

AFFAIRE No 4

OBJET - Modification du contrat passé le 30 décembre 1976 avec la FAVICOR pour l'exploitation et la mise en valeur du terrain communal cadastré section CE no 13, situé à Saint-Bernard.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

La Commune de Saint-Denis a passé le 30 décembre 1976 avec les Fermes Avicoles Réunionnaises (FAVICOR) un contrat de bail d'une durée de 12 ans (600 Francs mensuels), pour l'exploitation et la mise en valeur d'une partie de la propriété communale, ex-Couilloux, située à la Montagne Saint-Bernard (26 ha environ, parcelle cadastrée section CE no 13).

La FAVICOR a formé d'importants projets d'extension de ses activités actuelles, afin de rentabiliser ses précédents investissements et de se diversifier en trouvant de nouvelles productions et de nouveaux marchés. Elle ajouterait ainsi, à la vente du poulet de chair et d'oeufs, des tomates cultivées sous serre et une production de méthane, grâce aux déchets de l'élevage.

Ces nouveaux investissements ont amené la FAVICOR à demander une prolongation de la durée de son contrat actuel.

Présentée à diverses reprises au Conseil Municipal lors des séances précédentes, cette demande n'a pu encore aboutir à la signature d'un contrat de bail par désaccord des parties sur les termes du contrat.

Actuellement, en accord avec la FAVICOR, un nouveau découpage du terrain est proposé ; il réduit la surface faisant objet du nouveau bail à 11 hectares 64 ares, comme le souhaitait la Mairie. Les investissements quant à eux représentent à terme un montant de 2 200 000 FF et la création de 6 à 8 emplois permanents, plus une dizaine en période de construction.

Afin de trouver une solution qui permette à cette entreprise de réaliser ses investissements et de conserver ses emplois, je vous propose :

.../...

- 2 -

1ère solution : L'établissement d'un bail à construction d'une durée de 20 ans sur la base du redécoupage ci-dessus avec loyer de 9 000 F/an et révision triennale à 100 % de la variation de l'indice national du coût de la construction.

2ème solution : L'établissement d'un bail à construction d'une durée de 30 ans sur la base du redécoupage ci-dessus avec loyer de 11 000 FF/an et révision quinquennale à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DE L'AVIS DES COMMISSIONS.

Les commissions Cadre de Vie, Affaires Economiques et Finances sont favorables pour la première solution (bail : durée 20 ans - loyer : 9 000 F/an - révision triennale à 100 % de la variation de l'indice national du coût de la construction). Le contrat de bail devra rappeler que les règles du P.O.S. affectent à ce terrain une vocation strictement agricole. Les constructions, même provisoires, y seront donc interdites.

LE MAIRE : Nous avons diminué la surface qui était de 26 ha pour la ramener à 11,64 ha. Ce qui nous permet d'utiliser cette partie, occupée par la FAVICOR.

D'autre part, nous avons proposé deux solutions et les Commissions ont, quant à elles, retenu la première qui leur paraît plus avantageuse et nous lie moins avec cette entreprise.

M. CHANE KUNE : Est-ce que cette production de méthane ne sera pas une gêne pour le voisinage ?

LE MAIRE : Non. Pour l'instant, ce n'est qu'une intention. Il est évident que lorsqu'il faudra effectivement passer à l'action, une enquête particulière sera alors menée. Actuellement, il n'y a pas d'habitations aux alentours.

.../...

M. GERARD M. : En fait, c'est une technique importante qui se met en place un peu partout actuellement en métropole. J'ai reçu une documentation sur ce sujet. Beaucoup de villes, même petites ou de moindre importance, ont maintenant des unités de production de méthane.

Nous avons rajouté la phrase suivante : "Le P.O.S. interdit toute construction d'habitations même temporaires".

LE MAIRE : Nous tenons à préciser cette interdiction du P.O.S. vise à éviter l'implantation d'un village clandestin qui pourrait nous échapper sans cette précision.

M. ANNETTE : En ce qui concerne le prix, si on ramène le loyer de 9 000 FF par an pour 11 ha, cela donne un prix voisin de 8 centimes le mètre-carré par an. Est-ce que nous avons des tarifs de référence ? Il s'agit, il est vrai, de terres agricoles. Mais, y a-t-il des comparaisons, ou s'agit-il d'un prix sacrifié par la Municipalité ?

LE MAIRE : Il n'est pas question de prix sacrifié ; ce sont des terrains agricoles et pas des terrains à bâtir.

M. SANTONI : C'est sur la base d'une évaluation qui a été demandée à la SAFER. Il faut savoir que les terrains agricoles de la Montagne, en général, sont classés parmi les plus mauvais de la Réunion. Vous savez que les terrains agricoles sont classés dans des catégories allant de 1 à 4,5. On se retrouve dans la plus mauvaise catégorie parce que le massif géologique de la Montagne est très ancien. Au niveau production, il y a l'éloignement des lieux de collecte des cannes : cela nous donne les loyers les plus faibles.

M. GERARD M. : Ce sont aussi, tout de même, des loyers que l'on veut incitatifs, de manière à créer des emplois et des activités dans la commune.

LE MAIRE : Je mets aux voix la proposition des Commissions du Cadre de Vie, des Affaires Economiques et des Finances qui sont favorables à une durée de 20 ans, un loyer de 9 000 FF par an et une révision triennale à 100 % de la variation de l'indice national du coût de la construction.

Cette proposition est adoptée à l'UNANIMITE.

---o-o-oOo-o-o---

Reçu à la Préfecture
le 08/08/1984