

**RAPPORT N° 05/7-07**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**CPA DU PRU**  
**ZAC OCEAN**

**SIGNATURE D'UN BAIL A CONSTRUCTION AVEC LA SODIAC**  
**POUR LA REALISATION D'UN IMMEUBLE LOCATIF A USAGE COMMERCIAL**

**AO 529 / Angle Rue Roland Garros et Boulevard de l'Océan - Saint-Denis**

Par Délibérations n° 02/6-24 du 4 octobre 2002 et n° 02/7-08 du 16 décembre 2002, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à saisir le Préfet pour la prescription de l'ouverture de l'enquête préalable et l'enquête parcellaire y afférente en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la réalisation d'une opération d'urbanisme d'importance sur l'Ilot Océan.

L'Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition des terrains en vue de la constitution des dites réserves foncières a été pris à la date du 15 juillet 2003.

Pour répondre à l'attente de certains commerçants concernés par cette procédure et à leur volonté de maintenir leur activité économique dans le périmètre de la ZAC et de ses abords, la Commune a demandé à la SODIAC de réaliser des programmes immobiliers destinés prioritairement au relogement des expropriés.

Ces programmes immobiliers pourront être destinés à l'accession à la propriété sous forme de cession par dation et échange à destination des propriétaires désireux de conserver la propriété d'un bien en « Cœur de Ville ».

Cet objectif se matérialise déjà à travers le lancement, en juillet 2005, de l'opération « le Clos Basile » qui compte 14 logements en accession à la propriété et 270 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble.

Afin de proposer une offre de relogement couvrant tous les statuts d'occupation, en l'occurrence les commerçants locataires, la réalisation d'immeubles locatifs à vocation commerciale s'impose dans les secteurs marchands de Saint-Denis.

A ce titre, la SODIAC propose de réaliser l'immeuble « Le Neptunium », développant 420 m<sup>2</sup> de surface utile, constitué d'un bâtiment unique, compartimenté en cinq lots indépendants bénéficiant d'extensions de surface dans les combles.

La parcelle concernée par cette implantation est située à l'angle de la Rue Roland Garros et du Boulevard de l'Océan, cadastrée section AO 529, d'une superficie de 308 m<sup>2</sup>.

Ce terrain nu est propriété de la Commune pour l'avoir acquise en décembre 1997, par voie de préemption, dans le cadre de la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

## RAPPORT N° 05/7-07

Immeuble commercial destiné à la location, il sera dédié prioritairement au maintien de l'activité économique en Centre-Ville et, plus particulièrement, dans la partie basse de la Rue Maréchal Leclerc en proposant un relogement définitif avec un coût de loyer de l'ordre de 16,00 € HT/ m<sup>2</sup>/ mois, afin de situer ce programme dans la moyenne des loyers commerciaux pratiqués actuellement sur le site de la ZAC Océan.

En cas d'accord de la Commune, à l'issue de la présente Délibération, une communication propre à ce projet sera menée auprès des commerçants.

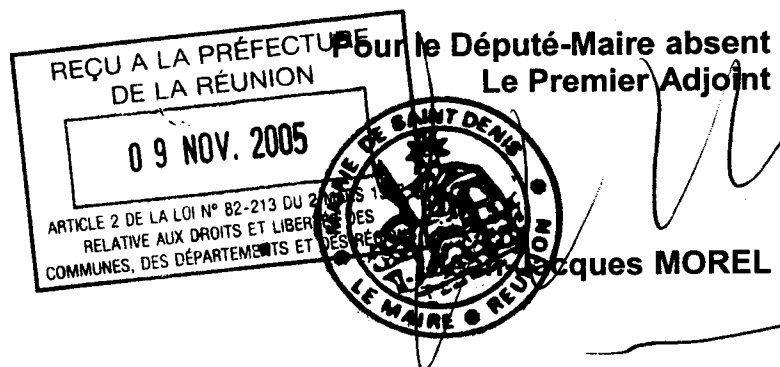
Ce programme, avec comme équipe de maîtrise d'œuvre le Groupement Olivier EHRESMANN - ESPACE CREATION - INTEGRALE INGENIERIE, a fait l'objet d'un dépôt de demande de Per-mis de Construire le 17 juillet 2005.

