

AFFAIRE No 31 - CESSION PAR BAIL A CONSTRUCTION DE PARCELLES DE TERRAIN COMMUNAL A LA SOCIETE DE PROMOTION ET DE LOISIRS POUR LA REALISATION D'UN CENTRE HOTELIER AU LIEU-DIT LE BUTOR

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération no 27 en date du 8 décembre 1983, la Commune de Saint-Denis a cédé par bail à construction une parcelle de terrain nu à la Jamaïque à Messieurs AH-SING et NEPUSCHLAN pour la construction d'un complexe de loisirs.

Cette décision n'a, à ce jour, pas reçu application dans un acte authentique, les promoteurs ayant depuis changé l'orientation de leur projet entraînant à la fois un investissement plus important et une création d'emplois plus forte : la réalisation d'un centre hôtelier à hauteur de 8 à 10 000 000 Francs (contre 4 000 000 Francs auparavant), avec une création de vingt-cinq emplois (contre dix auparavant).

L'emplacement originel du terrain n'étant pas favorable à la substitution des projets, les promoteurs ont sollicité la mise à disposition d'un autre terrain communal.

Un ensemble de parcelles situées au lieu-dit Le Butor serait disponible sur un long terme et, compte tenu de sa situation près du front de mer, susceptible de recevoir un usage touristique.

Compte tenu de l'intérêt que présente cette réalisation, tant pour le développement du tourisme dans l'île que pour les impacts économiques directs pour la Commune de Saint-Denis, je vous propose, tout en annulant votre première délibération, de céder un nouveau terrain à la Société de Promotion et de Loisirs dans les conditions suivantes :

- Nature juridique du contrat : Bail à construction de façon à permettre à la Commune de conserver la maîtrise foncière du terrain ;
 - Durée du bail : 60 ans, durée communément admise en matière de construction d'un hôtel (exemple : NOVOTEL dont le bail à construction est de 70 ans) ;
 - Superficie du terrain : 5 419 m² regroupant les parcelles cadastrées section AY no 140-151-152-153 (partie) ;
 - Programme de construction :
 - . Centre hôtelier de quatre-vingts chambres, comprenant :
 - un restaurant,
 - un snack,
 - des boutiques commerciales et salles de réunions ;
 - . Eventuellement, en sous-sol, un bowling de dix pistes,
- et ces seuls équipements ;

.../...

- . En fin de contrat, les constructions reviendront, sans indemnité, à la Commune ;
- . Pour garantir la pérennité de l'entreprise, le preneur disposera à l'échéance d'un droit préférentiel d'achat, si la Commune consentait à la vente des biens immobiliers ou, à défaut, pourrait être titulaire d'une promesse de bail commercial inscrite dans l'acte authentique.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- annuler votre délibération no 27 du 8 décembre 1983, faute d'objet ;
- m'autoriser à passer contrat avec la Société de Promotion et de Loisirs, aux conditions particulières sus-visées, à celles diverses et complétées discutées entre les parties, et à celles générales des baux à construction.

Je mets cette affaire aux voix.

MONSIEUR HOARAU MARCEL DONNE LECTURE DE L'AVIS DES COMMISSIONS.

Commission des Affaires économiques : Avis favorable. La Commission se félicite de l'augmentation de l'importance du projet initial qui correspond également à un besoin d'équipements hôteliers et d'animations nouvelles sur le territoire de la Commune.

Commission des Finances : Favorable aux conditions proposées.

Monsieur CROCHET procède à la localisation sur plan du terrain.

M. CROCHET : Le terrain concerné se situe non loin du New Escale. Il donne accès à la fois sur le C.D. 44 et sur la R.N., de l'autre côté. Un petit problème à ce niveau résulte de la présence à proximité d'une station de relèvement communale, dont il faudra tenir compte lors de la réalisation du projet. Une petite enclave à cet endroit sera sans doute nécessaire.

M. ANNETTE : Il y a une station-service dans ce secteur.

Monsieur CROCHET procède à la localisation sur plan de ladite station-service.

