

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 2 août 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 21

Nombre de représentés : 9

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 09

Nombre de votants : 34

OBJET

Affaire n° 2022-120

ACQUISITION AMIABLE DES
PARCELLES BATIES
CADASTREES AB 9 ET AB 74
APPARTENANT A LA SCI
MAILLOT SANDRA MARYLINE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le deux août, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale faite par le Maire et sous la présidence de Mme Annick Le Toullec 1ère adjointe, en remplacement du Maire empêché.

Secrétaire de séance : Mme Aurélie Testan.

Étaient présents : Mme Annick Le Toullec 1ère adjointe, M. Bernard Robert 4ème adjoint, Mme Karine Mounien 5ème adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6ème adjoint, M. Mihidoiri Ali 8ème adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9ème adjointe, M. Guy Pernic 10ème adjoint, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nages, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, M. Didier Amachalla, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Olivier Hoarau Maire par M. Franck Jacques Antoine, M. Armand Mouniata 2ème adjoint par M. Jean Max Nages, Mme Jasmine Béton 3ème adjointe par M. Guy Pernic 10ème adjoint, Mme Mémouna Patel 7ème adjointe par M. Henry Hippolyte, Mme Catherine Gossard 11ème adjointe par Mme Brigitte Laurestant, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1ère adjointe, Mme Véronique Bassonville par Mme Aurélie Testan, Mme Honorine Lavielle par Mme Garicia Latra Abélard, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla.

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 25 juillet 2022.

- la liste des délibérations a été affichée le 3 août 2022.

Arrivée(s) en cours de séance : Mmes Claudette Clain Maillot, Firose Gador, Patricia Fimar à 17 h 10, (affaire n° 2022-105) et M. Zakaria Ali à 17 h 13 (affaire n° 2022-105).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Danila Bègue, M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, M. Bertrand Fruteau et Mme Valérie Auber.

.....
.....

LE MAIRE



Pour le Maire empêché

A. Le Toullec

La Première adjointe
ANNICK LE TOULLEC

Affaire n° 2022-120

**ACQUISITION AMIABLE DES PARCELLES BATIES CADASTREES AB 9 ET AB 74
APPARTENANT A LA SCI MAILLOT SANDRA MARYLINE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 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 Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les arrêtés préfectoraux n^{os} 2014-3714 et 2015-2430 datés des 12 juin 2014 et 08 décembre 2015 relatifs à l'institution d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers (SRPP) et des mesures foncières y associées ;

Vu la situation des parcelles cadastrées AB 9 et AB 74 au plan communal ;

Vu la situation desdites parcelles au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ;

Vu les termes de la convention de financement des mesures foncières du PPRT de la SRPP, signée le 11 octobre 2016 par l'ensemble des acteurs engagés dans le projet ;

Vu la proposition de vente immobilière établie le 16 juin 2022 par monsieur Daniel Maillot, président de la SCI Maillot Sandra Maryline, propriétaire aux présentes ;

Vu l'avis financier du service du Domaine, Direction Immobilière de l'État, fixant la valeur vénale de ce bien immobilier à la somme de 2 280 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de +/- 10% ;

Vu l'utilité publique de la transaction ;

Vu l'avis favorable de la Commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 juillet 2022 ;

Vu le rapport présenté en séance le 2 août 2022 ;

Considérant que l'ensemble des conditions posées préalablement à la vente sont acceptables ;

Après avoir délibéré et à la majorité (2 absentions : Mmes Firose Gador et Patricia Fimar),

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'acquisition, par voie amiable, auprès de la Société des parcelles bâties cadastrées AB 9 et AB 74, à usage d'entrepôts et de bureaux, sises la zone industrielle n° 1 de Le Port, rue de Djibouti, dans le cadre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques institué autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers ;

Article 2 : de fixer le montant de la transaction à la somme de 2 448 000 € HT, compatible avec l'avis financier du Domaine, éventuellement augmentée de la TVA sur marge immobilière ;

Article 3 : de dire que le coût de la transaction et ses frais annexes seront réglés à partir du compte de consignation générique n° 2254825 (catégorie 800 PPRT – SRPP – LE PORT), créé spécialement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de La Réunion, conformément aux termes de la convention de financement du 11 octobre 2016 ;

Article 4 : de dire que la partie du bâtiment actuellement affectée à un usage de bureaux, occupée par l'enseigne CITY SPORT devra être libérée préalablement à la signature de l'acte authentique de vente qui devra intervenir le 15 décembre 2022 au plus tard ;

