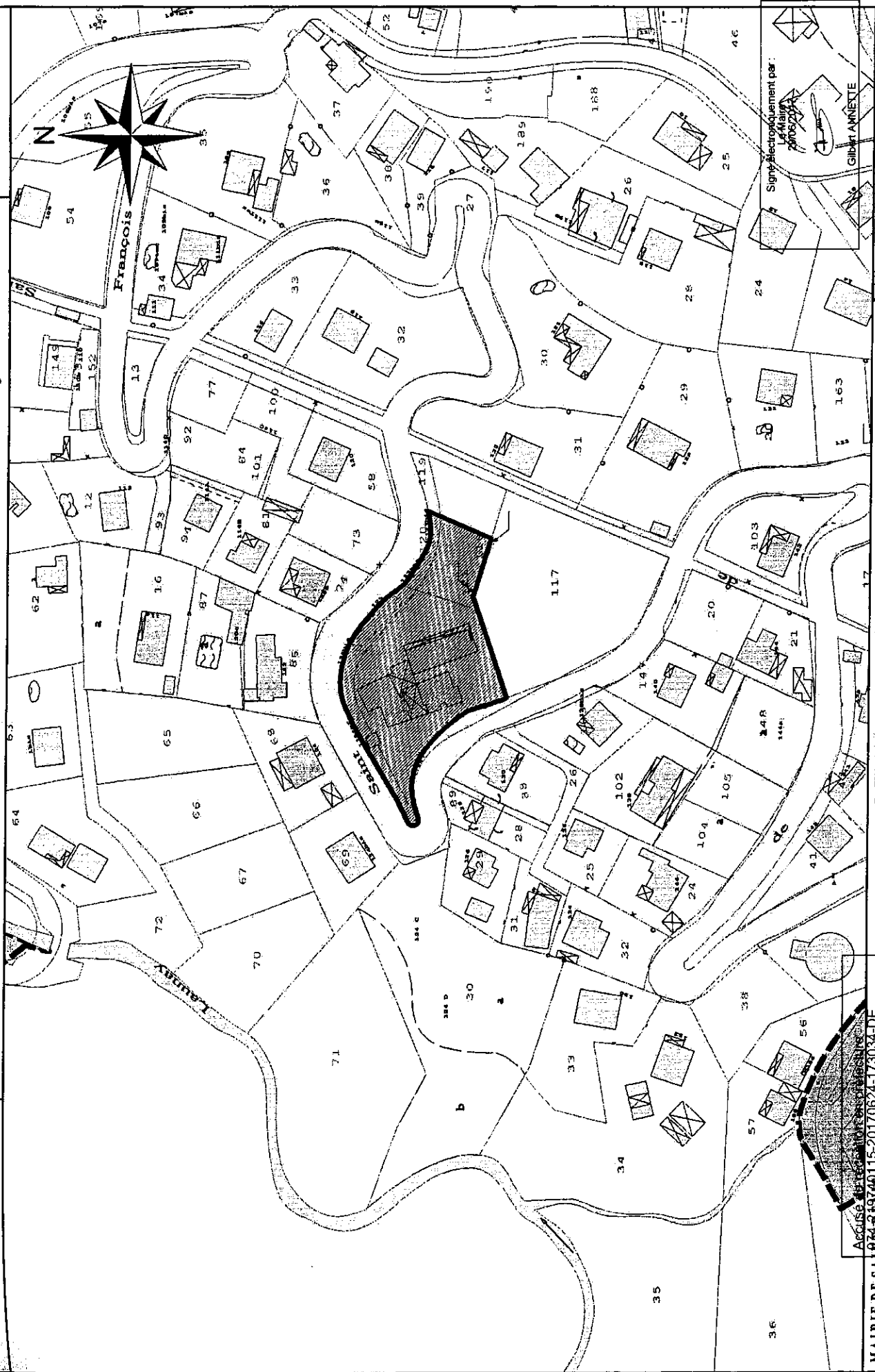


Gilbert ANNETTE

EW 116-120-121

Opération "Coeur des Bambous" - Saint François

1 / 1500



Accès à l'information en matière de
Mairie de Saint François
Date de réception préfecture : 30/06/2017

