

RAPPORT N° 03/4-79
au Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAIN PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION
POUR LA REALISATION DE 4 LLTS

Dans le cadre de la restructuration du bourg de Saint-François et de la création d'une opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre), la SODIAC a fait connaître à la Commune son souhait de disposer du terrain cadastré CP 171, par voie de bail à construction, pour la réalisation de logements.

La parcelle CP 171, sise au 33 Rue de la Grotte à Saint-François, pour une superficie totale de 1 991 m², a été acquise à l'amiable par acte notarié du 13 juin 1999 en vue de la constitution d'une réserve foncière.

Le projet de la SODIAC sur ce terrain communal permettra la réalisation de 4 LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux) destinés à reloger de façon transitoire et urgente les familles du secteur se trouvant dans des situations très précaires.

Ce bien appartenant au domaine privé de la Commune, son aliénation peut être envisagée. Cette solution juridique paraît être 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° 64-127 du 16 décembre 1964 ;
- durée de 40 ans ;
- clause essentielle : réalisation exclusive de Logements Sociaux (réalisation de 4 LLTS destinés à reloger de façon transitoire et urgente les familles du secteur se trouvant dans des situations très précaires) ; 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 ;

RAPPORT N° 03/4-79

- les constructions deviendront propriété de la Commune à l'expiration du bail ;
- 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 : euro symbolique (les services du Domaine ont estimé la valeur locative de ce terrain à hauteur de 500 /an soit 20 000 sur 40 ans).

Ce loyer se justifie par le fait que cette cession :

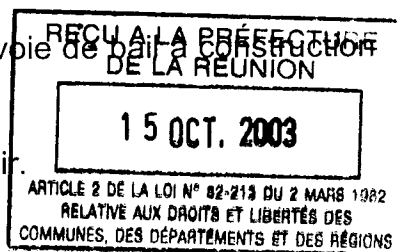
- s'inscrit pleinement dans les problématiques de restructuration du bourg et de création d'une RHI et répond au final à un but d'intérêt général (logements d'urgence et de transit pour des familles en situation précaire) ;
- comporte des contreparties suffisantes en cas d'inexécution du contrat par le preneur.

Dans une seconde tranche, la Commune envisage de procéder à la cession, par voie de bail à construction, d'une partie du terrain communal cadastré CP 170 afin de réaliser des Logements Sociaux complémentaires pour lesquels une partie de la parcelle CP 171 permettra de réaliser le système d'assainissement collectif autonome.

Je vous demande :

- d'approuver le principe et les modalités de cession par voie de bail à construction du terrain cadastré CP 171 ;
- en cas d'accord, de m'autoriser à signer l'acte à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 03/4-79
du Conseil Municipal
en séance du mardi 30 septembre 2003**

OBJET

**CESSION DE TERRAIN PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION
POUR LA REALISATION DE 4 LLTS**

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/4-79 présenté par le Maire, au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° 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 cession à la SODIAC, par voie de bail à construction, du terrain communal cadastré CP 171 pour une superficie totale de 1 991 m², situé au 33 Rue de la Grotte à Saint-François en vue de la réalisation de Logements Sociaux (construction de 4 LLTS), selon les modalités suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-127 du 16 décembre 1964 ;
- durée de 40 ans ;
- loyer : euro symbolique ;
- clause essentielle : réalisation exclusive de Logements Sociaux (réalisation de 4 LLTS destinés à reloger de façon transitoire et urgente les familles du secteur se trouvant dans des situations très précaires) ; 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 ;

DELIBERATION N° 03/4-79

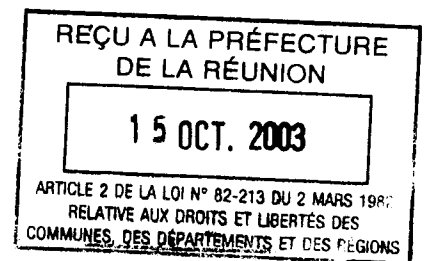
- les constructions deviendront propriété de la Commune à l'expiration du bail ;
- en cas de résiliation anticipée, le bailleur s'engage à verser au preneur une indemnité basée sur la valeur non amortie des constructions édifiées.

ARTICLE 2

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



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

AVIS DU DOMAINE

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

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.309/2003** 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
Saint-François rue de la Grotte
Parcelle CP 171 terrain de 1 974 m2 non 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 :

500 €/an

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

J-C LELIEVRE



