

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA DU / Direction Patrimoine et Foncier

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 novembre 2017
Rapport n° 17/7-034

OBJET **Cession d'atelier-relai sur terrain communal**
 HC 335 partie / Zone d'Activités de Finette / SCI RAMIN

La réalisation d'ateliers-relais en zone d'activités est issue d'un programme d'investissements à caractère économique élaboré en 1983 ; l'objectif principal étant la création d'emplois et des tarifs incitatifs pour les créateurs d'entreprises, ainsi dégagés d'une charge importante de leur activité.

En l'espèce, les ateliers-relais de la ZA Finette ont été construits par la Commune de Saint-Denis, et mis à la disposition d'entreprises nouvellement créées leur permettant de lancer leur activité en 1985.

A ce jour, la Commune souhaite continuer de céder les ateliers-relais de la ZA Finette à leurs occupants en titre, notamment ceux de la parcelle HC 335.

Dans ce cadre, un groupe de locataires installés sur cette parcelle a fait part de son intention d'acquérir les parties du bâtiment occupées.

S'agissant d'un seul bâtiment, implanté sur la même parcelle, occupé sous forme de lots aux accès indépendants les uns des autres, il y a lieu de réaliser des découpages cadastraux appropriés pour chaque lot.

La Commune ayant aujourd'hui la possibilité de vendre ces ateliers-relais, je vous demande de vous prononcer sur la cession de l'atelier-relai n° 3 et de la partie de la parcelle concernée, au profit de l'occupant en titre actuel, la SCI Ramin, mentionné en annexe et aux conditions particulières suivantes :

- la vente est consentie à l'occupant, titulaire d'un contrat ;
- le prix du terrain d'assiette est fixé sur la base de l'estimation des services de France Domaine ;
- un document d'arpentage sera établi afin de délimiter précisément la superficie de l'atelier-relai et de la parcelle en partie à céder ;
- un cahier des charges sera annexé à la vente précisant les conditions d'entretien et de réparation de la toiture ;
- l'occupant s'engage à régler préalablement à la cession les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Générale ;
- les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur.

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 novembre 2017
Délibération n° 17/7-034**OBJET** Cession d'atelier-relai sur terrain communal
HC 335 partie / Zone d'Activités de Finette / SCI RAMIN**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 de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'avis financier de France Domaine n° 2017-411V0180 du 15/02/2017 ;

Vu le RAPPORT N°17/7-034 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur le Maire 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 de l'atelier-relai n° 3 et de la partie de la parcelle communale HC 335 concernée, à la SCI RAMIN, mentionnée dans le tableau joint en annexe, pour laquelle l'offre de prix (en référence à la valeur vénale des biens établie par les services de France Domaine) et autres conditions à la vente, ont été acceptés par l'acquéreur concerné.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171125-177034-DE
Date de télétransmission : 30/11/2017
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/11/2017



