

**RAPPORT N° 03/1-32
au Conseil Municipal**

OBJET

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS ET DE LOCAL
AU PROFIT DES « 3 BRASSEURS »
(AD 505 et 506 p- FRONT-DE-MER
TERRAIN D'ASSIETTE ET BATIMENT DE L'EX-GARE FERROVIAIRE**

Dans le cadre de l'aménagement du Front de Mer, la Ville s'est donnée pour objectif à court terme de réhabiliter le site de l'ancienne gare routière, afin d'en faire un lieu d'animation, et d'accueil touristique.

Ce projet a été rendu possible par les acquisitions immobilières (cf longères, bâtiment de l'ex gare ferroviaire) réalisées par la Commune auprès du Département sur cet îlot, dont elle avait déjà la gestion par bail emphytéotique conclu avec l'Etat en novembre 1976 pour une durée de 70 ans. L'expiration de ce contrat étant prévue pour le 31/12/2045.

La réhabilitation du site de l'ancienne gare routière faisant partie intégrante de l'aménagement d'ensemble du Front de Mer, la Commune a engagé de ce fait deux études :

- une étude « tourisme » portant sur les conditions et modalités d'implantation d'un pôle touristique et artisanal ;
- une étude « aménagement urbain » relative notamment à la mise en valeur du site, et à la réhabilitation des bâtiments.

En définitive, le programme retenu consisterait à combiner pour le site 3 fonctions :

- un espace d'accueil touristique, avec présentation de l'artisanat local ;
- une activité d'animation ;
- une activité de restauration ;

Concernant précisément l'activité restauration, il convient de rappeler qu'un appel à candidatures lancé courant 2001 avait permis d'identifier le projet « 3 Brasseurs » comme étant le plus intéressant.

Celui-ci qui serait localisé dans le bâtiment de l'ancienne gare ferroviaire consisterait en la création d'un restaurant/ micro- brasserie.

Les promoteurs (MM. Ph.LARICHE et P. COLAS) projettent d'investir environ 1 500 000 € (travaux de réhabilitation notamment), et de créer une trentaine d'emplois. Vu l'importance des travaux à réaliser, ceux-ci proposent un loyer de 55 000 €/an ainsi qu'une durée de contrat de 20 ans.

RAPPORT N° 03/1-32

Ce projet étant en phase de finalisation, il vous est proposé d'examiner les conditions juridiques et financières du contrat à passer avec la société 3 Brasseurs, élaborées en concertation avec le notaire désigné par la Ville.

Celles-ci se résument ainsi qui suit :

objet du contrat : location d'un terrain d'assiette d'environ 1 000 m² (confer le plan joint), et du bâtiment en l'état.

1. S'agissant de la nature et des modalités juridiques principales du contrat :

le contrat proposé compte tenu des règles de la domanialité, et des objectifs d'aménagement de la Ville ne pourra être qu'un bail administratif, d'une durée initiale de 15 ans renouvelable à la demande du preneur qui bénéficiera d'une clause de préférence. Des clauses exorbitantes seront prévues au contrat relatives notamment à :

- obligation de réhabiliter le bâtiment conformément au programme d'aménagement de la Ville et de l'affecter exclusivement à usage d'activité de restauration ;
- impossibilité de sous-louer ou de céder le bâtiment ;
- obligation d'aménager (cf parking) et d'entretenir la portion de terrain située à l'est du bâtiment que le preneur pourra utiliser mais qui devra rester ouverte au public ;
- possibilité pour la Ville d'une reprise anticipée du bien pour un motif d'intérêt général. En contrepartie, la Ville sera tenue d'indemniser le preneur au prorata du montant des investissements non amortis ; étant précisé qu'au terme normal du bail (15 ans), les constructions redeviennent propriété de la Commune.