M. GERARD G. : En face de Jeumont, il y a les banians, non ?...

Monsieur CROCHET procède à la localisation sur plan de Jeumont et des banians.

M. GERARD G. : Que comprenait le projet initial ? Où se situait-il ?

M. CROCHET : Il était projeté de le réaliser à côté du Stade de l'Est, là où se situe l'actuel projet d'Euromarché.

M. GERARD G. : En quoi consistait le projet ?... Ne s'agissait-il pas d'équipements du type golf miniature... ? Ce terrain est-il maîtrisé par la Mairie ?

M. CROCHET : La délibération relative à ce projet, datant de 1983, faisait état de la construction d'une salle de spectacles, d'une salle polyvalente, d'un jardin intérieur ou d'un restaurant ; équipements complétés d'une salle de jeux avec bowling et, par la suite, d'une salle d'attractions pour les enfants.

M. ANNETTE : Le projet initial était donc plus orienté vers le loisir, étant donné qu'il n'y avait pas d'hôtel. Ici, il s'agit davantage d'un projet hôtelier.

Lorsque le premier projet a été adopté, est-ce que le promoteur a versé quelque chose ?

LE MAIRE : Non. Il n'a rien payé.

M. ANNETTE : Le projet n'a donc pas démarré. Est-ce que le fait de revenir sur le plan initial entraîne un dédit ?

M. CROCHET : Absolument pas.

M. GERARD G. : Justement, on s'aperçoit à cette occasion qu'un entrepreneur qui se propose de réaliser un projet donné, pour lequel on offre un terrain, décide finalement de ne pas y donner suite. Aujourd'hui, il envisage de réaliser autre chose sur un terrain nettement mieux situé.

Alors, je m'interroge sur l'intérêt qu'il y aurait à lancer un appel d'offres auprès d'autres entreprises qui seraient peut-être intéressées, elles aussi, pour "monter" un complexe hôtelier avec restaurant, snack, et qui pourraient faire de meilleures propositions. Pourquoi ne retenir que cet entrepreneur, et celui-là seul ?...

LE MAIRE : Cela peut être fait. Mais, jusqu'à présent, personne ne s'est présenté.

M. GERARD G. : Cela simplement parce que, jusqu'à lors, on n'a pas proposé ce terrain à quiconque.

LE MAIRE : Quelqu'un se présente à la Mairie en déclarant vouloir un terrain pour réaliser tel projet, un hôtel par exemple. On lui propose alors divers terrains pour qu'il puisse choisir. Cela est normal.

Si à chaque fois qu'une personne entreprend une telle démarche, on dit qu'on va poser la question à d'autres personnes avant d'y répondre, elle vous rétorquera qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une idée à Saint-Denis si les services municipaux la divulguent à tout le monde.

M. GERARD G. : C'est un raisonnement qui vous est propre, Monsieur le Maire.

LE MAIRE : Et, c'est le seul valable. Je pensais la même chose autrefois, à savoir qu'on pourrait lancer un appel d'offres ; mais, la personne concernée vous dira automatiquement : "J'ai une idée ; et, vous la soumettez aux autres !...".

M. GERARD G. : Je ne vois pas en quoi son idée serait plus originale que celle d'une autre personne.

On lui propose une superficie de 5 000 m². Etant donné la situation du terrain, le mètre carré coûte environ 1 000 Francs. Cela représente donc une valeur marchande de 5 000 000 Francs.

Proposez la même chose à d'autres personnes : elles aussi auront des idées géniales.

LE MAIRE : Le coût du mètre carré est de 500 Francs.

M. GERARD G. : 50 Francs le mètre carré !...

LE MAIRE : Non. 500 Francs.

M. CROCHET : Il s'agit d'une estimation des Domaines.

M. GERARD G. : Estimation des Domaines !... Achetez donc un terrain dans ce secteur ; vous m'en direz des nouvelles...

LE MAIRE : De toute façon, on ne peut que se conformer à cette estimation.

M. GERARD G. : Il s'agit de 1 600 Francs, sans doute...

LE MAIRE : 500 Francs le mètre carré. La moitié de mille.

