

RAPPORT N° 03/2-23  
au Conseil Municipal

OBJET

**MISE A DISPOSITION DES TERRAINS D'ASSIETTE  
ET DU BATIMENT DE L'EX-GARE FERROVIAIRE (Front-de-Mer / AD 505 et 506 p)  
AU PROFIT DES «3 BRASSEURS»**

Dans le cadre de l'aménagement de l'îlot de l'ancienne Gare Routière, la Commune s'est donnée pour objectif de faire réhabiliter les bâtiments existants et de les affecter à des activités artisanales, touristiques et d'animation. Concernant le bâtiment de l'ex-Gare Ferroviaire, l'option proposée est de le concéder à un investisseur privé pour la création d'une activité de restauration. En l'espèce, la société retenue suite à un avis d'appel à candidatures publiques est l'entreprise «3 Brasseurs».

En séance du 21 mars 2003, le Conseil Municipal a de ce fait :

- approuvé d'une part le principe de la mise à disposition au profit de cette société du bien immobilier visé en objet aux conditions principales telles que précisées dans la Délibération ;
- autorisé d'autre part le Maire à poursuivre la négociation avec les «3 Brasseurs» ; certaines conditions n'ayant pas fait l'objet d'un accord définitif entre les deux parties (confer la durée du bail, le principe de progressivité de la redevance).

Des récentes discussions, il apparaît qu'un accord définitif a pu être trouvé sur la base de :

- allongement de la durée du bail de 15 à 18 ans ;
- transfert au preneur de la propriété des constructions édifiées par lui pour la durée du bail ;  
ces dispositions eu égard au montant des investissements à réaliser, et à la nature du bail, constituent pour le preneur des conditions déterminantes pour la réalisation de son projet ;
- maintien du principe de progressivité de la redevance.

En conséquence, il vous est demandé de vous prononcer sur la mise à disposition du bien visé en objet aux conditions principales précisés ci-après, lesquelles seront formalisées dans le bail administratif.

**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 de 18 ans. Le preneur bénéficiera d'un droit de préférence au terme du bail pour la location du bien et ce pour une activité similaire.

## RAPPORT N° 03/2-23

- Des clauses exorbitantes seront prévues au contrat, notamment :
  - obligation de réhabiliter le bâtiment conformément au programme d'aménagement de la Commune et de l'affecter exclusivement à usage d'activité de restauration ;
  - impossibilité de sous-louer ou de céder le bâtiment ;
  - obligation d'aménager (confer 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 Commune d'une reprise anticipée du bien pour un motif d'intérêt général ; en contrepartie, la Commune sera tenue d'indemniser le preneur au prorata du montant des investissements non amortis.

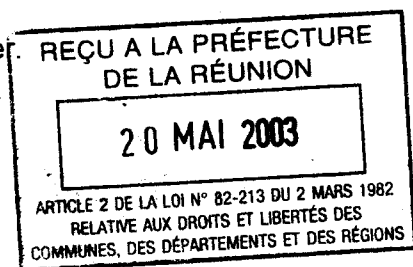
### 2. Concernant les conditions financières

Le principe retenu est de proposer au preneur une redevance dont le montant sera fonction du chiffre d'affaires (CA) réalisé par l'établissement. Trois 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 € par an (soit 4 583,33 € par mois) ; cette proposition est acceptable, selon l'avis des services du Domaine ;
- 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 seront respectivement de 2,5 % et 1 % ;
- une franchise de loyer est accordée au futur preneur pour la période correspondant à la réalisation des travaux dans la limite maximale d'un an.

Je vous demande donc de vous prononcer sur le principe de la mise à disposition des terrains d'assiette et du bâtiment de l'ex-Gare Ferroviaire au profit des «3 Brasseurs» aux conditions principales énoncées ci-dessus ; et de m'autoriser à intervenir dans l'acte à passer et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaire rédacteur et intermédiaires éventuels.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 03/2-23  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 6 mai 2003**

**OBJET**

**MISE A DISPOSITION DES TERRAINS D'ASSIETTE  
ET DU BATIMENT DE L'EX-GARE FERROVIAIRE (Front-de-Mer / AD 505 et 506 p)  
AU PROFIT DES «3 BRASSEURS»**

**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 et notamment les Articles L. 300-4 et R. 321-20 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 03/2-23 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° 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» des terrains d'assiette (AD 505 et 506 p) et du bâtiment de l'ex-Gare Ferroviaire situé au Front-de-Mer, aux conditions principales qui suivent.

- 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 de 18 ans. Le preneur bénéficiera d'un droit de préférence au terme du bail pour la location du bien et ce pour une activité similaire.
- La propriété des constructions édifiées par le preneur pourra lui être transférée pour la durée du bail.

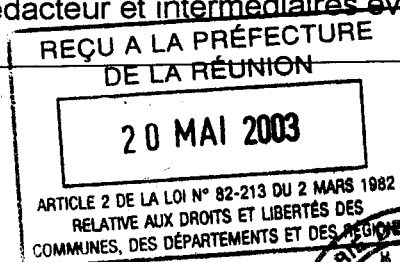
## DELIBERATION N° 03/2-23

- Des clauses exorbitantes seront prévues au contrat, notamment :
  - obligation de réhabiliter le bâtiment conformément au programme d'aménagement de la Commune et de l'affecter exclusivement à usage d'activité de restauration ;
  - impossibilité de sous-louer ou de céder le bâtiment ;
  - obligation d'aménager (confer 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 Commune d'une reprise anticipée du bien pour un motif d'intérêt général ; en contrepartie, la Commune sera tenue d'indemniser le preneur au prorata du montant des investissements non amortis.
- Conditions financières
  - TRANCHE 1 : jusqu'à 1 524 490,20 € de CA : paiement d'une redevance de 55 000 € par an (soit 4 583,33 euros par mois) -proposition acceptable selon l'avis des services du Domaine- ;
  - 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 seront respectivement de 2,5 % et 1 % ;
  - une franchise de loyer est accordée au futur preneur pour la période correspondant à la réalisation des travaux dans la limite maximale d'un an.

### ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans l'acte à passer et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaire rédacteur et intermédiaires éventuels.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **14 MAI 2003**



LE MAIRE  
**René-Paul VICTORIA**

