

**RAPPORT N° 00/2-16
au Conseil Municipal**

OBJET

**PROJET DE RENOVATION ET D'EXTENSION
DE L'ETABLISSEMENT SIS RUE JACOB DE CORDEMOY**

Par acte notarié des 22 et 25 octobre 1982, la Commune de Saint-Denis a cédé par bail à construction une parcelle du terrain sis Rue Jacob de Cordemoy de 2 720 m² (cadastré section DR n° 437) à l'Union des Aveugles de La Réunion, Association de type Loi de 1901, en vue de la construction d'un Centre d'Aide par le Travail et d'un Institut Médico-Professionnel. L'opération (évaluée à 6 400 000 F) a été réalisée.

Les conditions principales du bail étaient les suivantes :

- durée de vingt-cinq ans (échéance au 21 octobre 2007) étant indiqué que celle-ci peut être prolongée de neuf ans au profit du preneur ;
- loyer «capitalisé» et réglé en début de bail, de 286 000 F ;
- constructions devenant propriétés de la Commune à l'expiration du Contrat..

Le site du Chaudron regroupe actuellement :

- a) le CAT Barre D'Jour qui s'installera l'année prochaine à Sainte-Marie (trente-quatre travailleurs handicapés) ;
- b) une partie du foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés (dix personnes) ;
- c) un atelier du foyer occupationnel (vingt personnes) ;
- d) des bureaux administratifs pour le secrétariat et le service socio-éducatif.

Pour mémoire, il convient de noter que l'Union des Aveugles a été «intégrée» en janvier 1997 à une autre Association (Saint-Jean de Dieu) intervenant dans le domaine médico-social et gérant notamment des foyers d'accueil pour les personnes handicapées. Depuis cette date, Saint-Jean de Dieu gère de fait le CAT et l'IMP réalisés dans le cadre du bail à construction qui, juridiquement, lui ont donc été dévolus.

RAPPORT N° 00/2-16

Envisageant de restructurer et de développer ses activités, l'Association Saint-Jean de Dieu a fait part à la Commune d'un projet sur le site du Chaudron.

Cette opération, estimée à environ 6 000 000 F, consistera en :

- la réalisation d'une crèche-garderie pour jeunes enfants handicapés (âgés de deux mois à six ans) pour une capacité maximale de cinquante places ;
- la rénovation du foyer d'accueil occupationnel ;
- le réaménagement des services administratifs et notamment l'installation du siège de l'Association à cet endroit.

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de leur incidence financière, l'Association souhaiterait disposer de «garanties» relatives à la jouissance du terrain, d'où sa proposition d'acheter le terrain d'assiette, ou de prolonger le bail pour une durée minimale de trente-cinq ans.

Après examen du dossier, il apparaît que la solution appropriée serait la cession du terrain d'assiette à un prix compatible aux moyens financiers de l'Association.

Cette vente qui se fera en définitive à un prix inférieur à la valeur réelle du bien se justifie par des arguments de fait et de droit suivants :

N'ayant pas de projet sur cette parcelle, la Commune a peu d'intérêt à conserver ce terrain sur lequel l'Association a édifié des locaux. Cette vente a donc pour objectif de permettre à Saint-Jean de Dieu de devenir pleinement propriétaire de ce bien immobilier et, de ce fait, de pérenniser et de développer ses activités en direction des personnes handicapées.

L'intérêt pour la Commune de maintenir sur son territoire une telle structure et de soutenir le projet de rénovation et d'extension de cet établissement est donc certain.

Aussi, a-t-il été décidé que la contribution communale à ce projet se traduise par une vente à un prix inférieur à la valeur réelle du bien qui a été estimé par le Service des Domaines à 5 450 000 F.

Cette option est juridiquement fondée dans la mesure où d'une part, il peut être passé outre l'estimation des Domaines (le législateur n'a pas prévu que la collectivité délibère conformément à l'avis des Domaines) ; d'autre part, s'il est

RAPPORT N° 00/2-16

un principe constitutionnel selon lequel une collectivité ne saurait céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur, au motif qu'une personnalité publique ne peut consentir des libéralités et, ce, en vertu du principe d'égalité et de la protection du droit de la propriété, cette interdiction de céder un bien public à un prix inférieur à sa valeur réelle connaît toutefois un assouplissement dès lors que cette opération s'inscrit dans l'intérêt général.

En effet, dans sa décision en date du 3 novembre 1997 (Commune de Fougerolles), le Conseil d'Etat a jugé légal la cession d'un terrain communal pour un franc symbolique, dès lors que la cession, constituant une aide indirecte aux entreprises, est justifiée par des motifs d'intérêt général et compte des contreparties suffisantes.

Ainsi, si une Commune peut céder un terrain à un prix inférieur à la valeur réelle à une entreprise, elle peut légalement le faire pour une association dont l'activité présente au demeurant un intérêt public.

