

RAPPORT N° 04/2-04
au Conseil Municipal

OBJET

REALISATION D'UNE AIRE COUVERTE
SPECIFIQUE DE VOLLEY-BALL A SAINT-FRANCOIS

LOCATION PAR BAIL A CONSTRUCTION
AU PROFIT DE LA COMMUNE D'UN TERRAIN
APPARTENANT A LA LIGUE REUNIONNAISE DE VOLLEY-BALL

APPROBATION DU PROJET APD ET DU PLAN DE FINANCEMENT

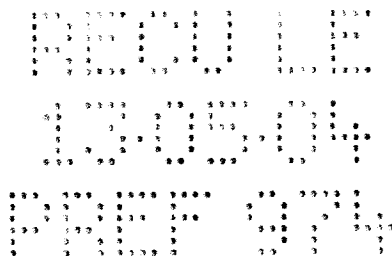
La Ligue Réunionnaise de Volley-Ball est propriétaire du terrain cadastré section ES 60 à Saint-François sur lequel a été construit des plateaux sportifs et un bâtiment de logement et de bureaux (Foyer Pierre LAGOURGUE).

Afin de favoriser l'émergence d'un véritable pôle espoir de haut niveau, agréé par la Fédération Française de Volley-Ball, la Ligue Réunionnaise ambitionne aujourd'hui la construction d'une aire couverte spécifique de volley-ball sur une partie du terrain en cause, situé au 87 Boulevard de Saint-François, d'une superficie de 2 506 m².

Cet équipement permettra en outre :

- la valorisation du foyer de volley-ball en tant que pôle régional de référence ;
- l'implantation nouvelle de l'Ecole de Volley-Ball de Saint-Denis installée jusqu'à présent au Gymnase Universitaire ;
- le désenclavement des compétitions de jeunes et adultes, le week-end notamment, par rapport à la sur-utilisation de Champ-Fleuri et du Gymnase Universitaire ;
- l'utilisation de la salle par les écoles primaires du quartier (La Chaumière, Saint-François 4ème et 7ème, Brûlé).

RAPPORT N° 04/2-04



Le coût de réalisation de cette aire couverte spécifique s'élève à 624 276,00 euros HT. Le plan de financement de l'opération se décompose comme suit :

- Etat (FNDS)	152 449,00 euros,
- Région	349 594,00 euros,
- Commune	122 233,00 euros.

Outre sa participation financière, la Commune a été sollicitée pour la réalisation de l'opération sous sa maîtrise d'ouvrage. Et, pour ce faire, la Ligue a fait connaître à la Commune son souhait de lui louer le terrain en cause.

Il s'agit donc pour la Commune de s'engager à édifier la construction de l'équipement sportif sur le terrain pris à bail et à le conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. De fait, le montage juridique le plus approprié en l'espèce est celui du bail à construction.

Pendant la durée du bail, les obligations de la Commune seront les suivantes :

- construire sur le fonds pris à bail l'aire couverte spécifique de volley-ball et le conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ;
- ne pas déprécier le fonds ;
- payer le loyer prévu, le montant étant librement négocié.

Le contrat s'établira selon les modalités suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-127 du 16 décembre 1964 ;
- durée de quarante ans ;
- 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 parties conviennent que le loyer ne consistera qu'en la remise en fin de bail à la Ligue Réunionnaise de Volley-Ball desdites constructions ;
- loyer : euro symbolique.

Ce loyer se justifie par l'avantage que la Ligue Réunionnaise de Volley pourra retirer de l'équipement sportif en fin de bail qui consistera notamment en l'assurance, pour la Ligue, d'exploiter cet équipement à l'expiration du bail.