DATE DU TIRAGE : 18-04-2017,10:45:47,Mar

PROJET DÉPOSÉ, ARRIVÉ AU PLAN CADASTRAL NUMÉRIQUE,
EN LIGNE / Origine Des Cadastre / Droits Réservés

COMMUNE DE SAINT-DENIS

- Saint-François -

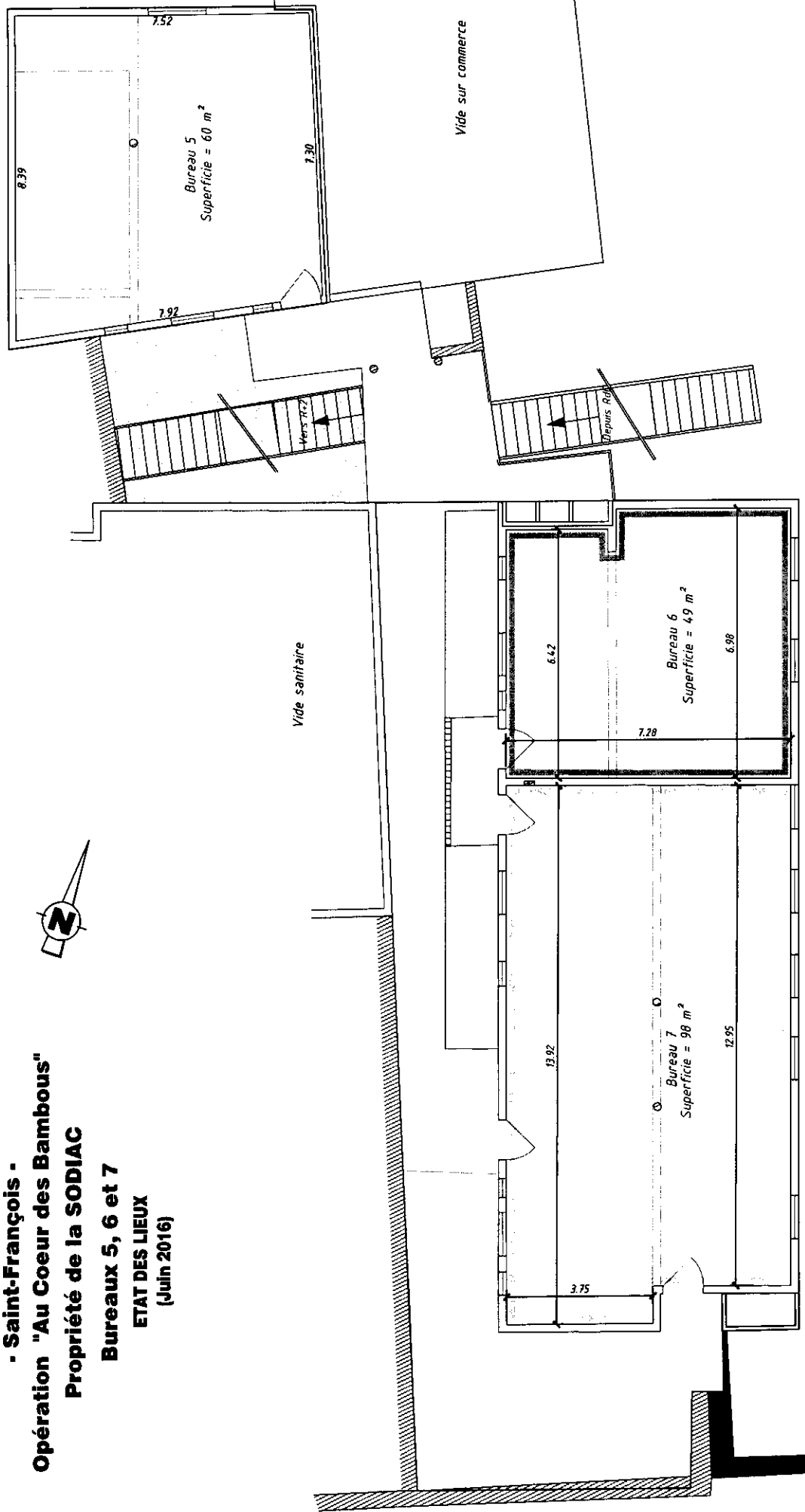
Opération "Au Coeur des Bambous"