Article 5 : d'introduire à l'acte de vente une clause de libération totale des lieux (employés, matériels, stocks, encombrants), dans un délai maximum de 40 mois à compter de la date de signature de l'acte de vente par les parties, sous peine de résiliation de l'acte ;

Article 6 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE



Pour le Maire empêché

Annick Le Toullé

*La Première Adjointe
ANNICK LE TOULLE*

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le 08/08/2022



ID : 974-219740073-20220802-DL_2022_120-DE

ACQUISITION AMIABLE DES PARCELLES BÂTIES CADASTREES AB 9 ET AB 74 APPARTENANT A LA SCI MAILLOT SANDRA MARYLINE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'acquisition amiable des parcelles bâties, à usage d'entrepôts et de bureaux, appartenant à la SCI MAILLOT SANDRA MARYLINE (SCI MSM), cadastrées AB 9 et AB 74, sises la zone industrielle n° 1 de Le Port, rue de Djibouti.

Il est à noter que cette acquisition intervient dans le cadre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) institué autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers (SRPP).

Pour mémoire, les Plans de Prévention des Risques Technologiques trouvent leur origine dans la Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, et à la réparation des dommages. Elle a été promulguée à la suite de l'explosion, en 2001, de l'usine AZF située dans le cœur d'agglomération de la Ville de Toulouse. Cet événement avait eu un écho médiatique très important et avait fait prendre conscience, au grand public comme aux décideurs publics, des dangers courus par les populations riveraines de ces installations industrielles.

En conséquence, l'objet des PPRT est de définir une stratégie locale de maîtrise foncière des terrains, bâtiments et activités exposés à des risques technologiques majeurs, sur des sites comprenant des installations *Seveso Seuil Haut*.

Sur le territoire national, 792 communes sont actuellement soumises à un (ou des) PPRT. A La Réunion, trois communes sont concernées :

- ⇒ Le PPRT du dépôt d'hydrocarbures liquides et de gaz inflammables liquéfiés de la SRPP, sur la commune de Le Port.
- ⇒ Le PPRT du dépôt de munitions exploité par le Service Interarmées des Munitions, sur la commune de Le Tampon.
- ⇒ Le PPRT du dépôt d'explosifs civils de BOUYGUES TP, sur la commune de Saint-Paul.

Sur la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.


Le PPRT de la SRPP a été institué au Port par arrêté préfectoral n° 2014-3714/SG/DRCTCV du 12 juin 2014.

Ce dernier prévoit que l'expropriation et le délaissement sont subordonnés à la signature d'une convention tripartite de financement entre l'Etat (DEAL), les collectivités territoriales qui perçoivent la contribution économique territoriale (TCO, Région et Département de La Réunion) et l'industriel à l'origine du risque (la SRPP). En outre, la commune de Le Port est associée à l'action foncière car seule compétente en matière d'urbanisme. A ce titre, elle porte les procédures d'acquisition foncière mais n'intervient pas directement dans leur financement.

L'arrêté préfectoral n° 2015-2430 du 08 décembre 2015 est ensuite venu préciser le cadre de l'intervention foncière et a permis :

- d'approuver le projet de convention de financement des mesures foncières du PPRT de la SRPP ;

Envoyé en préfecture le 08/08/2022
Reçu en préfecture le 08/08/2022
Affiché le 08/08/2022
ID : 974-219740073-20220802-DL_2022_120-DE



- de désigner les biens dits en « secteur d'expropriation » [EX] et les biens dits en « secteur de délaissement » [DE] ;
- de fixer le coût total des mesures foncières à 7 100 000 € (hors frais et taxes, indemnités de déménagement, démolition des bâtiments, etc.) ; étant précisé que ce montant global a été actualisé le 06 septembre 2021, lors de la phase de constitution du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet, à hauteur de 10 118 600 € par le service du Domaine ;
- de fixer la clé de répartition financière entre les contributeurs comme suit :
 - SRPP = 2/5^{ème}
 - ETAT (DEAL) = 2/5^{ème}
 - TCO + REGION + DEPARTEMENT = 1/5^{ème}

Envoyé en préfecture le 08/08/2022

Reçu en préfecture le 08/08/2022

Affiché le 08/08/2022

ID : 974-219740073-20220802-DL_2022_120-DE

Par délibération n° 2016-013 du 2 février 2016, la ville de Le Port a approuvé ce plan de financement des mesures foncières du PPRT de la SRPP. La signature effective de la convention de financement, par l'ensemble des acteurs, est intervenue le 11 octobre 2016.