RAPPORT N° 04/2-04

REUNION
COMMUNE
PROJ 04

Je vous demande donc :

- d'approuver le principe et les modalités de location par voie de bail à construction du terrain cadastré section ES 60 p, au profit de la Commune, aux conditions précitées ;
- en cas d'accord, de m'autoriser à signer le contrat à intervenir et à verser les honoraires correspondants au notaire rédacteur ;
- d'approuver le projet ADP à hauteur de 624 276,00 euros HT et le plan de financement des travaux (crédits à répartir sur les exercices 2004 et 2005) ;
- de m'autoriser à solliciter les subventions auprès des partenaires concernés ;
- de m'autoriser à signer les actes administratifs correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DELIBERATION N° 04/2-04
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 7 mai 2004**

OBJET

**REALISATION D'UNE AIRE COUVERTE
SPECIFIQUE DE VOLLEY-BALL A SAINT-FRANCOIS**

**LOCATION PAR BAIL A CONSTRUCTION
AU PROFIT DE LA COMMUNE D'UN TERRAIN
APPARTENANT A LA LIGUE REUNIONNAISE DE VOLLEY-BALL**

APPROBATION DU PROJET APD ET DU PLAN DE FINANCEMENT

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° 04/2-04 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Christian ALBANY, 8^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions 1° Sports, 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 location par voie de bail à construction, au profit de la Commune, du terrain appartenant à la Ligue Réunionnaise de Volley-Ball cadastré section ES 60 p situé au 87 Boulevard de Saint-François, d'une superficie de 2 506 m², en vue de la réalisation d'une aire couverte spécifique de volley-ball, selon les modalités suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-127 du 16 décembre 1964 ;

DELIBERATION N° 04/2-04

130504
PREF 074

- durée de quarante ans ;
- 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 parties conviennent que le loyer ne consistera qu'en la remise en fin de bail à la Ligue Réunionnaise de Volley-Ball desdites constructions ;
- loyer : euro symbolique.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer le contrat à intervenir et à verser les honoraires correspondants au notaire rédacteur.

ARTICLE 3

Approuve le projet ADP à hauteur de 624 276,00 euros HT et le plan de financement des travaux (crédits à répartir sur les exercices 2004 et 2005).

ARTICLE 4

Autorise le Député-Maire à solliciter les subventions auprès des partenaires concernés.

ARTICLE 5

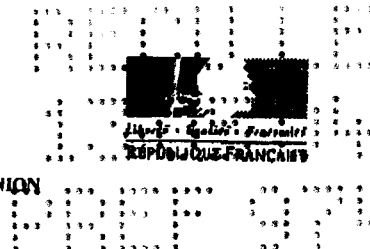
Autorise le Député-Maire à signer les actes administratifs correspondants.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 13 MAI 2004



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
 BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE
 HOTEL DES IMPOTS DE SAINT DENIS OUEST
 1 RUE CHAMP FLEURI A SAINTE CLOTILDE
 BP 7014
 97701 Saint Denis Cédex 9
 Tel : (02 62) 48 69 31

N° 7309 R

AVIS DU DOMAINE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié (1)
 Article R. 3 du Code du domaine de l'État (1)
 Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Références : N° dossier : 411-L.670/2004 Evalueur : Jean- Claude LELIEVRE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

1 Service consultant
 Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation 31 mars 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
 Prise à bail : bail à construction de 40 ans

4 Propriétaire : Ligue Réunionnaise de Volley

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

Rampes de Saint-François, parcelle ES 60p, terrain de 2 506 m2
 à construire un équipement sportif spécifique

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

7 Situation locative existante- situation locative proposée :
 loyer consistera en la remise des constructions en fin de bail

