

AFFAIRE N° 27 - Cession par bail à construction d'une parcelle de terrain communal à la Jamaïque pour la réalisation d'un complexe de loisirs.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT :

Mesdames, Messieurs,

La "Société d'exploitation et de promotion des loisirs de la Réunion" m'a fait part d'un projet de création d'un complexe de loisirs comprenant dans un premier temps la construction d'une salle de spectacles, d'une salle polyvalente, d'un jardin intérieur et d'un restaurant, équipements complétés d'une salle de jeux avec bowling et, par la suite, d'une salle d'attractions pour les enfants.

L'implantation de ce complexe pourrait être prévue dans la zone communale du Stade de l'Est (près du Karting) en raison notamment de la vocation naturelle de cette zone, classée au P.O.S. zone de loisirs.

Par son importance, ce projet s'avère porteur d'emplois sur le territoire de la Commune (10 emplois lors de la création).

En conséquence, je vous demande de vous prononcer sur l'opportunité de céder par bail à construction ce terrain communal à la "Société d'exploitation et de promotion des loisirs de la Réunion" et de m'autoriser, en cas d'acceptation, de passer l'acte afférent avec les promoteurs du projet, Messieurs AH-SING et NEPUSCHLAN, aux conditions suivantes :

\* bail à construction (de façon à permettre à la Commune de conserver la maîtrise foncière du terrain)

\* durée du bail : 30 ans

\* Surface : 4 000 m<sup>2</sup>

\* Obligation de construire sous contrôle de la Mairie

\* paiement d'un loyer mensuel progressif par tranche de 5 ans, les promoteurs bénéficiant d'une franchise pour les 3 premiers mois suivant la signature du bail.

\* Montant des loyers :

LES 4 000 M2 PAR MOIS :					
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	
2 622,78	3 297,11	4 614,33	6 489,10	9 597,41	12 280,37
LE M2 PAR MOIS :					
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	
0,66	0,82	1,15	1,61	2,40	3,07

\* en fin de bail, les constructions reviendront à la Commune de Saint-Denis sans indemnités.

\* Obligation pour les promoteurs de respecter les règles édictées en matière de création de restaurant, salles de jeux... notamment en ce qui concerne les distances minimales pour l'implantation de tels établissements eu égard à la proximité de périmètres protégés (collège, ...).

Mesdames, Messieurs, je mets cette affaire aux voix.

- Cadre de Vie : favorable sur le principe.

- Affaires Economiques : avis favorable sur le rapport présenté et les propositions de loyers. La Commission demande que le promoteur fasse son affaire de sa protection contre les eaux de la ravine du Chaudron, afin qu'en aucun cas la responsabilité de la Commune ne puisse être engagée.

- Finances : favorable sur le principe. La Commission note que l'utilisation des parkings existants par l'entreprise sera étudiée ultérieurement. Elle suit d'autre part les propositions de la Commission des Affaires Economiques.

M. Marcel HOARAU - On pourrait lui demander de créer ses parkings.

(M. FOURNEL fournit des explications sur plan).

M. Marcel HOARAU - On demande que la Société crée ses parkings et n'utilise pas ceux du Stade de l'Est.

M. Marc GERARD - Il faudra alors lui donner plus de 4 000 m<sup>2</sup>.

LE MAIRE - Elle peut créer des parkings sur les terrains qui nous appartiennent. Ce seront des parkings publics.

M. NATIVEL Mickaël - Sur quelle base a-t-on travaillé pour arriver à un tel prix ? Il me semble que ce prix de 2 622 F par mois pour 4 000 m<sup>2</sup> défie toute concurrence.

M. Marc GERARD - C'est le terrain nu.

LE MAIRE - Il n'y a pas d'eau, pas d'électricité.

M. Marc GERARD - A la fin du bail, toutes les installations reviennent à la Commune.

M. SANTONI - On prend en général le prix moyen de référence du marché qui est donné par les Domaines dans la zone, et à partir de ce prix-là, on calcule sur la durée correspondante comme si on faisait pratiquement un emprunt pour acheter le terrain. Ce qui fait qu'au niveau du remboursement, le loyer couvre très bien pour nous le coût du terrain, compte tenu aussi du fait que, en fin de bail, la Commune devient propriétaire des bâtiments.

M. Maxime RIVIERE - Est-ce qu'on a attiré l'attention du promoteur sur les risques de la ravine ?

M. GERARD Marc - L'essentiel, c'est qu'il en soit averti. Nous ne prenons pas de responsabilité de protection contre les eaux.

M. SANTONI - Ce n'est pas un voeu pieux. Cela figurera dans le contrat de bail.

M. Marcel HOARAU - Qu'il se protège lui-même contre les divagations de la rivière !

M. Maxime RIVIERE - Supposez qu'au bout de 5 ans, il ne soit pas d'accord. Que fait-on du terrain ?

M. MANES - Dans un bail, il y a des conditions ; quand on ne peut pas les satisfaire, il y a des pénalités.

LE MAIRE - On précisera ces détails dans le contrat.

M. MANES - En effet, on peut prévoir des clauses d'utilisation.

LE MAIRE - Les prix pour les cinq premières années sont corrects, mais il me semble que pour les 10, 15, 20 et 25 ans, ils le sont beaucoup moins.

M. MANES - On a dû se baser sur l'inflation officielle.

M. SANTONI - C'est 12 % d'anticipation, à nouveau recalculé sur 5 ans. On cumule aussi.

M. ANNETTE - Quel est le type juridique de la Société ?

M. SANTONI - D'après ce qui nous a été annoncé, c'est une société anonyme.

Mise aux voix, cette affaire EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ.

(5 ABSTENTIONS - 6 CONTRE)

\*

\*

\*