

**RAPPORT N° 05/8-48**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS**  
**PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SODIAC**

**AD 403 ET 404 / Ruelle Edouard - Saint-Denis**

Par Délibération en séance du 30 septembre 2003, vous avez approuvé le principe de la mise à disposition par voie de bail à construction des terrains communaux cadastrés section AD 403 et 404 au profit de la SODIAC.

Il convient de rappeler que le projet de la SODIAC -qui engage des fonds propres sur cette opération- consiste, dans le cadre d'un îlot prioritaire du PRU (Université/ Cathédrale), en la réalisation de 22 LLS (Logements Locatifs Sociaux) pour des jeunes ou des étudiants, et d'un rez-de-chaussée commercial.

Au vu du caractère social de l'opération, il avait été décidé que :

- la Commune ne percevrait qu'un loyer symbolique concernant la création des LLS ;
- le loyer dû à la Commune serait uniquement calculé à partir d'un pourcentage assis sur les loyers commerciaux et/ ou professionnels perçus par la SODIAC.

Afin de régulariser cette opération, la Commune et la SODIAC sont finalement parvenues à un accord pour l'application d'un loyer annuel de 2 286,00 € qui représente 10 % des loyers pouvant être attendus de l'occupation commerciale et/ ou professionnelle.

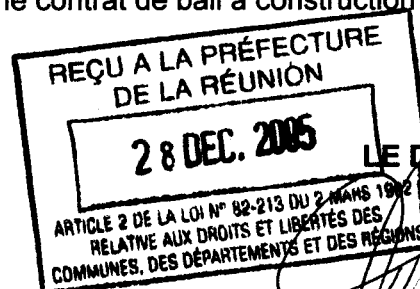
Le Domaine a estimé la valeur locative de ces terrains à hauteur de 15 000,00 €/ an.

Ce loyer modéré se justifie par le fait que l'opération permet de restructurer un îlot prioritaire du périmètre du Programme de Renouvellement Urbain et répond au final à un but d'intérêt général (réalisation de Logements Sociaux).

Au vu de ces éléments, je vous demande donc :

- 1° d'approuver le principe de l'application d'un loyer de 2 286,00 €/ an concernant la mise à disposition par voie de bail à construction des terrains cadastrés section AD 403 et 404 au profit de la SODIAC ;
- 2° en cas d'accord, de m'autoriser à signer le contrat de bail à construction à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**René-Paul VICTORIA**

DELIBERATION N° 05/8-48  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 15 décembre 2005

**OBJET**

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS  
PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SODIAC**

**AD 403 ET 404 / Ruelle Edouard - 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 ;

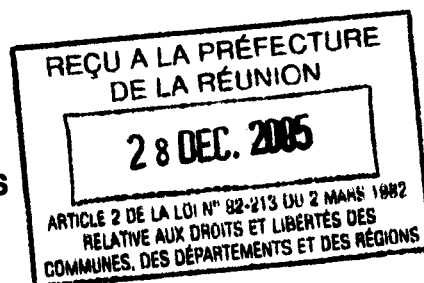
Vu la Délibération n° 03/4-77 en séance du 30 septembre 2003 du Conseil Municipal ;

Sur le RAPPORT N° 05/8-48 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Charles-Henri GERARD, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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



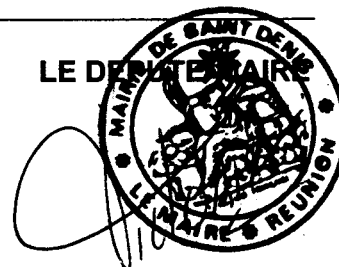
**ARTICLE 1**

Approuve le principe de l'application d'un loyer de 2 286,00 €/ an concernant la mise à disposition par voie de bail à construction des terrains communaux cadastrés section AD 403 et 404 au profit de la SODIAC.

**ARTICLE 2**

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

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 23 DEC. 2005

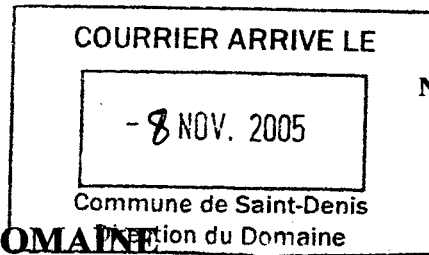


**René-Paul VICTORIA**



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  
Réception sur rendez vous



N° 7309 N-R

## AVIS DU DOMAINE

### AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Références : N° dossier : 411L1992/05      Evaluateur : JP GUILLAUD

#### AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

1 Service consultant : Commune de St Denis

2 Date de la consultation 20/09/05

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

4 Propriétaire : Commune de St Denis

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

Commune de St DENIS Ruelle Edouard

Parcelles cadastrées AD n° 403-404 d'une superficie totale de 520 m².

Terrain, encombré de ruines de constructions R+1 et R+2, situé coté nord de la cathédrale.

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

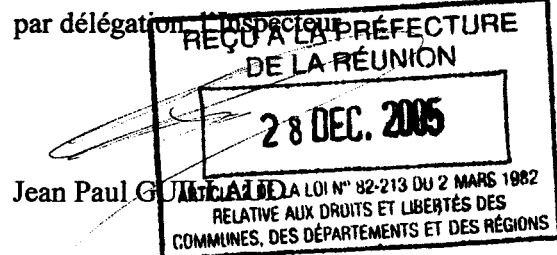
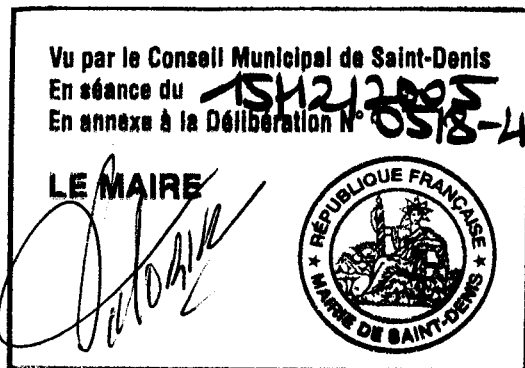
7 Situation locative existante- situation locative proposée :

9 Valeur locative retenue 15 000 €/an

Les simulations réalisées dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 40 ans font ressortir une redevance positive dans la mesure où le coût des constructions à édifier ne dépasse pas environ 1 200 000 €.

12 Réalisation d'un accord amiable

A Saint Denis le 02/11/05  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation



Jean Paul GUILLAUD  
LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

AD 403-404

Cession à: SODIAC

1 / 150

