

**RAPPORT N° 03/4-80**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAIN PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION**  
**POUR LA REALISATION DE 6 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 d'une partie du terrain cadastré EX 140, par voie de bail à construction, pour la construction de logements.

La parcelle EX 140 p d'une superficie totale de 1 771 m<sup>2</sup> est issue de la parcelle EX 3 (31 190 m<sup>2</sup>), sise au 9 Rue de la Grotte à Saint-François, qui a été acquise à l'amiable par acte notarié des 18 et 28 avril 1966 en vue de la création d'une école primaire et de la réalisation de Logements Très Sociaux (LTS Framboises II).

Le projet de la SODIAC concerne un terrain d'une superficie de 1 771 m<sup>2</sup> qui accueille une construction en dur sous dalle anciennement occupée par le gardien de l'école et qui est aujourd'hui libre de toute occupation. Ce terrain permettra ainsi la réalisation de 6 LLTS 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.

Ce 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 ;

## RAPPORT N° 03/4-80

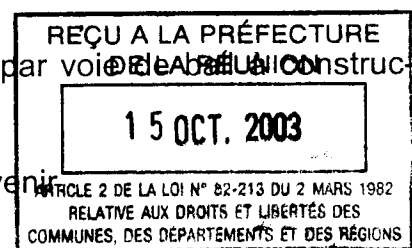
- clause essentielle : réalisation exclusive de logements sociaux (réalisation de 6 LLTS destinés à reloger de façon transitoire et urgente les familles du secteur se trouvant dans des situations très précaires) ; en cas d'inexécution de cette obligation, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale du terrain estimé par les services fiscaux ;
- 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 2 200 /an soit 88 000 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.

Je vous demande :

- d'approuver le principe et les modalités de cession par voie de délibération ;
- 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° 03/4-80  
du Conseil Municipal  
en séance du mardi 30 septembre 2003**

**OBJET**

**CESSION DE TERRAIN PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION  
POUR LA REALISATION DE 6 LLTS**

**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 ;

Sur le RAPPORT N° 03/4-80 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, d'une partie du terrain communal cadastré EX 140, pour une superficie de 1 771 m<sup>2</sup>, situé au 9 Rue de la Grotte à Saint-François en vue de la réalisation de Logements Sociaux (construction de 6 LLTS), 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 6 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 ;
- les constructions deviendront propriété de la Commune à l'expiration du bail ;

**DELIBERATION N° 03/4-80**

- en cas de résiliation anticipée, le bailleur s'engage à verser au preneur une indemnité basée sur la valeur non amortie des constructions édifiées.

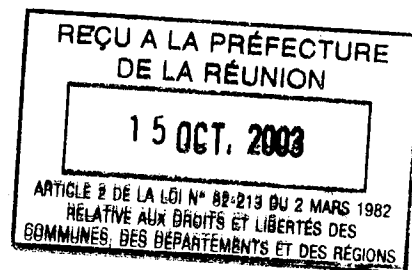
**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer le bail à construction.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 08 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**

**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.310/2003** 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 constructionde 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 EX 140 terrain de 1 731 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 :**  
2 220 €/an

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

J-C LELIEVRE



CP 171-EX 140p

Bail à construction à S.O.D.I.A.C.

1 / 3000

