

CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN NU COMMUNAL  
DE PRIMA A L'ENTREPRISE SOBEX

Le Secrétaire donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

L'Entreprise SOBEX, représentée par son Gérant Monsieur Théophile NARAYANIN, a fait part à la Municipalité de son projet d'implantation, à Saint-Denis, d'une activité de fabrication et de vente de béton prêt à l'emploi (centrale à béton), ainsi que d'une préfabrication légère d'éléments en béton (agglomérés, blocs américains, dalles, bordures de trottoirs, etc...), dont l'investissement représente un peu plus de 10 000 000 F.

Compte tenu de la nature particulière de l'activité et des contraintes qui lui sont propres en terme d'environnement, il paraît difficilement envisageable de l'implanter sur des parcelles, dans les Zones d'Activités classiques de la Commune.

Cependant, la Municipalité dispose d'un ensemble de terrains situés à l'arrière du Stade de l'Est, entre la Rue du Stade et la Rivière des Pluies, en limite du Domaine Public Fluvial, cadastrés section BN n° 145 A.

Une partie de ces terrains communaux, classés en zone Naub au Plan d'Occupation des Sols, est apte à recevoir ce type d'équipement et de construction. De plus, ces terrains sont compris dans un secteur relativement isolé des zones d'habitation, donc difficilement exploitable pour d'autres projets.

Par ailleurs, la nature rocailleuse du sol se prête naturellement à l'implantation de projets d'entreprises orientés vers la fabrication de béton et vers la préfabrication d'éléments en béton.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs :

- de vous prononcer sur l'opportunité de céder une partie de ces terrains à la SOBEX ;
- et de m'autoriser, en cas d'accord, à passer l'acte afférent avec cette entreprise, aux conditions juridiques et financières suivantes, ainsi qu'à celles arrêtées entre les parties et à celles générales des baux à construction.

\* Conditions juridiques

- Nature de l'acte : bail à construction,
- Durée du bail : trente ans,
- Superficie du terrain d'assiette : 16 000 m<sup>2</sup>,
- Nombre d'emplois créés : quarante (au terme de deux ans).

**\* Conditions financières**

1 - Dégrèvement des loyers des deux premières années.

Règlement de la première annuité, deux ans après la signature du bail.

2 - En contrepartie, le preneur s'engage à réaliser des aménagements en espaces verts, pour la somme de 450 000 F, dans le délai des deux années précitées ; ces aménagements correspondent aux annuités des deux premières années.

3 - Location des terrains nus communaux :

. Loyer annuel de base : 192 000 F (soit 1 F par mois et par mètre carré) ;

. Début contractuel de l'exploitation : au plus tard, douze mois après l'adoption par le Conseil Municipal de la présente délibération et visa de la Préfecture ;

. Indexation du loyer, chaque année, sur l'évolution réelle de l'indice du coût de la construction ;

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

**\* Clauses particulières**

1 - Garantie bancaire d'achèvement du projet, conforme au descriptif estimatif, dans les délais prévus.

2 - Compte tenu de ses activités, le preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur relative aux installations classées.

3 - Il appartient au preneur, et à lui seul, de protéger ses diverses installations par des travaux d'endiguement ou de protection contre les crues, s'il y a lieu, ces travaux ne devant pas se faire au détriment des propriétaires limitrophes. Les accès à la Rivière des Pluies et aux autres parcelles restant à attribuer devront être laissés libres.

4 - En cas d'implantation, sur la parcelle cédée, d'autres sièges sociaux d'entreprises filiales, il est demandé au preneur de détenir la majorité du capital social de ces sociétés.

En cas de perception de loyers de ces entreprises filiales, le preneur sera également tenu de veiller à ce que leur montant

n'excède le montant du loyer versé au bailleur. Au cas contraire, le bailleur se réserve le droit de majorer le loyer de base fixé au bail de la différence supérieure constatée.

- 5 - En fin de contrat, les constructions reviendront sans indemnité à la Commune.
- 6 - 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.

Avis des Commissions

Commissions ECONOMIE, URBANISME, et FINANCES

Avis favorable, sous réserve de l'examen préalable et de l'approbation de la Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E.).

---

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le rapport, ainsi que l'avis des Commissions,  
sont adoptés à l'UNANIMITE.

---

Fait à Saint-Denis,  
Le 23 DEC. 1989

Le Secrétaire Général Adjoint  
François NEYRA