Propriété de la SODIAC

Bureaux 5, 6 et 7

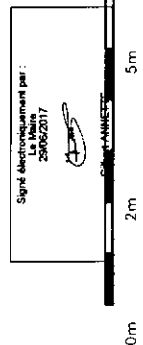
ETAT DES LIEUX

(Juin 2016)



Signé électroniquement par :
Le Maire
20/06/2017

AMMCS



S.C.P. JOËL DECLERCK
GÉNÉRIÈRE EXPERT D.M.G.
N. 02.62.25.34.14 - 24000 SAINT-DENIS

72 Rue de Presbytere
97410 SAINT-PIERRE
Tél: 02.62.25.34.14 Fax: 02.62.25.83.48
E-mail: edeclerck@cp-expert.fr

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Niveau R+1
Echelle : 1/100



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 : 2016-411V0407
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 : 06/04/2016
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Droits du bailleur (commune de St Denis) dans le cadre d'une rupture d'un bail à construction par le preneur (SODIAC) et valeur vénale des locaux de bureaux d'une superficie de 207 m2 cédés par le preneur au bailleur pour y installer les services de la Mairie annexe et de l'Agence postale.
- 4 Propriétaire présumé (droits réels) : SODIAC
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : 127 route de St François, sur parcelles EW 116-120-121, des locaux de bureaux brut à aménager d'une superficie de 207 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 : Uh
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale et des droits réels actuels : Cession des locaux par la SODIAC à la commune de St Denis : 690 000 € (locaux bruts pour 502 000 € et aménagements pour 188 000 €)
Droits du bailleur, commune de St Denis, dus par la SODIAC : 190 000 €
- 10 Accords amiables : Néant

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond à la valeur vénale et droits réels actuels, 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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

A Saint-Denis, le 20/04/2016

Pour Le Directeur du Pôle Gestion Publique,
Le responsable des Missions Domaniales



Olivier BINET
Administrateur des Finances Publiques Adjoint

SI DE FAWD

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de transmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

ANNEXE N°4



Le 18/04/2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : Pôle d'Evaluation Domaniale

Adresse : 7, avenue André Malraux

97 705 SAINT-DENIS Messag Cédex 9

Téléphone : 02 62 94 05 88

Fax : 02 62 94 05 83

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.

Courriel : vincent.varin@dgif.finances.gouv.fr

Réf. : 2016-411V0407

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION

à

SODIAC

A l'attention de M. SULLIMAN INGAR

OBJET : votre demande d'avis pour les parcelles EW 116-120-121 à ST DENIS

Monsieur Le Directeur,

Par courrier du 13 mars 2017, vous m'avez demandé un nouvel avis de la valeur vénale du bien situé sur les parcelles EW 116-120-121 à ST DENIS qui avait fait l'objet d'une évaluation en 2016 par mes services.


Je constate, qu'à priori, les conditions de ladite opération de cession à la commune de ST DENIS n'ont pas évoluées.

A cet égard, je décide de proroger d'une année supplémentaire la validité de l'avis référencé 2016-411V0407 soit jusqu'au 20/04/2018.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques

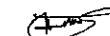
Le responsable des Missions Domaniales


Olivier BINET

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017



Gilbert ANNETTE

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

Maître d'Ouvrage:



OPERATION:

AMÉNAGEMENT DES LOCAUX MAIRIE ANNEXE ET AGENCE POSTALE DE SAINT-FRANCOIS

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

A/ OBJET DE L'OPÉRATION

La présente notice descriptive sommaire constitue une information sur les caractéristiques générales du programme immobilier à construire.

Elle définit :

- Les caractéristiques générales de l'immeuble,
- Les prestations intérieures des bureaux,

Cette notice ayant été élaborée avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés ; les normes ainsi que les types de matériaux et d'appareils indiqués ne constituent qu'une information visant à définir la qualité du programme de construction.

Le présent descriptif a pour objet de décrire les travaux de bâtiment des ouvrages nécessaires à l'aménagement des **locaux de la Mairie annexe et de l'agence postale de Saint-François**.