Par délibération n° 2018-149 du 02 octobre 2018, la commune de Le Port, à qui revient de mettre en œuvre les mesures foncières du PPRT de la SRPP, a décidé d'engager la procédure d'expropriation sur les propriétés foncières dites en secteur [EX] ; aucun propriétaire des fonds concernés n'ayant par ailleurs décidé d'exercer leur droit de délaissement [DE].

Par délibération n° 2022-035 du 02 mars 2022, la commune de Le Port a approuvé le projet et le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Monsieur le Préfet de La Réunion a été récemment saisi, par courrier du 16 juin 2022, afin de diligenter l'ouverture de cette enquête publique.

Sur la/les négociation(s) amiable(s)

Parallèlement à la réalisation de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, portant sur les propriétés bâties exposées aux risques technologiques majeurs, c'est-à-dire situés dans la zone dite « rouge foncé » du PPRT de la SRPP, la commune de Le Port et les services de la Sous-préfecture de Saint-Paul ont poursuivi des discussions à l'amiable pour obtenir des propriétaires identifiés la cession de leurs biens.

En date du 21 avril 2022, les parties ont pu négocier avec le représentant de la SCI MSM, monsieur Daniel Maillot, la cession du bien bâti cadastré AB 9 et AB 74, exposé à plus de 72 % au niveau de risque maximal du PPRT de la SRPP, et aux conditions suivantes :

- Cession de l'immeuble, à usage d'entrepôt et de bureaux, cadastré AB 9 et AB 74, au prix négocié de 2 448 000 € HT (+ TVA sur marge éventuellement due), compatible avec l'avis financier du Domaine ci-après annexé ;
- Signature de l'acte authentique de vente, au profit de la commune de Le Port, avant la fin de l'année 2022. La libération complète des lieux, visant la seule activité d'entreposage, pourra cependant être réalisée dans un délai maximum de 40 mois, suivant la date de signature de l'acte de vente ; le temps donné à la SCI MSM de reloger définitivement ses activités de transitaire sur un autre site ;

- Libération avant fin d'année 2022, de la partie du bâtiment actuellement occupée par les salariés de l'enseigne CITY SPORT préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

En outre, et pour permettre aux entreprises de monsieur Maillot, présentes sur site actuellement, à savoir la SCI MSM (propriétaire en titre) et la SNT (activités de transit et logistique), d'honorer leurs contrats en cours, les parties présentes en sous-préfecture se sont déclarées favorables pour l'accompagner dans sa recherche de bâtiments (à louer ou à acheter) susceptibles d'accueillir rapidement ses clients, et plus particulièrement l'enseigne CITY SPORT, en raison de la présence permanente sur site de son personnel très fortement exposé. En contrepartie, monsieur Maillot et ses entreprises s'interdisent, dès à présent, de louer ou de mettre à disposition, même gracieusement, tout ou partie des locaux libérés jusqu'au déménagement complet et définitif des activités.

Ces conditions ont, d'ores-et-déjà, obtenu les accords de principe de Madame la Sous-Préfète de Saint-Paul et de la commune. Un courrier d'information et de demande de validation de ces propositions a été adressé récemment à l'ensemble des contributeurs financiers des mesures foncières du PPRT de la SRPP, conformément aux dispositions inscrites dans la convention de financement du 11 octobre 2016.

Ladite convention prévoit enfin que le financement de cette acquisition sera assuré par la SRPP, l'Etat, le TCO, le Département et la Région de La Réunion, à hauteur de leurs quotes-parts respectives.

