

RAPPORT N° 03/4-78
au Conseil Municipal

OBJET

**CESSION DE TERRAINS PAR BAIL A CONSTRUCTION A LA SODIAC
POUR LA REALISATION DE 22 LLS -à destination de jeunes ou d'étudiants
et accueil d'activités économiques en rez-de-chaussée-
(AD 403 et 404 / 7-9 Ruelle Edouard / ex-SORIBO)**

Dans le cadre du projet de densification et de restructuration du Centre-Ville et, plus particulièrement de l'îlot prioritaire d'intervention du périmètre de renouvellement urbain «Université/ Cathédrale», la SODIAC a fait connaître à la Commune son souhait de disposer des parcelles cadastrées section AD 403 et 404, par voie de bail à construction, en vue de répondre au besoin croissant de logements pour des jeunes et des étudiants dans le secteur de l'Université mais également pour dynamiser l'activité économique du secteur.

Les parcelles AD 403 et 404, sises 7-9 Ruelle Edouard, pour une superficie totale de 580 m², ont été acquises à l'amiable par acte notarié du 1er février 1989, en vue d'y reloger divers services municipaux. Les locaux ayant été libérés par ces services, lesdites parcelles sont actuellement inoccupées et le bâti s'est considérablement dégradé.

Le projet de la SODIAC sur ces terrains communaux permettra ainsi la réhabilitation des bâtiments existants afin d'y réaliser de manière exclusive 22 LLS (Logements Locatifs Sociaux) pour des jeunes ou des étudiants, ainsi que des activités commerciales ou professionnelles en rez-de-chaussée.

Ces biens étant désaffectés et faisant l'objet d'un déclassement pourront être cédés par bail à construction. Cette solution juridique paraît, en effet, la plus appropriée car le contrat de bail de longue durée permet au bailleur de :

- faire édifier par le preneur des constructions sur les terrains dont ce dernier a la jouissance ;
- devenir propriétaire de l'ensemble du bien immobilier à l'expiration du contrat.

Le contrat s'établira selon les modalités suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ;
- durée : 40 ans ;



RAPPORT N° 03/4-78

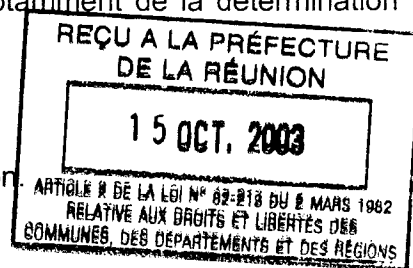
- clause essentielle : réalisation exclusive de logements sociaux pour des jeunes ou des étudiants (22 LLS), ainsi que de locaux en rez-de-chaussée pour des activités commerciales ou professionnelles liées ; en cas d'inexécution de cette obligation, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale du terrain estimé par les Services Fiscaux ;
- les constructions deviendront la propriété de la Commune à l'expiration du contrat ;
- en cas de résiliation anticipée, le bailleur s'engage à verser au preneur une indemnité basée sur la valeur non amortie des constructions édifiées ;
- loyer : compte tenu du caractère social de l'opération immobilière, le loyer à percevoir par la Commune sera modéré ; son montant sera uniquement calculé à partir d'un pourcentage assis sur les loyers commerciaux et/ou professionnels perçus par la SODIAC (le taux applicable sera arrêté en fonction de la réalité des coûts de revient de l'opération ; les services du Domaine ont estimé la valeur locative de ce terrain à hauteur de 16 330 euros/ an soit 653 200 euros sur 40 ans.)

Ce loyer modéré se justifie par le fait que cette cession :

- s'inscrit pleinement dans les problématiques de densification et de restructuration de l'îlot prioritaire d'intervention du périmètre de renouvellement urbain «Université/ Cathédrale», et répond au final à un but d'intérêt général (réalisation de Logements Sociaux pour des étudiants et/ ou des jeunes) ;
- comporte des contreparties suffisantes en cas d'inexécution du contrat par le preneur.

