

**OBJET    OPERATION « ILOT SAINT-JACQUES »**  
**BAIL A CONSTRUCTION COMMUNE DE SAINT-DENIS/ SODIAC**

AO 604 (partie) / Commune  
AO 244 (partie) / SODIAC

---

La Ville a initié dès 2003 un projet de restructuration de l'Ilot Saint-Jacques qui prévoyait entre autres la réalisation de voiries, de logements sociaux, de logements libres, d'une crèche et du Centre Communal d'Action Sociale.

C'est dans ce cadre que la SODIAC a lancé la réalisation du programme « ILOT SAINT-JACQUES » comprenant 101 logements sociaux, une crèche, des locaux pour le CCAS, qui seront transformés en bureaux, et des commerces sur un terrain initialement propriété de la Commune, la parcelle AO 604.

Par ailleurs, dans le cadre de son opération, la SODIAC s'est rendue propriétaire de la parcelle AO 244 située à l'angle de la Rue Maréchal Leclerc et de la Ruelle Pavée appartenant à Mademoiselle DERMENONVILLE, a indemnisé le commerçant locataire et a procédé à la démolition du bâtiment existant.

Cette opération dont l'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue suite à un concours architectural, a fait l'objet d'un partenariat avec l'ADEME, la Région et l'Etat dans le cadre d'un appel à projets PERENE pour la réalisation de logements à consommation d'énergie maîtrisée et de confort thermique optimisé.

La SODIAC a démarré les travaux en fin 2007, après autorisation de la Ville, en attente de la régularisation foncière.

L'opération étant en voie d'achèvement, il s'avère nécessaire de procéder à cette régularisation foncière.

Il n'est pas possible pour la SODIAC de procéder à l'achat de terrain au prix estimé par France Domaine.

L'équilibre financier de l'opération étant totalement compromis, la solution du bail à construction valorisé n'est pas non plus envisageable, le compte d'exploitation des logements ne pouvant supporter une charge locative complémentaire.

En conséquence, la solution proposée est la suivante :

- acquisition par la Commune auprès de la SODIAC de la parcelle AO 244 (partie) d'une contenance de 197 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique ;
- mise en place d'un bail à construction (issu de la Loi n° 64-127 du 16 décembre 1964) entre la Commune et la SODIAC sur l'emprise totale de l'opération, soit les parcelles AO 604 (partie) pour 4 399 m<sup>2</sup> et AO 244 (partie) pour 197 m<sup>2</sup>, soit une superficie de 4 596 m<sup>2</sup> selon les conditions suivantes :

## Rapport n° 09/5-08

- à l'euro symbolique, compte tenu du caractère social de l'opération ;
- versement par la SODIAC d'un dépôt de garantie pour la durée du bail de 500 000,00 € à la Commune, garantissant l'exécution de l'ensemble des obligations de la SODIAC au titre du bail à construction, dont notamment la gestion et l'entretien en « bon père de famille » des constructions ;
- durée de cinquante ans, à compter de la livraison de l'opération (soit cinquante ans et six mois à compter de la signature du bail).


Au vu des éléments qui précèdent, je vous propose donc :


1° d'approuver le principe :

- de la cession par la SODIAC à la Commune de la parcelle AO 244 (partie) d'une contenance de 197 m<sup>2</sup>, à l'euro symbolique ;
- de la mise en place d'un bail à construction entre la Commune et la SODIAC sur l'emprise totale de l'opération, soit les parcelles AO 604 (partie) pour 4 399 m<sup>2</sup> et AO 244 (partie) pour 197 m<sup>2</sup>, soit une superficie de 4 596 m<sup>2</sup>, selon les conditions suivantes :
  - à l'euro symbolique, compte tenu du caractère social de l'opération ;
  - versement par la SODIAC d'un dépôt de garantie pour la durée du bail de 500 000,00 € à la Commune, garantissant l'exécution de l'ensemble des obligations de la SODIAC au titre du bail à construction, dont notamment la gestion et l'entretien en « bon père de famille » des constructions ;
  - durée de cinquante ans, à compter de la livraison de l'opération (soit cinquante ans et six mois, à compter de la signature du bail) ;

2° en cas d'accord, de m'autoriser à intervenir dans l'élaboration et la signature des actes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
  
**Gilbert ANNETTE**



**OBJET**    **OPERATION « ILOT SAINT-JACQUES »**  
**BAIL A CONSTRUCTION COMMUNE DE SAINT-DENIS/ SODIAC**

AO 604 (partie) / Commune  
AO 244 (partie) / SODIAC

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 09/5-08 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve le principe d'acquisition par la Commune auprès de la SODIAC de la parcelle AO 244 (partie) d'une contenance de 197 m<sup>2</sup>, à l'euro symbolique.

**ARTICLE 2**

Approuve le principe de mise à disposition au profit de la SODIAC par voie de bail à construction du terrain communal référencé AO 604 (partie) d'une superficie de 4 399 m<sup>2</sup> et du terrain référencé AO 244 (partie) d'une superficie de 197 m<sup>2</sup>, situés Rue du Maréchal Leclerc, pour une superficie totale de 4 596 m<sup>2</sup> en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux et de locaux connexes (crèche, bureaux, commerce), selon les modalités suivantes :

- bail à construction issu de la Loi n° 64-127 du 16 décembre 1964 ;
- loyer à l'euro symbolique, compte tenu du caractère social de l'opération qui répond au final à l'intérêt général ;
- versement par la SODIAC d'un dépôt de garantie pour la durée du bail de 500 000,00 € à la Ville, garantissant l'exécution de l'ensemble des obligations de la SODIAC au titre du bail à construction, dont notamment la gestion et l'entretien en « bon père de famille » des constructions ;
- durée de cinquante ans, à compter de la livraison de l'opération (soit cinquante ans et six mois à compter de la signature du bail).

Délibération n° 09/5-08

**ARTICLE 3**

Autorise le Maire à intervenir dans l'élaboration et la signature des actes.

**ARTICLE 4**

Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires, sous la Fonction 820 et l'Article 2111 - terrain non bâti - du Budget principal.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 28 SEP. 2009



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

