

OBJET CESSION DE TERRAINS DANS LA ZONE D'ACTIVITES DE FOUCHEROLLES
HV 68, 174 et 179 / rue de la Martinique - Moufia

Par baux à construction des 10 mai 1989 et 14 mai 2003, la Commune a donné aux époux MINATCHY Franchin les parcelles HV 68 de 1 092 m², HV 174 et 179 de 1 595 m² situées rue de la Martinique, dans la Zone d'Activités de Foucherolles, pour des durées respectives de 40 ans et 30 ans.

La forme juridique de ces actes 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 de carrosserie automobile exercée par les époux MINATCHY dans ces locaux a un bon fonctionnement, et les preneurs demandent désormais l'acquisition des terrains restés 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 les biens à céder aux prix respectifs de 681 000 € (parcelle HV 68) et 1 128 000 € (parcelles HV 174 et 179) 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 des seuls terrains, aux prix ci-après fixés sur la base de 500 €/m², au regard tant d'une valeur établie par un expert immobilier, que d'une estimation de FRANCE DOMAINE pour un terrain nu comparable situé dans la même zone (HV 77).

- HV 68 pour 1 092 m² 546 000 €,
- HV 174 et 179 pour 1 595 m² 797 500 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Les rapports d'expertise sont consultables à la Direction Patrimoine et Foncier aux jours et horaires ouvrables de l'administration et le seront lors de la séance près du Secrétariat du Conseil Municipal.



Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 juin 2016
Délibération n°16/4-21

OBJET CESSIION DE TERRAINS DANS LA ZONE D'ACTIVITES DE FOUCHEROLLES
HV 68, 174 et 179 / rue de la Martinique - 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 les avis de France DOMAINE N°2015-411 VO463 et N°2015-411 VO464 du 03 juin 2015 ;
Vu les rapports du Cabinet ZELLER EXPERTISES des 5 et 7 octobre 2015 ;
Vu l'avis de FRANCE DOMAINE N°2016-411 VO 190 du 19 février 2016 ;
Sur le RAPPORT N°16/4-21 du Maire ;
Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérard, 3ème Adjoint, présenté 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 aux époux MINATCHY des terrains HV 68 de 1 092 m², HV 174 et 179 de 1 595 m² situés dans la Zone d'Activités des Foucherolles au prix respectifs de 546 000 € et de 797 500 €.

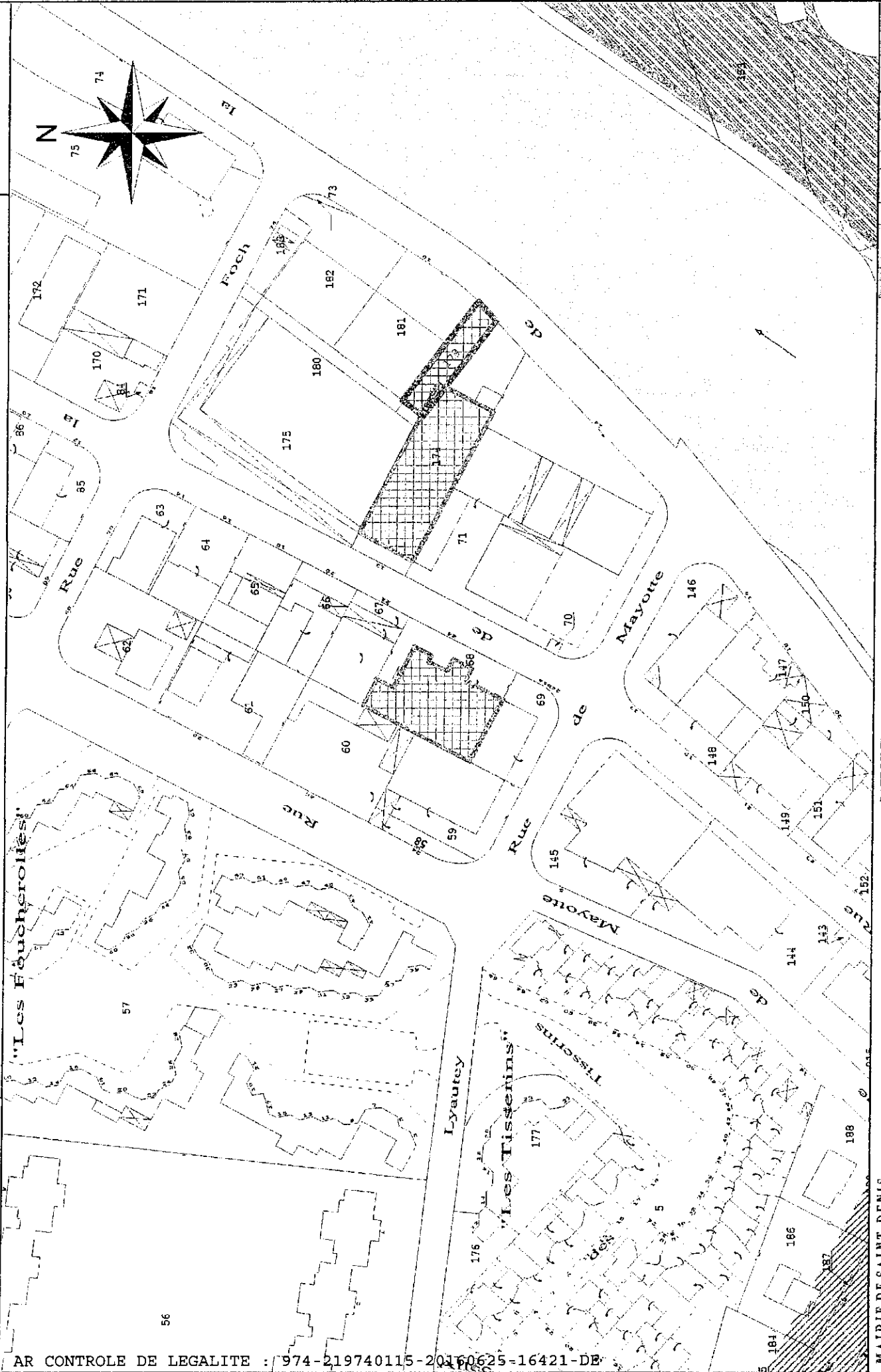
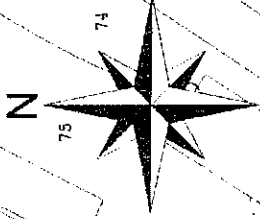
ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.



