

RAPPORT N° 92/2-41
au Conseil Municipal

OBJET

**MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES VENTES DE PARCELLES
AUX ENTREPRISES EXISTANTES SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

Le régime général de cession des parcelles sur les Zones d'Activités actuellement en vigueur est celui du bail à construction d'une durée de trente ans.

Pour mémoire, je vous rappelle que ces conditions générales et particulières de cession ont été arrêtées principalement par Délibérations du 15 avril 1983 (Affaire n° 5), du 23 juin 1983 (Affaires n° 24 et n° 31/12), du 8 décembre 1983 (Affaire n° 9), du 9 décembre 1986 (Affaire n° 10) et du 21 octobre 1989 (Affaire n° 5).

Ces dispositions déjà fort anciennes présentaient un intérêt majeur pour l'aide à la création d'entreprises, en permettant aux entreprises nouvelles de s'installer à moindre coût sur des parcelles viabilisées, prêtes à l'exploitation d'activités.

Ces dispositions allaient également de paire avec la mise en chantier d'un vaste programme pluriannuel d'acquisition et d'aménagement de terrains à vocation de Zone d'Activités, eu égard à un patrimoine foncier communal confortable.

Aujourd'hui, l'ensemble de ces conditions n'étant plus réunies, le foncier communal est de plus en plus rare, la quasi totalité des parcelles sur les Zones d'Activités existantes est commercialisée et les entreprises déjà installées, il apparaît judicieux d'envisager un nouveau montage juridique de cession de ces parcelles. L'intérêt recherché est d'aider les entreprises en place à conforter leur patrimoine foncier et immobilier.

Parallèlement, de nombreuses entreprises nous ont manifesté leur intérêt de devenir propriétaires du foncier.

Les principales caractéristiques de ce montage juridique pourraient être les suivantes.

1° NATURE DE L'ACTE

Vente en pleine propriété.

2° ACQUEREUR

Trois cas peuvent être envisagés :

* l'acquéreur est le titulaire du bail à construction -ce sera le cas le plus fréquent (parcelles bâties)- ;

.../...

**MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER
DES VENTES DE PARCELLES
AUX ENTREPRISES EXISTANTES
SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

- * une nouvelle entreprise qui s'installe sur un terrain nu -dans ce cas, il y aura signature d'un bail à construction d'une durée de trente ans assortie d'une promesse de vente prévoyant levée d'option entre la 5ème et la 6ème année- ;
- * possibilité pour un artisan d'acquérir le terrain dans le cadre d'une société existante ou à constituer -il doit exister un lien entre la S.C.I. et l'exploitant au départ ; dans cette hypothèse, le bail à construction serait maintenu entre la société et l'artisan titulaire du bail ; une clause particulière dans l'acte précisera que les parts de la société ne seront cessibles qu'avec l'accord de la Municipalité, clause qui serait limitée pour une durée de cinq ans à compter de la signature de l'acte.

3° DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Le terrain cédé sera celui ayant fait l'objet du bail à construction.

Conservation à la Commune des voies de desserte et espaces communs du lotissement artisanal. Toutefois, les frais d'entretien et de réfection de ces voies et espaces communs resteront à la charge des propriétaires dans des proportions qui seront fixées dans les statuts de l'association syndicale à établir.

4° CONDITIONS PARTICULIERES

Certaines obligations à la charge des acquéreurs dans les baux à construction seront reprises dans les conditions particulières de la vente.

- * Un droit de préemption conventionnel au profit de la Municipalité, en cas de vente de l'immeuble, sera intégré dans l'acte. Il s'exercera pendant une durée de quinze ans à compter de la signature de l'acte. Des pénalités financières conventionnelles seront prévues suivant la nature et l'importance de la gravité des infractions commises. Ces pénalités viendront en réduction de la valeur de rachat, après expertise, des bâtiments édifiés sur la parcelle. Il sera ainsi évité à la Commune de racheter les constructions aux prix forts, alors même que l'entreprise n'aurait pas tenu ses engagements et satisfait à ses obligations contractuelles.
- * Principe de la spécialisation de l'activité artisanale ou de petite industrie, pendant dix ans à compter de la signature de l'acte.

**MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER
DES VENTES DE PARCELLES
AUX ENTREPRISES EXISTANTES
SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

- * Reprise des obligations relatives à la création et au maintien d'emplois, sauf pour les entreprises ayant déjà satisfait à ces obligations dans le délai de cinq ans.
- * Maintien de l'interdiction en matière de construction de logements.
- * Reprise des conditions prévues pour la location des bâtiments (agrément préalable de la Commune, contrôle de la nature de l'activité...) -le contrôle sera exercé pendant une durée de cinq ans-.

5° **REGIME FISCAL**

Les frais de l'acte seront payés par l'acquéreur qui aura à supporter des droits à payer différents suivant la date d'achèvement des bâtiments.

Deux cas sont envisageables :

- * bâtiments achevés avant cinq ans -dans ce cas, paiement de la T.V.A. immobilière au taux de 7,50 %- ;
- * bâtiments achevés après cinq ans -paiement des droits d'enregistrement au taux de 18,58 %-.

6° **PROMESSE DE VENTE**

Les actes de vente seront précédés d'une promesse de vente consentie par la Mairie sous condition suspensive qu'un certain nombre d'actes de vente soient réalisés dans chaque Zones d'Activités.

Les principales caractéristiques du montage financier pourraient être les suivantes.

7° **PRIX**

- * Il est fixé par la Commune. Le service des Domaines sera consulté avant toute décision de vente nominative.
- * Le prix proposé par la Municipalité sera payé comptant le jour de la signature de l'acte. De façon pratique, 10 % seront versés à la signature de la promesse de vente, le solde à la signature de l'acte définitif.

**MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER
DES VENTES DE PARCELLES
AUX ENTREPRISES EXISTANTES
SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

Une diminution du prix de vente correspondant à une quote-part des sommes déjà versées par les acquéreurs au titre du bail à construction pourra être envisagée.

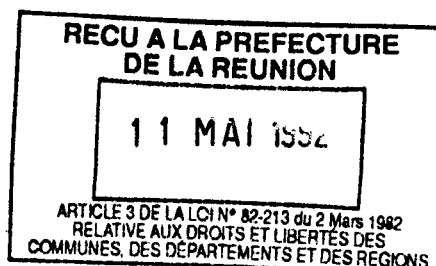
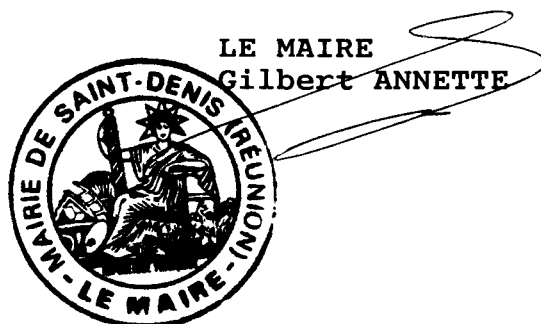
Cette quote-part pourrait correspondre au surplus perçu par la Mairie eu égard à la rentabilité locative moyenne d'une opération de location d'un immeuble à usage d'activités (en l'occurrence, la rentabilité locative moyenne de la Zone d'Activités considérée).

- * Les prix de vente proposés suivant les différentes Zones d'Activités figurent en annexe.