Compte tenu des contraintes de niveau de loyer nécessaires à l'objectif de relogement, cette opération, avant même la prise en compte d'une charge foncière, ne pourra pas atteindre son équilibre d'exploitation avant la cinquième année de location et sera tout juste équilibrée les cinq années suivantes.

C'est pourquoi, je vous propose de délibérer sur la mise à disposition à la SODIAC du terrain ci-dessus décrit par le biais d'un bail à construction de la durée d'amortissement de l'immeuble, aux conditions suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-127 du 16 décembre 1964 ;
- durée : quarante ans ;
- clause résolutoire : en cas d'inexécution des constructions visées par la présente Délibération, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale du terrain estimée par les Services Fiscaux, étant précisé par ailleurs qu'en cas de résiliation anticipée du bail, les constructions édifiées par la SODIAC deviendront la pleine propriété de la Commune ;
- loyer différé les dix premières années avec engagement, pendant cette durée, de louer les commerces en priorité aux commerçants concernés par l'emprise de la ZAC Océan et à un loyer de 16,00 € HT/ m<sup>2</sup>/ mois au maximum ;
- loyer fixé à compter de la onzième année et jusqu'à la fin du bail à construction à un montant de 13 333,00 €/ par an ; lequel loyer sera révisable annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**DELIBERATION N° 05/7-07  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 3 novembre 2005**

**OBJET**

**CPA DU PRU  
ZAC OCEAN**

**SIGNATURE D'UN BAIL A CONSTRUCTION AVEC LA SODIAC  
POUR LA REALISATION D'UN IMMEUBLE LOCATIF A USAGE COMMERCIAL**

**AO 529 / Angle Rue Roland Garros et Boulevard de l'Océan - Saint-Denis**

**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° 05/7-07 du Député-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 des dites Commissions (dont 1 abstention en Commission Finances et Administration Générale) ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE  
(13 abstentions)**

**ARTICLE 1**

Approuve le principe de mise à disposition au profit de la SODIAC, par voie de bail à construction, du terrain communal cadastré section AO 529 situé à l'angle de la Rue Roland Garros et du Boulevard de l'Océan, pour une superficie de 308 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation d'un immeuble commercial, selon les modalités suivantes :

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

## DELIBERATION N° 05/7-07

- clause résolutoire : en cas d'inexécution des constructions visées par la présente Délibération, le preneur devra verser au bailleur une indemnité correspondant à la valeur vénale du terrain estimée par les Services Fiscaux, étant précisé par ailleurs qu'en cas de résiliation anticipée du bail, les constructions édifiées par la SODIAC deviendront la pleine propriété de la Commune ;
- loyer différé les dix premières années avec engagement, pendant cette durée, de louer les commerces en priorité aux commerçants concernés par l'emprise de la ZAC Océan et à un loyer de 16,00 € HT/ m<sup>2</sup>/ mois au maximum ;
- loyer fixé à compter de la onzième année et jusqu'à la fin du bail à construction à un montant de 13 333,00 €/ par an ; lequel loyer sera révisable annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE.

### ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer le bail à construction.

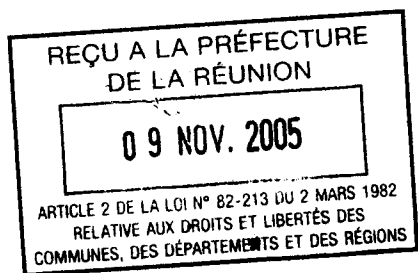
---

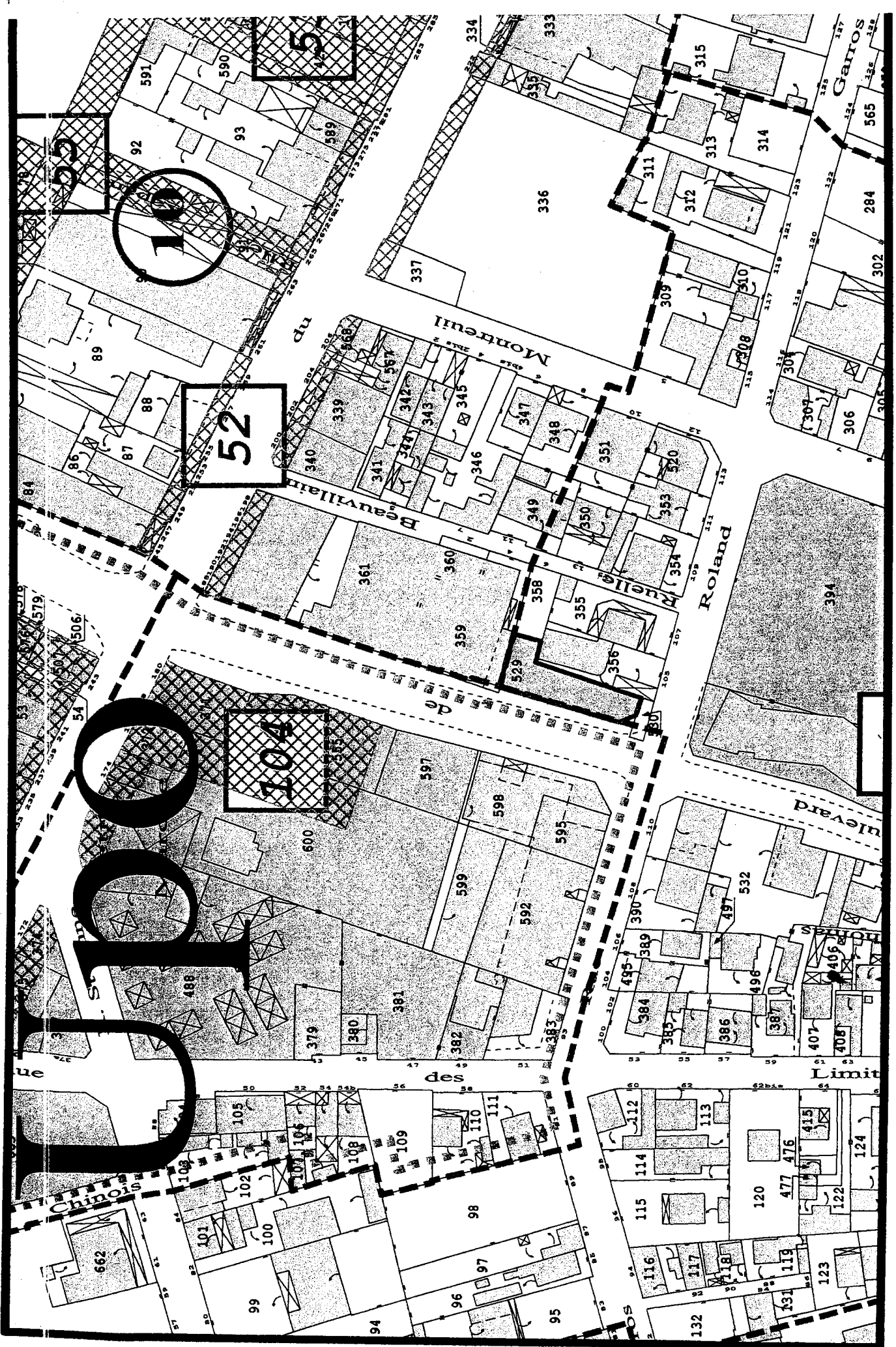
Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le - 8 NOV. 2005

Pour le Député-Maire absent  
Le Premier Adjoint



Jacques MOREL





AO 529