M. GERARD G. : Je suis absolument contre ce genre d'opération qui me rappelle une autre actuellement en Conseil d'Etat. On voit quelqu'un qui propose quelque chose, puis qui "retire ses billes" ; et, on lui donne quelque chose d'autre en remplacement. C'est la même démarche intellectuelle. Et, c'est cela qui me gêne.

M. MANES : C'est peut-être une bonne démarche commerciale.

M. GERARD G. : Ah, très bonne... pour celui qui propose !...

M. ANNETTE : Je voudrais savoir, à propos de ce terrain, si une partie de celui-ci n'aurait pas fait l'objet d'une opération de réserve foncière, dans le cadre de l'habitat social.

M. GERARD G. : Expropriation et autre, non ?...

LE MAIRE : Non. Le terrain dont vous parlez se situe un peu plus loin.

M. ANNETTE : Le terrain dont il est question ici est donc entièrement disponible pour le genre d'opération projetée.

LE MAIRE : En dépit de sa position, il n'a jamais été trop prisé, parce qu'il existe quand même quelques nuisances.

Quiconque projette la réalisation d'une opération sait les risques qu'il prend.

La première nuisance -qui pourrait être un avantage du fait que la circulation est possible des deux côtés- réside dans la présence, à proximité immédiate, de deux routes. De fait, le terrain se trouve enclavé. Le promoteur connaît ce handicap. D'autre part, il devra nécessairement bâtir en hauteur pour respecter les règles du

Coefficient d'Occupation du Sol. En troisième lieu, il y a l'air marin qui exige des matériaux résistants particuliers pour la construction.

Pour ces différentes raisons, ce terrain n'a pas été tellement convoité jusqu'à présent. Ceux qui ont estimé ces risques ont préféré se retirer. Alors, il ne faut donc pas dire que si on propose ce terrain à quiconque, celui-ci "sautera dessus". Ce n'est pas vrai.

Nous avons trouvé un promoteur qui accepte ce terrain tout en sachant les risques auxquels il sera confronté.

M. ANNETTE : Tout cela concerne le plan foncier. En ce qui concerne les conditions financières, que représentent quinze annuités constantes de 135 500 Francs actualisés ? Combien est-ce que cela coûte?...

M. CROCHET : Il y a actuellement une indexation annuelle de l'ordre de 4 % (indice "Bâtiments - travaux publics"). Cet indice lui-même évolue.

M. ANNETTE : Les Services Techniques ont sans doute fait les calculs, je pense.

M. CROCHET : Non. Cela n'a pas été fait.

M. ANNETTE : La valeur de 135 500 Francs ramenée à celle d'aujourd'hui, cela représente quoi ? Cela, pour qu'il soit possible de diviser ce montant par 5 000 m², pour connaître le loyer demandé à ce promoteur, pour avoir une idée plus précise que celle d'une quinzaine d'annuités constantes.

M. CROCHET : D'après les calculs que j'ai pu faire sur quinze ans, on arrive à un coût de 400 Francs par mètre carré. Arrivé au terme de cette période, le promoteur aura en quelque sorte acquis le terrain à ce prix-là.

M. ANNETTE : Cela, c'est en bout de course. Mais, en valeur actuelle, pour avoir une idée de ce que cela vaut, en l'état actuel des choses, je voudrais qu'on ramène ces 135 500 Francs, annuité constante sur quinze ans, à sa valeur actuelle.

M. CROCHET : En constant, on obtient le coût de 400 Francs par mètre carré. Actuellement, les Domaines estiment à 500 Francs par mètre carré. Ainsi, au bout de quinze ans, on aura presque récupéré le prix de ce terrain. A partir de la 18^e année, en tenant compte du décalage de trois ans, la phase de location démarre et continue jusqu'à soixante ans ; et, c'est à ce moment-là qu'interviennent les indexations dont vous parlez.