Pour le compte de : la SODIAC , Maitre d'ouvrage

L'opération est situé à : 127, route de Saint-François 97400 Saint-Denis

B/ SURFACE A RÉALISER

		R+1 en m2	
ZONE LOT 7	Accueil-dégagement 1		32,05
	Politique de la ville		10,53
	CCAS		10,31
	État civil		10,49
	Salle de repos		10,41
	Zone postale et sécurisée		20,65
ZONE LOT 6	Dégagement		6,94
	Salle de réunion		7,83
	Responsable		10,92
	Adjointe		17,06
	WC PMR		4,21
ZONE LOT 5	Salle réunion mariage		35,00
	Stockage		6,42
	Archives		5,34
	Local produit		3,08
	WC PMR		3,68
		TOTAL SURFACE HAB.	194,92
		TOTAL SURFACE SP	207,05

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

C/ NOMENCLATURE DES PLANS

N° PLAN	DÉSIGNATION	ÉCHELLE
1	Plan de situation -cadastral	1/1000
2	Plan de masse	1/300
3	Vue en en plan R+1 Etat des lieux	1/100
4	Vue en en plan R+1 Projet total	1/100
5	Vue en en plan R+1 Projet lot 6-7	1/60
6	Vue en en plan R+1 Projet lot 5	1/60

D/ PREAMBULE

Le projet consiste à aménager des plateaux en des bureaux , salle de mariage , agence postale etc

• La construction sera conforme aux réglementations et aux normes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire notamment la réglementation acoustique, la réglementation thermique et la réglementation concernant les personnes à mobilité réduite. Elle prendra en compte les avis émis par l'administration et les concessionnaires publics en annexes au permis de construire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

DESCRIPTIF SOMMAIRE

1- DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES DE GROS-ŒUVRE

- 1.1 - **Plancher bas existant**
En prédalles préfabriquées
- 1.2 – **Maçonnerie existante**
Béton banché avec enduit de ragréage en extérieur uniquement
- 1.3 – **Béton armé en élévation existant**
 - 1.3.1 Poteaux intérieurs et extérieurs :
Poteaux avec parements soignés
- 1.4 – **Chainage verticaux existants**
- 1.5 – **Chainage horizontaux**
Ouverture à faire dans le mur porteur avec reprise en sous œuvre
- 1.6 - **Poutres existantes**
En béton armé, parements soignés en retombée et en relevé.
- 1.7 - **Linteaux existants**
En béton armé, au-dessus des ouvertures
- 1.8 – **Dalle haute existante**
En prédalles posées sur poutres + chape de compression, finition brute sur le dessus par contre la sous face de la dalle ne sera pas traitée.
- 1.9 - **Ventilation existante**
Ventilation (200cm²) haute et basse pour WC
- 1.10 – **Enduit**
Sur les murs intérieurs à réaliser
- 1.11 – **Forme de pente**
Sans objet
- 1.12 – **Escalier existant**

Sans objet
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

2- DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES DE CHARPENTE COUVERTURE-BARDAGE

2.1 – Charpente

Sans objet

2.2 – Couverture

Sans objet

2.3 – Isolation

Sans objet

3- DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DES OUVRAGES DE REVÊTEMENT

3.1 – Carrelage au sol

Il sera prévu la fourniture et la pose d'un carrelage 30x30 sur chape flottante avec isolant phonique dans toutes les pièces.

3.2 – Carrelage mural

Il sera prévu la fourniture et la pose d'un carrelage mural sur 2m de haut dans les toilettes et salle de repos .

3.3 – Plinthes

Il sera prévu dans toutes les pièces.

4- DESCRIPTION DES OUVRAGES DE MENUISERIE BOIS

La menuiserie bois sera de type préfabriqué

4.1 – Portes isoplanes pour les WC

- Ouverture à la française 93x210

4.2 – Portes vitrées

- Ouverture à la française 93x210 avec en partie basse pleine et vitrée en partie haute
+ serrure.

5- DESCRIPTION DES OUVRAGES CLOISON ET FAUX PLAFOND PLACO

5.1 – Cloison

Accusé de réception en préfecture
974-21974000-2017-06-30
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de mise en ligne : 30/06/2017

fourniture et pose de cloison de séparation acoustique de bureau en 98/48 avec deux panneaux de chaque côté y compris baie vitrée.

