

AFFAIRE N° 8

CESSION DE TERRAIN A LA S.H.L.M.R. EN VUE DE LA CONSTRUCTION
DE TRENTE-HUIT LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A LA MONTAGNE

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Dans le cadre de sa politique de densification du centre des écarts et de construction de logements sociaux, la Municipalité avait proposé à la S.H.L.M.R. de lui céder un terrain de 6 820 m², cadastré section BZ n° 208, sis à la Montagne, Chemin du Docteur Vinson.

La S.H.L.M.R. vient de me présenter un projet consistant en la construction de trente-huit Logements Locatifs Sociaux regroupés dans de petits immeubles collectifs, et dont le financement sera demandé sur la deuxième tranche 1989 de la Ligne Budgétaire Unique.

Trois hypothèses ont été étudiées en ce qui concerne les modalités de cession du terrain -dont la valeur (prix d'achat actualisé) a été estimée à 1 200 000 F.

1°) Cession par bail à construction d'une durée de cinquante-cinq ans avec loyer symbolique

Dans cette hypothèse, l'opération s'inscrit dans les prix-plafonds applicables en la matière et conduit à un loyer prévisionnel de 20,50 F par mètre carré et par mois.

2°) Cession par bail à construction d'une durée de cinquante-cinq ans avec loyer annuel de 21 000 F révisable

L'opération demeure conforme aux prix-plafonds, mais le loyer prévisionnel s'élève à 22 F par mètre carré et par mois.

N.B. : Dans ces deux hypothèses, la Commune deviendrait propriétaire des constructions à l'expiration du bail.

3°) Vente du terrain au prix de 1 200 000 F

En pareil cas, on constate un dépassement de la charge foncière qui pourrait être couvert en partie par une subvention de l'Etat (434 853 F), à condition que la Commune consente une subvention identique.

Le montant du loyer serait alors de 21,50 F par mètre carré et par mois.

Il vous appartient :

- de donner éventuellement votre accord sur ce projet ;

- en cas de réponse positive, de vous prononcer sur le mode de cession du terrain et, si vous optez pour la troisième hypothèse, sur l'octroi à la S.H.L.M.R. d'une subvention de 434 853 F (soit environ 11 500 F par logement).

Je vous demande de bien vouloir m'autoriser, le cas échéant, à signer l'acte de cession du terrain à la S.H.L.M.R..

AVIS DES COMMISSIONS

La Commission HABITAT émet un avis favorable.

Elle note que les locations envisagées sont à peu près du même montant, et propose de privilégier la deuxième solution.

La Commission URBANISME émet un avis très favorable.

Elle remarque qu'il s'agit là de la première opération de ce genre à la Montagne. Elle souhaite que ce type de réalisation soit reconduite.

La Commission FINANCES émet également un avis favorable.

Elle souligne que la cession par bail à construction d'une durée de cinquante-cinq ans, qui conduit à un loyer prévisionnel de 22 F par mètre carré et par mois (deuxième solution du texte du rapport), paraît financièrement plus intéressante pour la sauvegarde des intérêts de la Commune.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal adopte à l'UNANIMITE la cession par bail à construction du terrain à la S.H.L.M.R. d'une durée de cinquante-cinq ans avec loyer annuel de 21 000 F révisable, et autorise la signature de l'acte de cession correspondant.

En outre, il est précisé que la Mairie devra pouvoir proposer 50 % des futurs attributaires.

Pour extrait certifié conforme,
Saint-Denis, le 30 JUIN 1989

LE SECRETAIRE GENERAL
Yves CROCHET