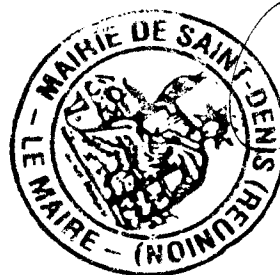
Au vu de ces éléments, je vous demande :

- de m'autoriser à poursuivre les négociations s'agissant notamment de la détermination des loyers dans le cadre de l'opération en objet ;
- d'approuver le principe et les modalités de la cession ;
- en cas d'accord, de m'autoriser à signer le bail à construction



Je vous prie de vouloir en délibérer

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 03/4-78
du Conseil Municipal
en séance du mardi 30 septembre 2003**

OBJET

**CESSION DE TERRAINS PAR BAIL A CONSTRUCTION A LA SODIAC
POUR LA REALISATION DE 22 LLS -à destination de jeunes ou d'étudiants
et accueil d'activités économiques en rez-de-chaussée-
(AD 403 et 404 / 7-9 Ruelle Edouard / ex-SORIBO)**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/4-78 présenté par le Maire, au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Développement Economique, Tourisme et Coopération, 3° Aménagement du Territoire, et 4° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Autorise le Maire à poursuivre les négociations s'agissant notamment de la détermination des loyers dans le cadre de l'opération en objet.

ARTICLE 2

Approuve le principe de cession à la SODIAC des terrains communaux cadastrés AD 403 et AD 404, sis 7-9 ruelle Edouard à Saint Denis, pour une superficie de 580 m² environ, en vue de la réalisation exclusive de 22 Logements Locatifs Sociaux pour des jeunes ou des étudiants, ainsi que d'activités commerciales ou professionnelles en rez-de-chaussée, selon les modalités suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ;
- durée : 40 ans ;

DELIBERATION N° 03/4-78

- clause essentielle : réalisation exclusive de Logements sociaux pour des jeunes ou des étudiants (22 LLS) ainsi que de locaux en rez-de-chaussée pour des activités commerciales ou professionnelles liées ; en cas d'inexécution de cette obligation, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale du terrain estimé par les Services Fiscaux ;
- loyer : estimation par les Services Fiscaux en cours.

Compte tenu du caractère social de l'opération immobilière, le loyer à percevoir par la Commune sera modéré. Son montant sera uniquement calculé à partir d'un pourcentage assis sur les loyers commerciaux et/ ou professionnels perçus par la SODIAC (le taux applicable sera arrêté en fonction de la réalité des coûts de revient de l'opération).

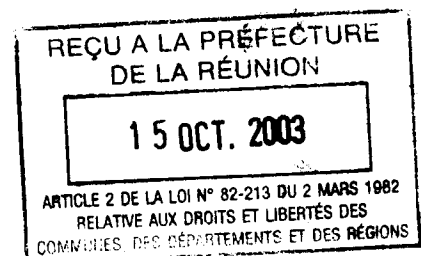
- En cas de résiliation anticipée, le bailleur s'engage à verser au preneur une indemnité basée sur la valeur non amortie des constructions édifiées.
- Les constructions deviendront les propriétés de la Commune à l'expiration du contrat.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer le bail à construction.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le
-- 8 OCT. 2003

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7309

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 : **411-L.308/2003** Evalueur : **J-C LELIEVRE**

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

1 Service consultant Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation 4 septembre 2003

3 Opération soumise au contrôle(objet et but)
bai à construction de 40 ans au profit de la SODIAC

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :

Commune de Saint-Denis
7 et 9 ruelle Edouard
Parcelles AD 403 et 404 terrain de 520 m2, bâti

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

7 Situation locative existante- situation locative proposée HT :
1 € symbolique

9 Valeur locative retenue :
16 330 €/an

A Saint Denis le 11 septembre 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE



AD 403-404

Cession à: SODIAC

1 / 1500