5.2 – Faux plafond

Fourniture et pose de faux plafond comprenant :

- une ossature T de 15 en acier galvanisé laqué blanc ou de couleur
- Des dalles à bords feuillurées 600x600

Façon de décaissé au droit d'accident ponctuel en plafond (présence de gaines de ventilation et climatisation)

6- DESCRIPTION DES OUVRAGES CLOISON EN ALUMINIUM

6.1 – Cloison industrielle

Mise en œuvre en séparatif bureaux, salle de réunion, accueil documentation etc... de cloison type industriel amovible réf.H5 comprenant :

- une ossature aluminium tubulaire laquée
- assemblage par système insivable
- panneau en allège basse de 50mm d'épaisseur comprenant deux faces en aggloméré finition stratifiée + laine de roche entre deux
- vitrage double en partie supérieure yc imposte haute (acoustique) avec pare-close aluminium
- pose de store à lamelle type vénitien sur la partie vitrée située au-dessus de l'allège pleine
- porte intégrée dans la cloison avec joint isophonique épaisseur 40mm à âme pleine avec finition stratifiée

7- DESCRIPTION DES OUVRAGES DE MENUISERIE FER

7.1 – Porte métallique à deux vantaux

- Ouverture à la française 1,63x2,10 avec barre anti-paniques avec serrures

7.2 – Porte métallique existante à un vantail

- Récupération de la porte existante avec inversion du sens d'ouverture
- Ouverture à la française 93x210 avec barres anti-paniques avec serrure à trois points à poser.

7.3 – Grille de protection

- En galvanisé à chaud + thermolaqué devant les jalousies existantes

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173034-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017

8- DESCRIPTION DES OUVRAGES DE PEINTURE-ÉTANCHÉITÉ

8.1 – Peinture intérieure

Sur les murs enduits et cloison placo : finition lisse sur toutes les portes intérieures

8.2 – Peinture murs

Après préparation d'usages, application sur les murs et coffres divers en plaque de plâtre et suivant position dans locaux, de la peinture en 3 couches.

8.3 – Peinture boiseries

Mise en peinture des boiseries par 3 couches de peinture glycéro satiné (plinthes, bâtis de portes etc...)

8.4 – Peinture extérieure

Sans objet

9- DESCRIPTION DES OUVRAGES DE PLOMBERIE-SANITAIRE

9.2 – Équipements

Création de sanitaires Homme et Femme en partie arrière des locaux comprenant :

- la pose de cuvette HP et normale suivant dimension sanitaire + abattant double et robinet d'arrêt en laiton
- installation d'un lavabo par cellule sanitaire
- barre de relevage, miroir, porte savon, porte papier etc...

9.3 – Essais

Remise en eau de l'ensemble, essais, réglages et divers.

10- DESCRIPTION DES OUVRAGES ÉLECTRICITÉ COURANT FORT&FAIBLE

Établissement de plans des nouveaux réseaux à mettre en place en coordination avec le service informatique de la Mairie de Saint-Denis.

10.1 – Distribution

Distribution par câble RO2V de l'ensemble des points de distribution créés en courant Fort et câble catégorie 5 pour le réseau téléphone/informatique.

10.2 – Équipements des locaux

Mise en place de luminaires 600x600 intégrés dans les faux plafonds au niveau des bureaux et de spots décoratifs dans l'accueil, documentation et salle de réunion.

Prévoir par bureau 6 blocs de prises doubles dont 2 détrompées + 4 prises RJ45 (2 pour le téléphone + 2 pour l'informatique)

Accusé de réception
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Le câblage pour la commande d'éclairage se fera à l'intérieur des profils pour le réseau prises, prévoir une desserte goulotte rapportée en PVC

Installation d'une baie de brassage sur laquelle sera reporté l'ensemble des connexions informatiques avec repérage par étiquettes des prises informatiques.

10.2 – Alarme type 4

Mise en place si nécessaire d'un système d'alarme type 4

11- CLIMATISATION

Il sera prévu des clim cassette pour toutes les pièces avec unité extérieur non visible de la route

12- DESCRIPTION DU MOBILIER

Il sera prévu pour l'espace accueil et la poste

Un comptoir d'accueil comprenant

Poste de travail

Espace imprimante

Tablette PMR

Fait le 30 mars 2016

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173034-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017

Note descriptive sommaire

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017



Gilbert ANNETTE