2. Concernant les conditions financières :

Le principe retenu est de proposer au preneur une redevance dont le montant sera fonction du chiffre d'affaires (CA) réalisé par l'établissement. 3 tranches prévoyant une redevance progressive seront donc à distinguer :

- tranche 1 : jusqu'à 1 524 490,20 € de CA : paiement d'une redevance de 55 000 €/an (soit 4 583,33 €/mois) [bien que cette évaluation n'entre pas dans le champ d'application du Décret n° 86-455 du 14 mars 1986, ni dans celui de la Loi n° 95-127 du 8 février 1995, cette proposition est selon l'avis des services du Domaine acceptable] ;
- pour la tranche 2 (de 1 524 490,20 à 2 286 735,30 € de CA) et pour la tranche 3 (plus de 2 286 735,30 € de CA), la redevance sera majorée ; les taux à appliquer sont actuellement discutés.

RAPPORT N° 03/1-32

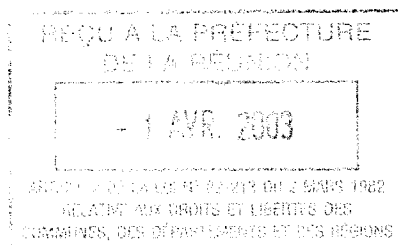
Une franchise de loyer est accordée au futur preneur pour la période correspondant à la réalisation des travaux dans la limite maximum d'un an.

Ces conditions ont été soumises au futur preneur pour acceptation.

Il vous est donc demandé de vous prononcer sur le principe de la mise à disposition du terrain d'assiette et du bâtiment de l'ex-gare ferroviaire à la société « 3 Brasseurs » aux conditions principales énoncées ci-dessus ; et d'autoriser le Maire à poursuivre les négociations avec la société.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**



DELIBERATION N° 03/1-32
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 21 mars 2003

OBJET

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS ET DE LOCAL
AU PROFIT DES « 3 BRASSEURS »
(AD 505 et 506 p- FRONT-DE-MER
TERRAIN D'ASSIETTE ET BATIMENT DE L'EX-GARE FERROVIAIRE**

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-4 et R. 321-20 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 03/1-32 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Développement Economique, Tourisme et Coopération / Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale.

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

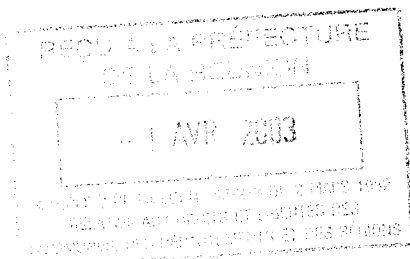
Approuve le principe de la mise à disposition à la société «3 Brasseurs» du bâtiment de l'ex-gare ferroviaire situé au Front de Mer sur terrain cadastré section AD 505 et AD 506 p, aux conditions principales précisées dans le rapport ci-dessus.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à poursuivre les négociations avec la société «3 Brasseurs» en vue de la conclusion du contrat.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le **28 MARS 2003**

**LE MAIRE
René-Paul VICTORIA**



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015

97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : (02 62) 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Décret n°86-455 du 14 mars 1986 - Art R 3 du Code du domaine de l'Etat - Art 186 du Code de l'Urbanisme et de l' Habitation

Références : N° dossier : 366/2003 Evalueur : J-C LELIEVRE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

1 Service consultant Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation 24-02-2003

3 Opération soumise au contrôle(objet et but)
Location aux « TROIS BRASSEURS »

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :
Commune de Saint-Denis
Place Etienne Regnault, (parcelle AD 505)
Construction en dur sous tôles à deux niveaux anciens bureaux
Surface utile 536 m2

5a Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus - value ou de moins - value- Appréciation d'ensemble

7 Situation locative existante- situation locative proposée :

9 Valeur locative retenue : 4 100 €/mois (49 200 €/an)

Remarque :
cette évaluation n'entre pas dans le champ d'application du décret 86-455 du 14 mars 1986 ni dans celui de la loi n° 95-127 du 08 Février 1995, et pour ces motifs elle est faite à titre officieux

12 Réalisation d'un accord amiable

A Saint Denis le 3 mars 2003 .
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur Principal
Chef de Brigade


D. ESPERANCE

AD442p

Mise à disposition aux " Les Trois Brasseurs "

1 / 2000