Signé électroniquement par :
GILBERT ANNETTE
Le 01/07/2016 12:12

1 / 1437



AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20160625-16421-DE
en date du 05/07/2016 ; REFERENCE ACTE : 16421

MAIRIE DE SAINT-DENIS

DATE DU TIRAGE : 25-05-2016, 10:15:18, Mer

Projet composite, tiré du plan cadastral mis à jour
non actualisé / Origine DGI-Cadastre / Droits réservés



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA RÉUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messng CEDEX 9

N° 7307

AVIS DU DOMAINE
RECTIFICATIF

DROITS DU PROPRIÉTAIRE
BAILLEUR

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2015-411V0464
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.pouv.fr

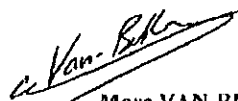
- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 24 mars 2015 complétée le 22/04/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession du propriétaire bailleur en cours de bail à construction au preneur du terrain encombré par les constructions, avec les droits qui lui sont conférés, à savoir l'accession des constructions en fin de bail sur la parcelle HV 68 (1092 m2)
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : ZAC Foucherolles, rue de La Martinique, sur la parcelle HV 68 (1092 m2), un atelier de carrosserie automobile constitué au rez-de-chaussée, d'un atelier de réparation d'une surface de 758 m2, d'un bureau de 21 m2, d'un vestiaire de 6 m2, d'une toilette et lave-main (3,5m2) et d'un local technique (4,76 m2). A l'étage, une mezzanine sur laquelle sont entreposées des pièces de carrosserie (74,25 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 : Occupé par l'acquéreur potentiel dans le cadre d'un bail à construction soit la Carrosserie Minatchy
- 9 Détermination des droits du bailleur : 681 000 €
(pour une cession intervenant au 01/01/2016)
- Pour information, valeur des constructions estimée sur terrain intégré en fin de bail 870 000 €
- 12 Observations particulières :
Cette évaluation correspond aux droits du bailleur 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.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

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 03/06/2015,

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Le Directeur du Pôle Gestion Publique



Marc VAN-BELLE
Administrateur des Finances Publiques



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION REGIONALE 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
RECTIFICATIF

DROITS DU PROPRIETAIRE
BAILLEUR

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2015-411V0463
Affaire suivie par : Vincent VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 24 mars 2015 complétée le 22/04/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession du propriétaire bailleur en cours de bail à construction au preneur du terrain encombré par les constructions, avec les droits qui lui sont conférés, à savoir l'accession des constructions en fin de bail sur parcelles HV 174 (1318 m2) et HV 179 (277 m2)
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de ST DENIS : ZAC Foucherolles, rue de La Martinique, sur une unité foncière d'un total de 1595 m2 (parcelles HV 174 (1318 m2) et HV 179 (277 m2), atelier de carrosserie constitué au rez-de-chaussée : d'un atelier de peinture d'une surface de 865 m2 dans lequel se trouvent trois cabines de peinture, une cabine de préparation, de deux bureaux (56 m2 et 22 m2), d'un local de stockage (55 m2), d'une autre cabine de peinture (37 m2), d'un atelier mécanique (89 m2) et d'un vestiaire avec toilettes (25 m2). A l'étage, en mezzanine, 6 bureaux, un patio et un coin repas pour 260 m2 environ.
- 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 : U1
Au PPR : Néant
- 7 Situation locative : Occupé par l'acquéreur potentiel dans le cadre d'un bail à construction soit la carrosserie Minatchy
- 9 Détermination des droits du bailleur : 1 128 000 €
(pour une cession intervenant au 01/01/2016)

Pour information, valeur estimée des constructions sur terrain intégré en fin de bail 1 550 000 €

12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond aux droits du bailleur 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.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

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 03/06/2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Le Directeur du Pôle Gestion Publique



Marc VAN-BELLE
Administrateur des Finances Publiques