Je vous demande donc :

- de vous prononcer sur l'opportunité de ce nouveau mode de cession des parcelles sur les Zones d'Activités communales ;
- d'approuver le montage juridique et financier de l'opération ;
- d'approuver la grille des prix de vente proposés suivant les différentes Zones d'Activités ;
- de m'autoriser à intervenir dans les actes à passer avec les acquéreurs suivant les modalités précitées.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 92/2-41
du Conseil Municipal
en séance du samedi 25 avril 1992

OBJET

**MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES VENTES DE PARCELLES
AUX ENTREPRISES EXISTANTES SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 92/2-41 du Maire ;

Vu le rapport de Ismaël MOULLAN, Adjoint, présenté au nom de la Commission Economie ;

Sur l'avis favorable de la Commission Finances ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE**

(3 oppositions -dont 1 vote par procuration- / 2 abstentions)

ARTICLE 1

Adopte le principe de la mise en place du nouveau mode de cession des parcelles sur les Zones d'Activités communales (vente).

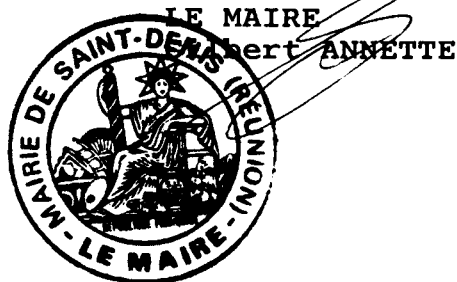
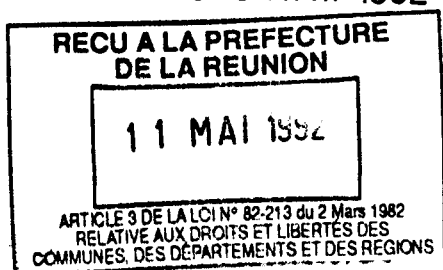
ARTICLE 2

Approuve le montage juridique et financier de l'opération, ainsi que la grille des prix de vente proposés suivant les Zones d'Activités (confer l'annexe).

ARTICLE 3

Autorise la Maire à intervenir dans les actes à passer avec les futurs acquéreurs, sur la base des modalités juridiques et financières proposées.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **3 0 AVR. 1992**



ANNEXE A LA DELIBERATION N° 92/2-41
du Conseil Municipal
en séance du samedi 25 avril 1992

**MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER
DES VENTES DE PARCELLES
AUX ENTREPRISES EXISTANTES
SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

* Prix de vente proposés :

COPIE

Zones d'activités	Superficie totale à vendre en m ²	Prix de vente proposé par m ²
- Foucherolles	40 512	550
- Chemin Finette I	15 376	500
- Chemin Finette II	28 590	500
- Bretagne	4 991	350
- Montagne	4 400	350
- Montgaillard I	5 527	400
- Montgaillard II	4 735	500

* Durée de l'exercice d'un contrôle par la Commune :

Nature du contrôle	Durée	Sanctions
Cession de parts dans le cas de l'acquisition du terrain par une SCI	5 ans à compter de la signature de l'acte de vente	Pénalités financières et/ou résiliation de l'acte de vente
Exercice d'un Droit de préemption conventionnel en cas de vente de l'immeuble	5 ans à compter de la signature de l'acte de vente	Pénalités financières venant en déduction de la valeur de rachat de l'immeuble par la Commune
Spécialisation de l'activité	10 ans à compter de la signature de l'acte de vente	Pénalité financière à fixer et/ou résiliation de l'acte de vente
Création d'emplois Maintien d'emplois	2 ans + 3 ans -> 5 ans à compter de la signature de l'acte	- Pour les titulaires du nouveau bail à construction de 5 ans, pénalités financières identiques à celles prévues dans le bail à construction de 30 ans - Pour les acquéreurs, d'autres pénalités financières seront prévues
Interdiction en matière de construction de logement	10 ans à compter de la signature de l'acte	Pénalité financière à fixer
Location des bâtiments	5 ans à compter de la signature de l'acte de vente	Pénalités financières et/ou résiliation de l'acte de vente

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 25 avril 1992
et annexé à la Délibération N° 92/2-41

**RECUEIL LA PREFECTURE
DE LA REUNION**

11 MAI 1992

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 du 2 Mars 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