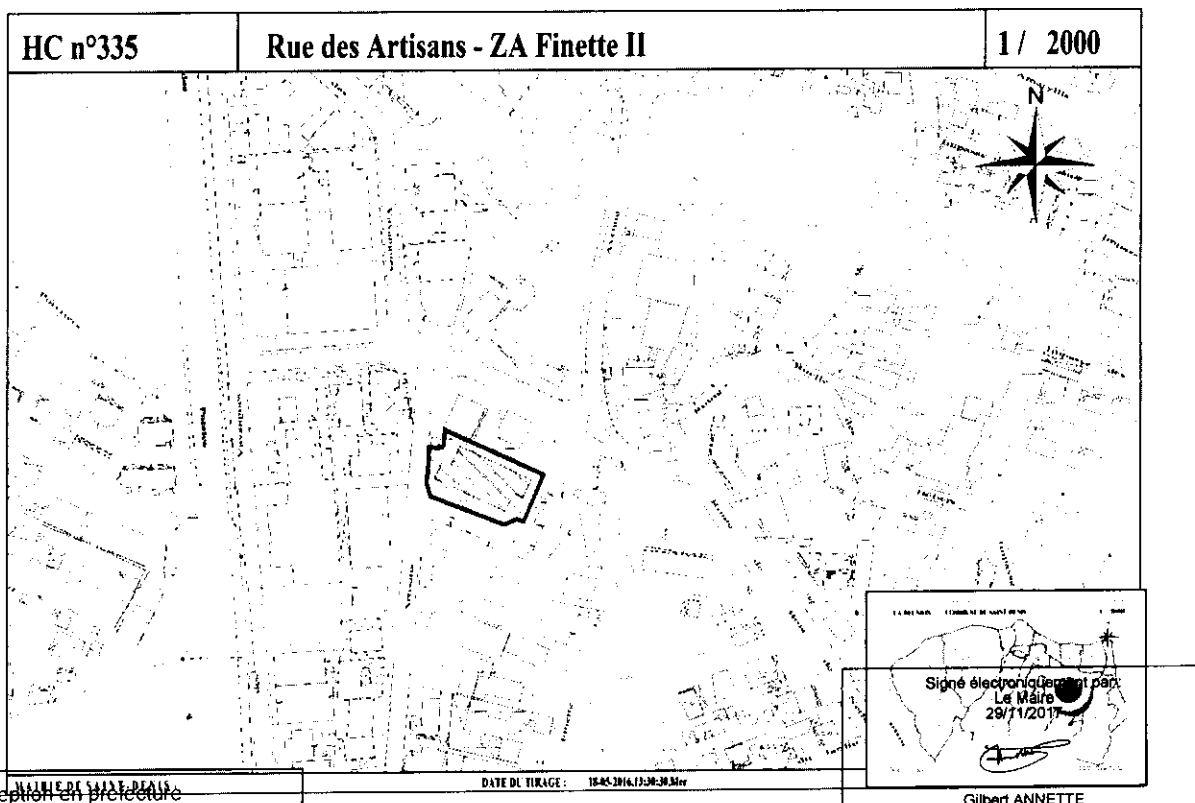
Gilbert ANNETTE

ANNEXE

Réf cadastrale	Superficie	Adresse du terrain	Acquéreur	Motivation
Parcelle HC 335 partie - Zone Ua au PLU	143 m ² Etant entendu que la superficie définitive à acquérir devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir	5 Bis rue des Artisans - ZA Finette - 97490 Sainte Clotilde	SCI RAMIN Représentée par M. et Mme RAMIN	La Commune souhaite céder les ateliers-relais de la ZA Finette à ses occupants. Les locataires de la parcelle bâtie cadastrée HC 335 ont sollicité la Ville afin d'acquérir les ateliers occupés. La SCI RAMIN a réitéré son souhait d'acquérir le lot 3 ainsi que la cour privative dont elle a seule la jouissance. L'occupant s'engage à régler préalablement à la cession, les éventuels loyers impayés sur la base d'une attestation émanant de la Trésorerie Générale. Le prix de cession fixé à 90 000.00€ au total pour le lot 3 et le foncier attenant, en référence à l'avis n°2017-411V0180 rendu par les services fiscaux le 15/02/2017, a été accepté par la SCI RAMIN.

Conditions principales de la vente

- 1° **Cession** en pleine propriété de l'atelier-relais n°3 et une partie du terrain communal cadastré HC 335
2° **Superficie cédée** : 143 m² étant entendu que la superficie définitive à céder devra être précisée par un document d'arpentage restant à établir
3° **Prix** : 90 000.00€ en référence à l'avis financier n° 2017-411V1080 de France Domaine établi en date du 15/02/2017 (soit environ 629.37€/m² à titre indicatif)
4° **Signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de quatre (4) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder six (6) mois. Au terme d'un de ces délais, si aucune signature n'est intervenue, l'assemblée délibérante pourra décider de se prononcer sur l'opportunité de cette transaction. (notamment au vu d'un avis actualisé des services de France Domaine, et, le cas échéant décider d'annuler purement et simplement le projet de cession.





ANNEXE N°4

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

Le 15/02/2017

*LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION*

à

*COMMUNE DE ST DENIS**Direction du patrimoine et du foncier***POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Vincent VARIN, évaluateur.

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

Réf. : 2017-411V0180

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE HC 335 PARTIE – LOT N° 3****ADRESSE DU BIEN : 5 BIS RUE DES ARTISANS – ZAE FINETTE - ST DENIS****VALEUR VÉNALE : 71 500 €/HT (assortie d'une marge d'appréciation de 10%)****1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ST DENIS***AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Stéphanie THUONG-HIME*

2 – Date de consultation	: 26/01/2017
Date de réception	: 14/02/2017
Date de visite	: en 2015
Date de constitution du dossier « en état »	: 14/02/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ*Cession de la pleine propriété de l'atelier relais lot n° 3 ainsi que de l'emprise foncière d'une superficie de 143 m2 au locataire actuel, entreprise RAMIN.*

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20171125-177034-DE
Date de télétransmission : 30/11/2017
Date de réception préfecture : 30/11/2017

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : *HC 335 partie d'une superficie de 143 m2*

Au sein de la ZAC Finette, un atelier relais de structure métallique et toiture tôles actuellement loué par l'imprimerie RAMIN. La surface du bâti est de 100 m2.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de ST DENIS
- situation d'occupation : convention d'occupation avec l'éventuel acquéreur

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de ST DENIS

Zone Ua

Tous réseaux.

PPR : Néant

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à **71 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

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.

Remarque : si l'opération est réalisée au-delà du délai de validité de l'avis et sans modification des conditions de ladite opération, une simple lettre de prorogation de la durée validité de l'avis peut être envisagée.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Le bien est difficilement visible du bord du chemin des Vandas et n'a pu être visité.

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 termites 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 ci-dessus, 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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques,

Par déléation,



Vincent VARIN
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification par la loi territoriale des communes de la

Accusé de réception en préfecture : 974-219740115-20171125-177034-DE
Date de télétransmission : 30/11/2017
Date de réception préfecture : 30/11/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/11/2017