Compte-tenu de tous ces éléments, il est demandé au conseil municipal :

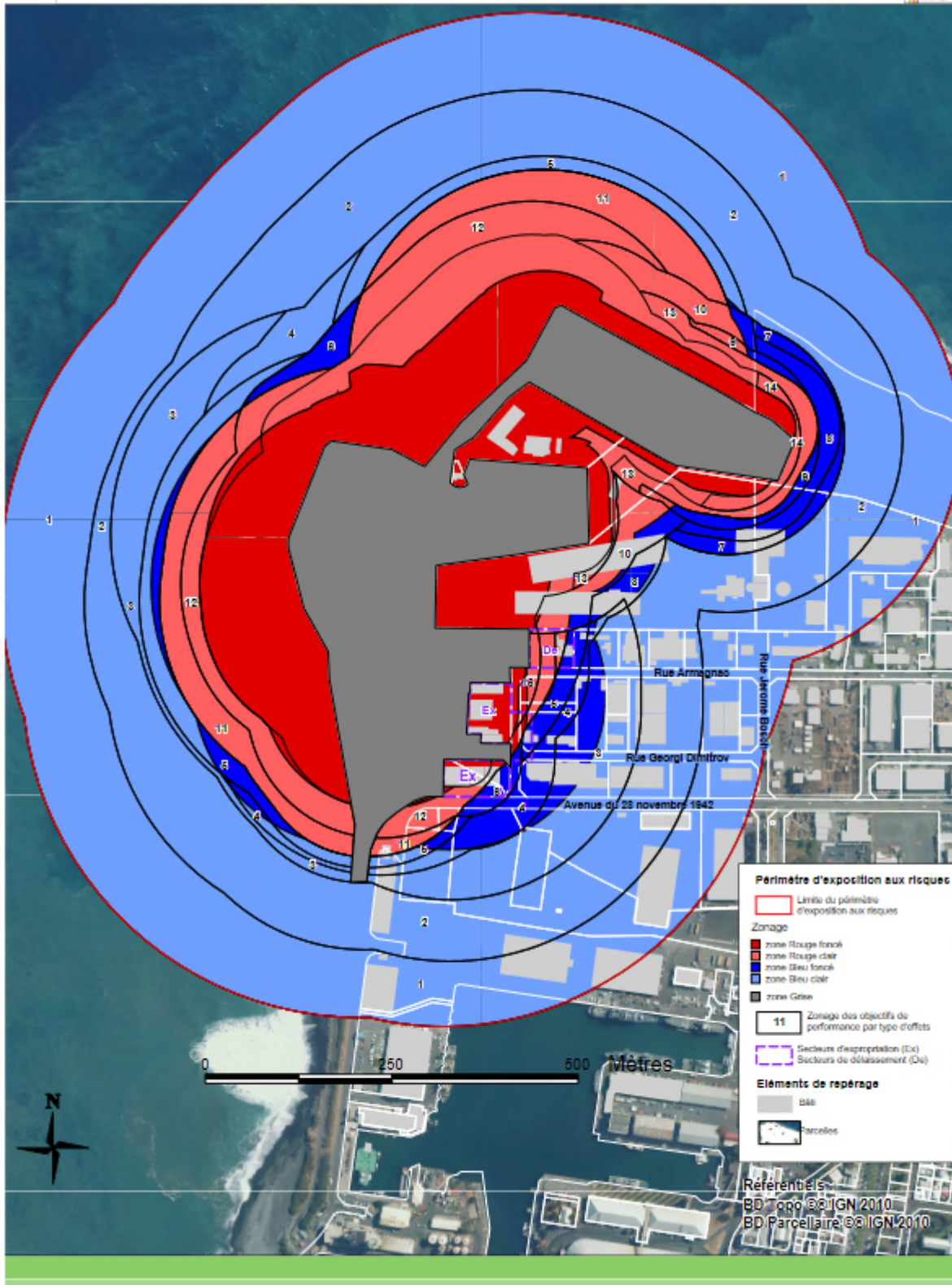
- d'approuver l'acquisition, par voie amiable, auprès de la SCI Maillot Sandra Maryline, des parcelles bâties cadastrées AB 9 et AB 74, sises la zone industrielle n° 1 de Le Port, rue de Djibouti, dans le cadre des mesures foncières du Plan de Prévention des Risques Technologiques institué autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers ;
- de fixer en conséquence le montant de la transaction à la somme de 2 448 000 € HT, compatible avec l'avis financier du Domaine, éventuellement augmentée, si elle est due, de la TVA sur marge immobilière ;
- de dire que le coût de la transaction et ses frais annexes seront réglés à partir du compte de consignation générique n° 2254825, catégorie 800 PPRT – SRPP – LE PORT, spécialement créé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de La Réunion, conformément aux termes de la convention de financement du 11 octobre 2016 ;
- de dire que la partie du bâtiment actuellement affectée à un usage de bureaux, occupée par l'enseigne CITY SPORT devra être libérée préalablement à la signature de l'acte authentique de vente qui devra intervenir le 15 décembre 2022 au plus tard ;
- d'introduire à l'acte de vente une clause de libération totale des lieux (employés, matériels, stocks, encombrants), dans un délai maximum de 40 mois à compter de la date de signature de l'acte de vente par les parties, sous peine de résiliation de l'acte ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces annexes :