M. ANNETTE : Tout cela est très technique. Il est probable qu'on ne comprenne pas la même chose. Quand on divise 135 500 Francs par 5 000, soit 27 Francs que multiplie 15 ans, cela revient effectivement à 405 Francs en fin de course. Lorsque les Domaines estiment le prix du mètre carré d'un terrain à 500 Francs, c'est là une valeur actuelle qui est totalement différente de celle qui aura cours dans quinze ans. Ce que je souhaite, pour comprendre et évaluer la transaction, c'est qu'on ramène ces 135 500 Francs à la valeur actuelle.

M. CROCHET : On part sur un prix actuel de l'ordre de 400 Francs, en sachant parfaitement que ce sera actualisé tous les ans. Dans quinze ans, ce sera 400 Francs actualisés cinq fois -l'actualisation ayant lieu tous les trois ans-.

M. ANNETTE : 27 Francs actuels par mètre carré que multiplie 15 ans, soit le montant de 405 Francs. Mais, cela, c'est à terme, au bout des quinze ans, qu'on y ar-

rive. Ce coût ramené à la valeur actuelle n'est plus alors de 405 Francs. Dans quinze ans, il aura perdu un peu de sa valeur à chaque actualisation ; et, ce ne sera plus alors 405 Francs. En matière de plus-value, quand on regarde l'érosion monétaire, les quinze années précédentes, c'est 4,45. On divise la valeur actuelle par ce taux pour connaître la valeur d'il y a quinze ans. Si on applique ce critère, après quelques corrections, à 3 %, la valeur n'est plus de 405 Francs ; mais, elle est moindre, d'un peu plus de 100 Francs.

Je voudrais comprendre. Je me trompe peut-être.

Madame BLARD Mogine quitte la salle à 20 H 05.

LE MAIRE : Je ne crois pas que ce raisonnement soit le bon.

M. ANNETTE : 135 500 Francs que divisent 5 000 m², soit 27 Francs par mètre carré.

M. GERARD G. : Il n'y a rien d'autre à comprendre à ce niveau-là.

M. ANNETTE : $27 \times 15 = 405$.

Le coefficient d'érosion monétaire relevé dans le passé -qui est une donnée administrative, et donc légale- est de 4,45. Pour retrouver la valeur d'un bien quinze ans plus tôt, on divise la valeur actuelle par 4,45. En admettant qu'on ne prenne pas ce coefficient en compte, mais une valeur 3 %, on divise 405 par 3, on aboutit à un prix actuel de 105 Francs.

M. CROCHET : Lors du dernier Conseil, nous avons relevé que le terrain DE PALMAS qui jouxte celui dont il est question ici avait été estimé à 160 Francs par mètre carré.

M. ANNETTE : Je crois quant à moi que, dans ce rapport, il y a un problème d'intérêt, d'opportunité -ce dont je ne discute pas-.

En ce qui concerne les emplois annoncés, il faudra vérifier leur création.

Je pense qu'en l'espèce, le Conseil Municipal doit s'attacher à faire une transaction dans l'intérêt de la Municipalité, en tenant compte de ce que cela rapporte, et dans l'intérêt du contribuable, car il n'est pas question de réaliser une opération qui soit trop, voire exagérément intéressante, pour le promoteur. Elle doit être correcte. Mais, cela ne paraît pas être cher. On doit prendre les mesures qui s'imposent.

M. CROCHET : L'opération n'est pas inintéressante dans la mesure où, au bout de quinze ans, on aura pratiquement récupéré le prix du terrain ; le loyer se prolonge jusqu'à soixante ans, ce qui fait qu'on récupérera jusqu'à quatre fois le prix du dit terrain et, en fin de course, on le récupère encore.

M. GERARD G. : Dans soixante ans, Monsieur le Secrétaire Général, où serez-vous ? Et, dans quel état ?...

On nous présente toujours ce genre d'opérations comme étant mirobolantes.

Aux Etats-Unis, par exemple, au bout de quinze ans, on rase tout et on recommence parce que cela ne représente plus rien. Seul le terrain vaut quelque chose.

.../...

LE MAIRE : A la Réunion, nombre d'édifices construits dans les années 40, existe encore.

M. GERARD G. : Oui. Et, nous avons quarante ans de retard.

LE MAIRE : Ce sont de belles maisons. Peut-on le regretter ?...

M. ANNETTE : Il y a également le problème des V.R.D.. Qui va les prendre en charge ? Vu le terrain, je suppose que de tels travaux sont nécessaires.

LE MAIRE : Ce problème devra être résolu par le promoteur.

M. ANNETTE : L'ensemble devra l'être par lui ?...

LE MAIRE : Le promoteur se charge de tout.

M. GERARD G. : Le plus extraordinaire, c'est qu'il y a des gens qui ont des idées qui ne parviennent jamais à les réaliser parce qu'ils n'obtiennent pas de terrain. Par contre, pour certaines personnes, comme par hasard, il y a des terrains disponibles.

LE MAIRE : Vous êtes en train de dire des contrevérités. Tous ceux qui ont émis le souhait d'avoir un terrain de la Commune l'ont eu. Et, tout le monde se bat pour en avoir un, à Saint-Denis.

M. ANNETTE : L'estimation des Domaines est bien de 160 Francs par mètre carré ?...

M. CROCHET : Oui, nous confirmons ce chiffre. Tout à l'heure, il a été dit pas erreur 500 Francs.

M. ANNETTE : Certains ont même dit 1 600 Francs.

M. CROCHET : Il s'agit d'un dixième de 1 600 Francs.

M. ANNETTE : J'ai assisté à une transaction pour le compte de l'A.U.R. pour un terrain situé à proximité de celui-ci où la proposition qui émanait du Conseil Général -Monsieur le Maire est bien placé pour le savoir- était de 1 200 Francs par mètre carré.

LE MAIRE : Il s'agissait d'un terrain viabilisé.

M. GERARD M. : Avec droit à bâtir.

LE MAIRE : Ce n'est pas pareil.

M. ANNETTE : Cette différence est donc justifiée.

M. GERARD M. : Ce qui prouve que ce terrain, une fois aménagé, pourrait valoir 1 200 Francs par mètre carré, et non plus 160 Francs.

M. GERARD G. : A la Montagne, les consorts MAS sont allés devant les tribunaux pour gagner combien par rapport à l'estimation des Domaines ?

M. GERARD M. : A la Roche Ecrite, le prix du mètre carré doit être de l'ordre de 0 Francs et quelques centimes.

M. GERARD G. : A la Montagne, quelle était l'estimation des Domaines pour le terrain des consorts MAS ? Qu'ont-ils obtenu après le procès ?... Le double.

.../...

LE MAIRE : Pourquoi est-ce que vous parlez d'estimation ?...

M. GERARD G. : Je crois qu'on se retranche trop souvent derrière ces estimations des Domaines.

LE MAIRE : Dans cette affaire, il faut voir à la fois l'intérêt de l'opération, ce que la Commune en retire, ce que cela va lui rapporter. Compte tenu des conditions faites au promoteur, nous pensons que nous faisons là une très bonne opération. On pourra toujours rétorquer que, du point de vue de l'opportunité, il serait possible de réaliser autre chose. Mais pour l'heure, il semble bien qu'il s'agisse d'une excellente opération.

M. ANNETTE : Mais, est-ce qu'on ne peut pas faire payer au promoteur un peu plus cher ?... Toute la question est là.

LE MAIRE : Un compromis, vous le savez, résulte de discussions entre deux parties. A un moment donné, celles-ci tournent court, et il faut alors trouver un terrain d'entente. On en est là ; et, je pense que les conditions actuelles sont bonnes.

Je mets cette affaire aux voix.

LE RAPPORT, AINSI QUE L'AVIS DES COMMISSIONS,

SONT ADOPTES A LA MAJORITE

(1 opposition - 3 abstentions).

En outre, le Conseil Municipal précise, compte tenu de la présence sur le terrain d'une station de relèvement des eaux usées, que :

- 1°) Soit le preneur fera son affaire du déplacement de ladite station,
- 2°) Soit la superficie correspondante sera déduite du terrain à mettre à disposition.

Monsieur HIN TUNG Jean revient dans la salle à 20 H 15.

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 03 AVR. 1986

---0-0-000-0-0---

Article 3 de la Loi n° 82-213 du 2

mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions