

AFFAIRE No 9 - CESSION PAR BAIL A CONSTRUCTION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL A LA JAMAIQUE POUR LA REALISATION D'UN CENTRE COMMERCIAL (EUROMARCHE) - AMENAGEMENTS TECHNIQUES

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 27 mars 1986 (affaire no 32), vous avez approuvé le projet de Centre Commercial Euromarché, et vous m'avez autorisé à passer l'acte, sous forme d'un bail à construction de 60 ans, avec les promoteurs -Messieurs François CAILLE et Eric DE LUCY-.

Aujourd'hui, l'ensemble des impératifs techniques étant connu et l'enquête publique n'ayant relevé aucune observation, il convient d'apporter les dernières modifications techniques propres à arrêter les termes définitifs de l'acte du bail à construction.

- . Pour une surface de vente inchangée (4 200 m²), ainsi que les bâtiments annexes (galerie commerciale, services, échoppes artisanales, etc), le document d'arpentage établit la surface du terrain cédé à 50 156 m².
- . Comme indiqué dans l'acte initial, les preneurs sont associés à la Société SADECO, chef de groupe d'un ensemble de SICOMI, qui est solidaire des preneurs et les garantit pendant les quinze premières années de versement du loyer. Pendant cette même durée, la Commune garantit la pérennité des baux des occupants de la galerie commerciale.
- . La Commune reçoit, outre un loyer et, dès achèvement des constructions, l'aménagement de 400 places de parkings sur un terrain communal jouxtant le Centre Commercial et le Stade de l'Est.
- . Loyer :

1 - Les 15 premières années (inchangé)

- * Versement d'un loyer constant de 810 000 F prenant en compte le transfert des équipements existants (karting, etc).
- * Différé de règlement pour période de travaux : premier loyer réglé deux ans après la signature du bail.

2 - Les 43 années suivantes

- * Règlement du loyer des 60 années du bail sur chacune des 43 années restant à courir, soit la première année suivant les 17 ans (en l'an 2004) : 872 919 F -lequel loyer sera indexé, tous les trois ans, sur l'évolution du coût de la construction (Réunion)-.

Je vous demande, Mesdames et Messieurs, de m'autoriser à apporter les modifications techniques précitées (surface, loyer) dans l'acte à passer avec les promoteurs du projet -les autres conditions générales et particulières de cession prévues dans la délibération initiale demeurant inchangées-.

Je mets cette affaire aux voix.

ANNEXE A L'AFFAIRE No 9

S.C.I. CENTRE COMMERCIAL DE LA JAMAIQUE

BAIL A CONSTRUCTION
 DETERMINATION DU LOYER DE LA 18EME ANNEE

- * Somme des loyers des 17 premières années, indexée tous les trois ans sur l'indice I.N.S.E.E./coût de la construction (Réunion), à reporter sur les 43 dernières années.
- * Base : 5 % du coût du terrain (150 F/m²), c'est-à-dire 7,50 F/m² en 1987.
- * Evolution de l'indice du coût de la construction des 3 dernières années : 12,36 %.

Calcul du loyer de 1987 pour 50 156 m² - 376 170 F

1987		
1988	376 170 x 3	1 128 510
1989		
1990		
1991	376 170 x 1,1236 x 3	1 267 994
1992		
1993		
1994	422 665 x 1,1236 x 3	1 424 719
1995		
1996		
1997	474 906 x 1,1236 x 3	1 600 813
1998		
1999		
2000	533 604 x 1,1236 x 3	1 798 672
2001		
2002		
2003	599 557 x 1,1236 x 2	1 347 324

8 568 032 : 43 = 199 257

.../...

2004 599 557 x 1,1236 x 1

673 662

En 2004, soit la 18ème année, le loyer à régler sera donc de :

673 662

+ 199 257

soit 872 919

LE MAIRE DONNE LECTURE DES AVIS DES COMMISSIONS.Commission des Affaires Economiques

Après les dernières discussions avec les promoteurs et les SICOMI, la Commission tient à apporter les précisions suivantes :

1 -

C'est la BATICAL et non la SADECO qui est le chef de groupe des quatre SICOMI (CREDITEL, NATIO CREDIT BAIL, IMMOBANQUE, SLIMINCO).

2 -

Pendant les quinze premières années, et pour des raisons de compatibilité fiscale, les 810 000 Francs annuels versés à la Commune doivent s'entendre non comme un "loyer", mais comme le versement d'une "somme constante" représentant le transfert ou la création des équipements publics liés au projet.

C'est ainsi que ce terme de "somme constante" doit être substitué à celui de "loyer" dans le quatrième paragraphe : "(...) années de versement du loyer (...)", dans le sixième paragraphe : "(...) versement d'un loyer constant (...)" et dans le septième paragraphe : "(...) premier loyer réglé deux ans (...)".

3 -

Pour "les quarante-trois années suivantes", il est précisé que les SICOMI, du fait de leur intervention pendant les quinze premières années, ne pourront plus être recherchés pour tout ce qui est "loyer" de ces mêmes quinze premières années (reporté sur les quarante-trois suivantes) si chacune des sommes constantes de 810 000 Francs a été payée régulièrement à la Commune pendant la même période.

4 -

Pour ce qui est de la pérennité des taux de la galerie marchande, celle-ci doit s'entendre comme suit :

S'il y a défaillance ou faute du preneur (preneur principal ou SICOMI), les occupants de la galerie marchande bénéficieront, après application de la totalité des effets résolutives de cet événement sur le bail à construction, d'une préférence de réinstallation sur le site, dans le cadre d'un nouveau contrat, différent du premier, si, au gré de la Mairie, des activités commerciales sont conservées, et dans la limite des places disponibles. Cette préférence est faite intuiti personae, au moment de la résolution.

5 -

En cas de sinistre (incendie, etc...) provoquant la destruction des locaux, l'indemnité versée par l'assurance le sera à la Commune.

6 -

La solidarité et la garantie des SICOMI pendant les quinze années de versement de la somme constante s'entendent comme la substitution possible de celles-ci au preneur, exploitant principal, pour le règlement de cette somme. Mais, elles peuvent aussi, si ce preneur est défaillant, accepter également pour elles-mêmes tous les effets d'une résolution avant le terme des quinze ans de versement de la somme constante annuelle.

.../...

Commission des Finances

La Commission fait siennes les observations de la Commission des Affaires Economiques.

A titre de garantie complémentaire, du fait de l'importance financière de cette opération, la Commission souhaite qu'un cabinet spécialisé donne son avis sur l'ensemble des dispositions prises par la Mairie pour elle-même dans cette affaire.

La Commission émet un avis favorable.

LE MAIRE : Ici, il s'agit simplement de modifications d'ordre technique. On n'a pas rajouté grand chose.

M. ANNETTE : Le bail est de soixante ans dans cette affaire ?...

LE MAIRE : Oui.

M. ANNETTE : A la fin de cette période, qu'est-ce qui est prévu ?

LE MAIRE : On avisera alors.

M. ANNETTE : Je pense que quelque chose est prévu dans le contrat.

LE MAIRE : Il est prévu qu'on continue ou qu'on ne continue pas. Les Conseillers Municipaux de l'époque en décideront. Il est possible que cette activité se poursuive, ou qu'elle cesse, ou que la structure revienne simplement à la Commune... Soit on continue, et il y a à nouveau un bail ; soit on arrête, et les locaux -de par la loi- reviennent à la Commune.

M. ANNETTE : D'accord.

A la page 8 des "Avis des Commissions", au niveau du paragraphe 3 -, les SICOMI ne sont plus solidaires après les quinze années. Est-ce bien cela qu'il faut comprendre ?...

M. SANTONI : L'explication est la suivante : le calcul du loyer est fait pendant les quinze premières années, sauf différé de deux ans -ce qui nous ramène à dix-sept ans- et est projeté sur les quarante-trois années suivantes. Ici, on parle du loyer.

M. ANNETTE : Cela est payé en fait à la dix-septième année.

M. SANTONI : Oui, c'est cela. Le loyer est payé dix-sept ans après. C'est là-dessus que les SICOMI ne veulent pas être tenus pour solidairement responsables -ce qui est normal, puisqu'ils ne participent pas à cela ; ils interviennent les quinze premières années pendant lesquelles ils ne paient pas un loyer, mais les 810 000 Francs annuels qui correspondent au déplacement des équipements-.

M. ANNETTE : Les SICOMI construisent uniquement ?...

.../...

M. SANTONI : C'est cela. Comme dans toutes les grosses opérations commerciales de ce type, ils apportent de l'argent aux promoteurs pour construire l'équipement considéré et en retirer les fruits que sont leur rémunération.

M. ANNETTE : J'ai vu que le Groupe EUROMARCHE allait participer au transfert d'équipements à la Jamaïque.

M. SANTONI : Il participe pour une quote-part de l'échangeur, effectivement.

M. ANNETTE : Et, de quel ordre est cette quote-part ?...

M. SANTONI : De 4 millions de Francs. Elle est estimée pour ce montant.

M. ANNETTE : Cela, sur les 10 millions de Francs ?...

M. SANTONI : Oui.

M. ANNETTE : Cela va être versé dès le début de l'opération.

M. SANTONI : Cette somme sera versée, avec le différé de deux ans, sous la forme de cette annuité de 810 000 Francs qui inclut à la fois l'échangeur, le transfert du karting, le transfert du chenil...

M. GERARD G. : La surface de vente prévue est de 4 200 m², et la superficie du terrain cédé est de 50 156 m². Qu'est-ce qui explique cette différence ?

LE MAIRE : Ce sont les parkings.

M. GERARD G. : L'EUROMARCHE prévoit quatre cents places de stationnement.

LE MAIRE : Quatre cents places supplémentaires pour la Commune.

A corriger au niveau de l'avis de la Commission des Finances, le cabinet spécialisé devra donner son avis, et non son aval. Il faut donc préciser à ce niveau : "(...) un cabinet spécialisé donne son avis sur l'ensemble des dispositions (...)".

Je mets cette affaire aux voix.

**LE RAPPORT, AINSI QUE LES AVIS DES COMMISSIONS,
SONT ADOPTES A LA MAJORITE (4 OPPOSITIONS).**

RECU A LA PREFECTURE DE LA REUNION

Le 16 DEC. 1986

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