- Extraits de la cartographie du PPRT de la SRPP sur la parcelle AB 9, AB 74.
- Lettre de saisine du Préfet de La Réunion, le 16 juin 2022.
- Courriers échangés entre la commune de Le Port et la SCI MSM les 8 et 16 juin 2022.
- Avis du Domaine établi le 06 septembre 2021

ANNEXE 1 : extrait de la cartographie du PPRT de la SRPP sur les

Plan de Prévention des Risques Technologiques de la SRPP
Plan de zonage réglementaire



Terrain bâti AB 9, AB 74. Propriété de la SCI MSM.

14/09/2021



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité



ANNEXE 2 : Courrier de saisine du Préfet de La Réunion



N/Réf. : 2022 207/DAT-SF/DDR
Dossier suivi par David de Reuse
Service Foncier (Tél : 02.62.42.86.88)

Le Port, le 16 JUIN 2022

Monsieur le Préfet du Département et
de la Région Réunion
Direction des Relations Externes et du
Cadre de Vie
6 rue des Messageries
CS 51079
97404 Saint-Denis Cedex

Objet : Plan de Prévention des Risques Technologiques institué autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers – Demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

P.J. : 1 dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en 5 exemplaires « papier » et un exemplaire « numérique »

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques, la commune de Le Port porte la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation sur les biens immobiliers situés autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers. Cette action découle du PPR de la SRPP approuvé par vos services le 12 juin 2014 et modifié le 5 août de la même année.

A ce titre, j'ai l'honneur de vous solliciter afin d'obtenir un arrêté d'ouverture d'enquête publique conformément à l'article R 112-8 du code de l'Expropriation.

Dans ce cadre et en application des articles L.1, L.110-1, L.121-1 et suivants et R.112-5 et suivants du code de l'Expropriation, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un dossier reproduit en 5 exemplaires « papier » et 1 exemplaire sur support numérique comprenant :

- Pièce A : Les informations administratives et juridiques,
- Pièce B : La notice explicative,
- Pièce C : Le plan de situation et du périmètre DUP,
- Pièce D : L'appréciation sommaire des dépenses,
- Les annexes.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir prendre un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Dans cette attente et restant à votre disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

LE MAIRE



Pour le Maire
l'Adjoint délégué

Bernard ROBERT

ANNEXE 3 : Courriers échangés avec la SCI MSM



Direction de l'Aménagement du Territoire
Service Foncier et Gestion du Patrimoine
Contact : david.dereuse@ville-port.re

N/Réf. : 2022 - 204 / DAT-SF/DDR
V/Réf. : courrier n°21013451

Le Port, le 08 JUIN 2022

SCI MAILLOT SANDRA MARYLINE
Monsieur Daniel Maillot
5 rue Vélasquez
Zone industrielle n°1
97420 Le Port

LR-AR

Objet : Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) institué autour des installations de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers (SRPP). Mesures foncières affectant votre bien immobilier cadastré section AB 9 et AB 74, sis à Le Port, rue de Djibouti.

Monsieur le Président,

Pour donner suite à votre offre de cession immobilière réceptionnée en mairie le 19 novembre 2021, nous vous confirmons, après nos entretiens avec madame la sous-préfète de Saint-Paul, les points de négociation suivants :

- La cession de l'immeuble, à usage d'entrepôt, cadastré AB n°9 et AB n°74, au prix de 2 448 000 € HT, est acceptable au vu de l'avis financier du Domaine. Ce montant a retenu notre accord de principe. Il devra cependant être proposé et adopté par l'ensemble des contributeurs aux mesures foncières du PPRT de la SRPP. Nous envisageons par ailleurs de faire approuver prochainement cette transaction par notre conseil municipal.
- Nous avons bien pris note du délai de 40 mois, prenant effet à compter de la date de signature de l'acte de vente, que vous estimez nécessaire pour reloger définitivement vos activités de transitaire. Afin de permettre à votre groupe d'entreprises d'honorer ses contrats en cours, les parties présentes en sous-préfecture se sont montrées favorables à la conclusion d'une convention d'occupation précaire et temporaire établie par la commune de Le Port, au profit de la Société Nouvelle de Transports (SNT).
- Toutefois, tous les personnels exerçant des activités permanentes sur le site doivent impérativement être relogés en dehors des lieux, sans aucun délai, pour être conforme aux prescriptions du PPRT. Ce point ne pouvant faire l'objet d'aucun compromis, nous avons proposé de vous accompagner dans la recherche de locaux adaptés, avec les services de l'Etat et du TCO, peu éloignés de votre établissement, pour reloger ces personnels, sans nuire aux activités des entreprises concernées.