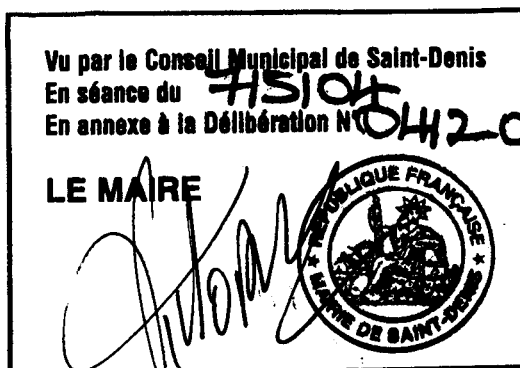
9 Valeur locative retenue :
 7 530 €/an

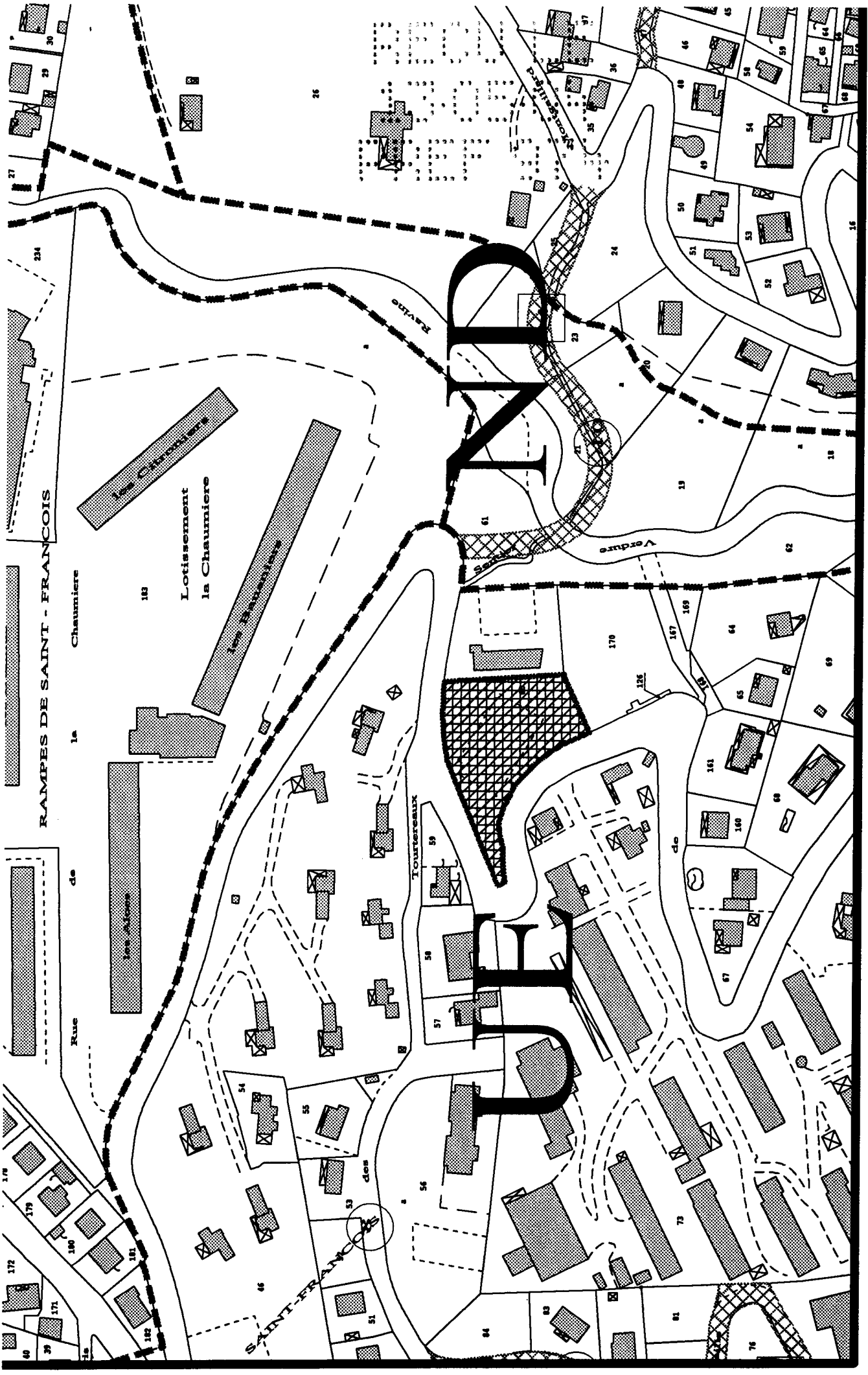
12 Réalisation d'un accord amiable

A Saint Denis le 6 avril 2004

Le Directeur des Services Fiscaux
 par délégation l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE





BAIL ADMINISTRATIF - Parcelle ES 60p (2 506 m²)