En l'espèce, il n'est pas douteux que l'aide aux personnes handicapées (suivi administratif, thérapeutique et éducatif...), l'hébergement de travailleurs, l'aide à la réinsertion sociale constituent un service public qui, par définition, correspond à une activité d'intérêt général.

Ainsi, considérant que l'intérêt public est attestée, la cession à un prix inférieur à la valeur réelle est légalement justifiée.

Après négociation, il a été convenu que la cession du terrain se réalise au prix de 2 500 000 F HT, selon l'échéancier de paiement suivant :

- 1 000 000 F en 2001,
- 1 000 000 F en 2002,
- 500 000 F en 2003.

La présente vente concerne le terrain d'assiette, ainsi que les constructions y édifiées. Celle-ci est consentie exclusivement pour la réalisation des travaux programmés relatifs notamment au foyer d'accueil et à la construction d'une crèche-garderie pour des jeunes handicapés. En cas de changement de destination des locaux ou de vente, l'Association devra obtenir l'accord de la Ville.

Le prix de vente constitue une recette substantielle si l'on compare ce à quoi la Commune a jusqu'à ce jour perçu dans le cadre du bail à construction. De même, il convient de souligner que si la Commune avait dû opter pour un bail emphytéotique de trente ans, le montant total des redevances annuelles qu'elle

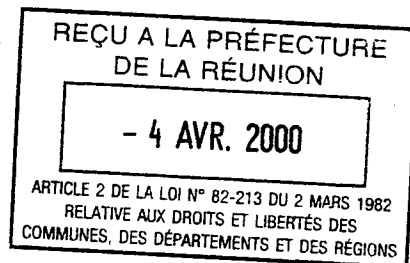
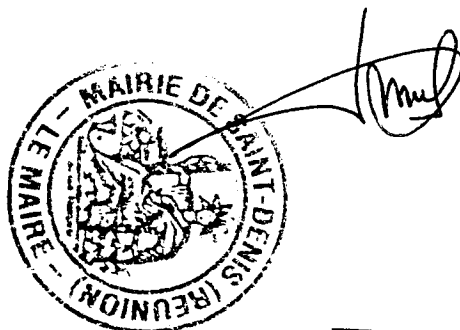
RAPPORT N° 00/2-16

percevrait pour toute cette période équivaldrait au montant de la vente. Les intérêts financiers de la Ville sont en définitive préservés.

Au vu de ces éléments, je vous demande d'approuver la cession à l'Association Saint-Jean de Dieu du terrain bâti des constructions existantes, sis Rue Jacob de Cordemoy aux conditions et modalités proposées ci-avant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N° 00/2-16
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 24 mars 2000**

OBJET

**PROJET DE RENOVATION ET D'EXTENSION
DE L'ETABLISSEMENT SIS RUE JACOB DE CORDEMOY**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/2-16 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve la cession à l'Association Saint-Jean de Dieu du terrain communal cadastré section DR n° 437 sis Rue Jacob de Cordemoy, aux conditions suivantes :

- la présente vente concerne le terrain d'assiette, ainsi que les constructions y édifiées ;
- elle est consentie exclusivement pour la réalisation des travaux programmés relatifs notamment au foyer d'accueil et à la construction d'une crèche- garderie pour des jeunes handicapés ; en cas de changement de destination des locaux ou de vente, l'Association devra obtenir l'accord de la Ville ;

DELIBERATION N° 00/2-16

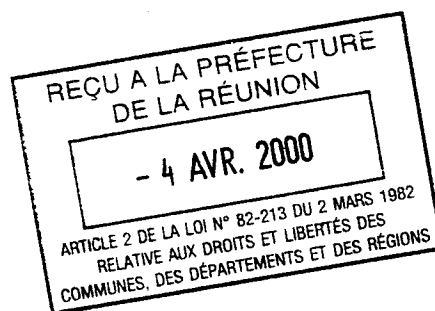
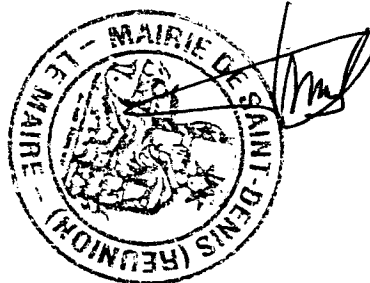
- le prix de vente est fixé à 2 500 000 F HT payable selon l'échéancier suivant :
1 000 000 F en 2001, 1 000 000 F en 2002 et 500 000 F en 2003.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants et, si besoin est, à discuter des modalités financières dans un souci de bonne gestion des biens immobiliers communaux.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 31 MARS 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA



Section DR 437

CHAUDRON



Terrain concerné

DS

SECTION