Nous vous remercions de nous confirmer votre accord définitif sur l'ensemble de ces points.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU



Société Nouvelle de Transport - Transit & Logistique
CS 91 234
5 Rue Velasquez
97829 Le Port Cedex
(+262) 262 55 22 80
Siret : 38812445500048

Le Port le 16 Juin 2022

MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE 20 JUIN 2022

N° 22009913

DAT → I

DOSSI

lab → E

DGAANL → E

MAIRIE DE LA COMMUNE DU PORT

A l'attention de M. Le Maire

9 Rue Renaudière de Vaux

97420 LE PORT

Courrier recommandé avec avis de réception N° 2 C 154 600 99934

OBJET : Notre Bail commercial avec notre SCI MSM du 04/04/19
V/Réf 2022-204/DAT-SF/DDR

Monsieur Le Maire,

Nous vous confirmons notre accord définitif sur cette transaction, comme suit :

- Le prix de 2 448 000€HT, TVA à votre charge, au lieu de 3 700 000€HT
- Votre accompagnement et aide pour reloger avant la signature de l'acte l'une de nos activités nécessitant du personnel en permanence sur place, dans un bâtiment d'environ 1000m2 avec des bureaux et entrepôt sur Le Port même, en attendant que nous trouvions du foncier et construisions un bâtiment adapté à nos besoins.
- Un délai de 40 mois à compter de la signature de l'acte pour vider et libérer les entrepôts de MSM.

Dans cette attente, nous restons à votre entière disposition.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations distinguées.

Daniel MAILLOT
Président

ANNEXE 4 : avis financier du Domaine

7300-1-SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Le 06/09/2021

Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Régional des Finances
Publiques de la Réunion

à

Commune du Port
M. RIGAUD

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 92 26 00 37
courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS:5254617
Réf OSE : 2021-97407-62564

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Désignation du bien : Parcelles bâties cadastrées AB 9 et AB 74 pour 4382 m² .
Adresse du bien : 1, rue de Djibouti 97420 LE PORT
Département : La Réunion
Valeur vénale: 2 280 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ±10 %



1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant: Commune du Port

affaire suivie par : M. RIGAUD

2 - DATE

de consultation : 13 juillet 2021

de réception : 13 juillet 2021

de visite : sans

de dossier en état : 13 juillet 2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par exercice du droit de préemption. DIA au prix de 3 400 000 €

Suite à entrée en vigueur en 2014 du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des installations de la SRPP à la Pointe des Galets, la convention de financement des mesures foncières signées en 2016 par les parties (DEAL, SRPP, TCO, DEPARTEMENT, REGION et Commune du Port) prévoit son acquisition totale à l'amiable, par voie d'expropriation ou droit de délaissement puis la démolition des bâtiments existants pour libérer la zone de toute présence humaine permanente.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles de terrains formant une unité foncière d'une superficie totale de 4 382 m² supportant 2 110 m² à usage professionnel :

- 1 local à usage de bureaux de 300 m²

- 1 local à usage de bureaux de 10 m²

- 1 local à usage d'entrepôt de 200 m²

- 4 locaux de 400 m² environ chacun à usage d'entrepôt.

Les locaux sont en dur et charpentes métalliques sous tôles en bon état général. La cour et les clôtures sont entretenues correctement.

Les parcelles sont incluses en totalité dans le périmètre PPRT (Plan de prévention des risques technologiques – Seveso) dont 3 160 m² en zone rouge .

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI MAILLOT SANDRA MARYLINE

Les locaux sont loués dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU du 02/10/2018

Zonage : Ue

Zone rouge et bleue du PPRT.

réseaux présents .

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

2 280 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

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.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 Réunion.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,
Le responsable de la Division du Patrimoine



Hamadi LASSOUED
Administrateur des Finances Publiques Adjoint