

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT. .

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Dans le cadre de ses interventions économiques en faveur de l'aide à la création d'entreprises, la Municipalité de Saint-Denis a décidé de réaliser et de multiplier chaque année un éventail complet d'équipements mis à la disposition de tous les types d'investisseurs.

Après l'atelier - relais et l'atelier en milieu urbain, la Municipalité s'est lancée, en 1985, dans la réalisation d'usines - relais.

Ces usines, de type bâtiment industriel polyvalent, sont destinées à des P.M.I. en création oeuvrant essentiellement dans des activités en rapport avec les besoins du tissu économique municipal.

Afin de permettre la commercialisation des deux premières usines situées sur la Zone d'Activités de Chemin Finette II, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de vous prononcer sur les modalités de cession juridiques et financières suivantes :

1. Modalités juridiques

- . Convention d'occupation précaire au départ de 23 mois ; période - test pour la Commune et l'entreprise (respect de ses engagements -activités/emplois/loyer-) ;
- . A l'issue de cette période de 23 mois, au choix du preneur :
 - * Une promesse de bail commercial (3-6-9),
 - * Une promesse de vente de droit de superficie pour X années.

L'intérêt de l'une ou de l'autre de ces deux formules se trouve résumé dans le tableau ci-joint :

		BAIL COMMERCIAL		VENTE DE DROIT DE SUPERFICIE	
		POUR	CONTRE	POUR	CONTRE
C O M M U N E		. Niveau des loyers pratiqués et leur évolution (réf. baux commerciaux)	. Statut baux commerciaux en cas de reprise du local (indemnités)	. Commune n'a plus à sa charge les réparations	. Niveau du loyer à progressivité comme sur toute la durée de la vente
		. Conserver la propriété du bâtiment	. Commune a charge d'entretien et grosses réparations	. A échéance de la vente, Commune devient automatiquement propriétaire des bâtiments	
P R E N E U R		. Garantie de longévité entreprise	. Loyer pratiqué	. Loyer pratiqué	. Charges d'entretien et de réparation
		. Protection statut juridique bail commercial		. Investissement peut ouvrir droit à la défiscalisation	
				. Propriétaire du bâtiment (durée déterminée)	
				. Promesse de bail commercial à l'issue de la vente	

2. Conditions financières

* Applicables à la période précaire de 23 mois :

- . Franchise de loyer les 3 premiers mois ;
- . Loyer fixé à 17 Francs/m²/mois ;
- . S'ajoutent à cette redevance d'occupation 5 % de frais de gestion et 2 % de frais pour charges d'entretien des services publics liés à cet équipement, par mois.

* Applicables à l'issue de la période précaire de 23 mois :

- . Loyer de base de départ du bail commercial ou de la vente de droit de superficie, la troisième année, selon la formule choisie par le preneur : 20,25 Francs/m²/mois.

Je mets cette affaire aux voix.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE
DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission des Affaires Economiques

La Commission émet un avis favorable. Il s'agit également des premières usines - relais de la Réunion qui viennent, à Saint-Denis, parachever l'éventail des bâtiments - relais et dont le but est de pouvoir accueillir tous les types d'entreprises.

Elle précise qu'il conviendra, dans la formule de la vente de droit de superficie, de veiller à inscrire une clause de réserve de propriété garantissant à la Commune la propriété des locaux en cas de non-paiement d'un seul des termes du loyer par le preneur.

Elle propose également, en application de l'article L. 122-20 5ème du Code des Communes, conformément à la délégation qui lui a été accordée par la délibération du 23 mars 1983, que pouvoir immédiat soit donné au Maire pour décider des attributaires, sur avis préalable de la Commission. Ce pouvoir lui est aussi donné pour l'avenir et pour toutes les candidatures nouvelles concernant toutes les structures d'accueil mises à la disposition d'entreprises (ateliers en milieu urbain, ateliers - relais, etc...).

Commission des Finances

Avis favorable.

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION
Le - 2 OCT, 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. GERARD G. : Tout cela me paraît un peu flou.

Sur vingt-trois mois de présence en quelque sorte, l'entreprise ne paierait rien les trois premiers mois. Après cela, elle pourrait choisir entre le bail ou la promesse de vente.

LE MAIRE : Elle ne choisit pas. Nous lui fixons soit le bail, soit la vente.

M. GERARD G. : Et cela, sur quel(s) critère(s) ?...

LE MAIRE : Nous le ferons après avoir observé ce qui aura été fait.

C'est un peu la même chose que pour les transports aériens : vous payez soit le poids, soit l'encombrement.

M. GERARD G. : Tout le monde se plaint à dire justement que cela est injuste et, à la limite, illégal. Alors, il ne faudrait pas qu'on fasse de même.

D'un autre côté, Monsieur le Maire, je veux bien vous faire confiance. Mais, se donner le droit de décider des redevances d'une usine...

LE MAIRE : C'est réciproque. Je peux aussi vous faire confiance.

M. GERARD G. : Justement, non ; il ne faut pas faire confiance intégralement. Il faut, de temps à autre, contrôler. Et là... Pour de telles usines, nous aimerions quand même connaître les choix et les critères de ces choix.

LE MAIRE : Il y a deux étapes : d'abord, examen de la Commission ; puis, décision du Maire. En troisième lieu, cette décision est portée au Registre des Délégations que vous pouvez consulter.

M. GERARD G. : Oui ; mais, moi, je ne fais pas partie de la Commission.

LE MAIRE : Il vous est loisible quand même de consulter le Registre des Délégations.

M. GERARD G. : Lequel Registre arrive après coup.

D'un côté, vous allez décider de la marche de l'entreprise ; d'un autre, vous dites que c'est nous qui décidons.

On ne peut pas opérer de tels choix au bout de vingt-trois mois d'activité. Aucune entreprise n'a un bilan équilibré après cette période. En général, les services des Impôts estiment que, pour porter un jugement sur le fonctionnement d'une entreprise, il faut attendre cinq ans. Et vous, au bout de vingt-trois mois, vous voulez juger la marche d'une entreprise...

LE MAIRE : L'entreprise en est prévenue dès le départ. De plus, on ne va pas la juger. On va simplement examiner la probabilité de la continuité de son activité : si elle est viable, si on peut la prendre suivant telle ou telle formule... Il n'est pas question de juger l'affaire tout de suite, mais voir quelle formule retenir.

M. GERARD G. : De toute façon, étant opposé au principe des usines - relais, je voterai contre.

LE MAIRE : Je mets cette affaire aux voix.

.../...

LE RAPPORT, AINSI QUE LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A LA MAJORITE (1 VOIX CONTRE).

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LA RÉUNION
Le - 2 OCT. 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