

AFFAIRE No 52 - CESSION PAR BAIL A CONSTRUCTION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL (EN PARTIE) A LA MONTAGNE 8E KILOMETRE POUR LA REALISATION D'UN COMPLEXE SPORTIF

LE MAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Monsieur HECAMP m'a fait part d'un projet de création d'un complexe sportif privé comprenant, dans un premier temps, la construction de deux salles de squash, de deux courts de tennis, d'une salle de danse, d'un snack-bar, d'un club-house, d'un logement de gestionnaire et gardiennage ; équipements susceptibles d'être complétés au cours de la deuxième année d'installation par l'adjonction de courts de tennis ou de salles de squash supplémentaires.

Ce projet, dont l'investissement représenterait 4 000 000 Francs, permettrait la création de quatre à cinq emplois permanents.

L'implantation de ce complexe pourrait être prévue sur une partie du terrain communal cadastré section BY 571 à la Montagne 8e kilomètre, entre le Chemin des Tamarins desservant la Zone Artisanale et les L.T.S. Les Jamrosats, et qui est destinée à recevoir des équipements sportifs.

Cette réalisation peut être intéressante pour ce secteur bas de la Montagne en plein essor, qu'il convient d'aménager et d'animer, à l'image de la zone haute du Colorado.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de vous prononcer sur l'opportunité de céder une partie de ce terrain par bail à construction à Monsieur HECAMP et de m'autoriser, en cas d'acceptation, à passer l'acte afférent avec lui aux conditions suivantes, ainsi qu'à celles, complémentaires aux principales, arrêtées entre les parties, et à celles générales des baux à construction :

- \* Nature de l'acte : Bail à construction ;
- \* Obligation de réaliser le programme de construction sous le contrôle de la Mairie et dans les délais qui seront impartis au contrat ;
- \* Durée du bail : 30 ans ;
- \* Surface du terrain d'assiette : 8 000 m<sup>2</sup> ;
- \* Conditions financières :
  1. Différé de règlement pour la période de travaux : première annuité réglée un an après la signature du bail ;
  2. Location de terrain nu (8 000 m<sup>2</sup>)

. Phase d'amortissement

Base de loyer annuel : 36 000 Francs, étalé selon l'échéancier ci-après, pour tenir compte de la durée (8 ans) de la progressivité de l'amortissement.

.../...

: Année	: 2e	: 3e	: 4e	: 5e	:
: Loyer annuel	: 26 000	: 31 000	: 31 000	: 36 000	:
: Année	: 6e	: 7e	: 8e	: 9e	:
: Loyer annuel	: 36 000	: 41 000	: 41 000	: 46 000	:

. Phase de location : à partir de la 10e année.

Le loyer de base de la 10e année :

Le loyer de base annuel (36 000 Francs) actualisé sur les neuf premières années :

- . différé indexé de la 1re année, reporté et réparti sur les 21 ans restants ;
- . somme des indexations réelles cumulées tous les ans pendant 9 ans, reportée et répartie sur les 21 ans restants ;

soit le loyer de la 10e année : 64 931 Francs, lequel loyer sera indexé tous les ans sur l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Le loyer définitif porté dans l'acte sera établi sur les bases du rapport prix/surface ci-dessus, et de la surface réelle arrêtée par document d'arpentage.

3. Garantie d'achèvement du complexe sportif, conforme au descriptif estimatif, dans les délais prévus.

\* Clauses particulières

- 2 jours par semaine, et deux heures par jours hors week-end pour les scolaires, la Municipalité disposera d'un accès gratuit aux installations, en dehors des horaires de pointe, au gré du promoteur.
- 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, pourra être titulaire d'une promesse de bail commercial inscrite dans l'acte authentique.

Je mets cette affaire aux voix.

.../...

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

**Commission E.C.T.L.**

Elle émet un avis favorable à ce type de réalisation qui devrait libérer quelque peu les terrains du Colorado, et permettre aux élèves du secteur de bénéficier de ces nouveaux équipements quatre heures par semaine.

**Commission du Cadre de Vie**

Favorable pour un bail à construction.

**Commission des Finances**

Elle est d'accord sur les propositions financières faites au promoteur.

**RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION**

**Le 02 JUIL. 1986**

**Article 3 de la loi n° 82-213 du 2  
mars 1982 relative aux droits et  
libertés des Communes, des Départe-  
ments et des Régions**

M. TANDRYA : Est-ce qu'il a été tenu compte de l'environnement ?

LE MAIRE : Oui.

M. TANDRYA : Il ne risque pas d'y avoir de nuisances dans le secteur. Si ce projet peut être assimilé à celui de la Salle Polyvalente de Moufia, ce n'est pas la peine de s'y engager.

LE MAIRE : Ce complexe se situera dans un creux. Il y a des villas dans les environs, mais assez éloignées.

M. TANDRYA : Il est certain que nous n'aurons pas de problèmes à terme.

LE MAIRE : Qui peut en être sûr ?... Théoriquement, il n'y aura pas de problèmes.

M. ANNETTE : Cela veut-il dire que vous n'avez pas accès à la Salle Polyvalente de Moufia ?...

M. TANDRYA : Nous y avons accès. Seulement, on ne peut pas se permettre d'y organiser de la danse, si l'on veut respecter l'environnement. Ici, il est question de construire notamment une salle de danse. Cela pourrait déranger.

M. ANNETTE : Pour ce qui concerne la location, est-ce que le prix tient compte de la situation. Je suppose qu'il n'y a pas un prix uniforme pour toute la Commune de Saint-Denis.

LE MAIRE : En effet. Dans ce que nous faisons un peu partout, l'esprit reste le même ; simplement, il y a des adaptations suivant les lieux, les investissements, la durée, etc...

M. ANNETTE : Je vois que "la Municipalité disposera d'un accès gratuit...". Croyez-vous que ce soit vraiment utile de soumettre cela à notre approbation ?

LE MAIRE : Ce point est relatif aux scolaires ; c'est tout.

M. ANNETTE : La "Municipalité", ce n'est pas les "scolaires".

LE MAIRE : Il est bien précisé que cela concerne les scolaires. La Municipalité disposera de ces créneaux qu'elle réserve par avance aux scolaires.

Je mets cette affaire aux voix.

LE RAPPORT, AINSI QUE L'AVIS DES COMMISSIONS,  
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE.