

**OBJET VALORISATION DU BIEN BATI « EX-FORCE 7 » AU BAS DE LA RIVIERE
BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LE PROJET « REFLET DES ILES »**

I – CONTEXTE

Dans le cadre de la clôture de la ZAC Bas de la Rivière intervenue en 2010, la Ville a racheté à la SODIAC un certain nombre de biens immobiliers qui n'avaient pas fait l'objet de valorisation durant la période de concession.

Parmi ces biens se trouvaient les parcelles AC 121-122 d'une superficie totale de 2435 m2 pour un prix de 633 100 € conforme à l'avis de France Domaine.

Au vu du coût de réhabilitation, des contraintes architecturales et règlementaires, notamment celles liées au Plan de Prévention des Risques ce bien dans un état fortement dégradé, n'a jusqu'à ce jour pas fait l'objet d'un quelconque projet.

II – DESCRIPTIF DU PROJET

Monsieur David BANON, gérant de l'entreprise Bourbonnaise de Restauration « le Reflet des Iles », restaurant bien connu du chef- lieu pour sa gastronomie créole a sollicité la ville pour la mise à disposition de ce bien.

En effet, installé depuis 35 ans, son entreprise est aujourd'hui confrontée à un certain nombre de problèmes susceptibles de mettre en péril sa pérennisation. Malgré plusieurs tentatives, il n'est pas propriétaire des murs et au fil des changements de propriétaire et des augmentations successives, le loyer s'élève aujourd'hui à 6 500 € par mois, un montant qui met à mal la comptabilité de l'entreprise.

Par ailleurs, la configuration des lieux ne permet plus aucune extension ni amélioration qui participeraient au meilleur confort de la clientèle.

Pour toutes ces raisons, Monsieur BANON a sollicité la commune pour la mise à disposition du site ex « Force 7 » sous la forme d'un bail de location de longue durée avec option d'achat.

L'objectif poursuivi est la valorisation du site via un investissement privé pouvant le conduire à acquérir le bien dès que la trésorerie de son entreprise le lui permettra.

Rapport n° 13/3-44

Le projet envisagé porte sur :

- la création d'un restaurant typiquement créole;
- la réalisation d'une belle case créole en fond de cour qui pourra être utilisée comme salle de conférence ou de banquets ;
- la réalisation d'un espace grillade autour de l'arbre centenaire, fierté du lieu ;
- la réalisation d'un jardin exotique, d'une épicerie fine et d'un coin culturel.

III – PROPOSITION DE CONTRAT

Le coût prévisionnel des travaux de réhabilitation, de construction et d'aménagement s'élève à 2,050 M€.

Compte tenu de cet investissement, Monsieur BANON ne pourrait supporter le coût d'acquisition du foncier dès le début du projet. Selon avis de France Domaine, le bien est aujourd'hui estimé à 975 000€ (avis 411V0989/13 du 12/06/2013).

Afin de permettre la concrétisation de ce projet, qui s'intégrera dans la dynamique engagée par la ville d'animation du front de mer, et qui permettra le maintien et la création de 15 à 20 emplois, il est donc proposé de conclure : un contrat de longue durée dont les conditions principales seraient les suivantes :

- bail emphytéotique de 50 ans établi devant notaire ;
- loyer moyen mensuel sur la période de 4 875 € non indexé, ce montant tient compte de la capacité de paiement de l'entreprise au vu des investissements réalisés, de leur amortissement et des coûts de fonctionnement de la structure ; le loyer sera modulé de manière progressive sur la durée du bail ;
- option d'achat selon un prix à déterminer au moment de la demande avant terme ou au terme du contrat ;
- différé du paiement du loyer au démarrage de l'exploitation.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13344-1a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

**OBJET VALORISATION DU BIEN BATI « EX-FORCE 7 » AU BAS DE LA RIVIERE
BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LE PROJET « REFLET DES ILES »**

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°13/3-44 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11^{ème} Adjoint, 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 LA MAJORITE**

9 voix contre
(dont 3 votes par procuration)

pour

M. Dominique FOURNEL, Mme Carmen ALLIE, Mme Maryse TROTET, M. Jean-Michel BARDIERE, M. René-Paul VICTORIA et Mme Raziah LOCATE	autres élus présents et mandatés
--	----------------------------------

ARTICLE 1

Approuve la signature d'un contrat de longue durée avec Mr David BANON gérant de l'entreprise Bourbonnaise de Restauration « le Reflet des Iles » dans le cadre du projet de réhabilitation du site ex-Force 7 rue des Moulins-Bas de la Rivière.

ARTICLE 2

Approuve les conditions principales qui sont les suivantes :

- bail emphytéotique de 50 ans établi devant notaire ;

Délibération n° 13/3-44

- loyer moyen mensuel sur la période de 4 875 € non indexé, ce montant tient compte de la capacité de paiement de l'entreprise au vu des investissements réalisés, de leur amortissement et des coûts de fonctionnement de la structure ; le loyer sera modulé de manière progressive sur la durée du bail ;
- option d'achat selon un prix à déterminer au moment de la demande avant terme ou au terme du contrat ;
- différé du paiement du loyer au démarrage de l'exploitation.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13344-1b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 R

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REUNION**AVIS DU DOMAINE**Brigade d'Evaluation Domaniale
7 avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9**AVIS SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS**
IMMOBILIERS(Code général de la propriété des personnes publiques et Code du Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n°
86-455 du 14 mars 1986)

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 411V0989/13
Affaire suivie par : P.CHESSNOY, évaluateur
Téléphone : 02 62 94 05 87
Télécopie : 02.62.94 05 83
Courriel : drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr**1 Service consultant** Commune de Saint Denis**2 Date de la consultation** : 07/06/2013**3 Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Cession des parcelles AC 121-122 dans le cadre d'un bail emphytéotique.**4 Propriétaire présumé** : Commune de Saint Denis**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :****Commune de :** St Denis : parcelles AC 121-122 d'une superficie totale cadastrée de 2 435 m2 supportant plusieurs constructions vétustes.**5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :**

Au PLU actuel : Zone Upr

6 Origine de propriété :**7 Situation locative :****9 Détermination de la** 975 000 €
valeur vénale actuelle :**12 Observations particulières :**

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Réunion.

A Saint-Denis, le 12/06/2013

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de La Réunion
Le Chef de la Division Domaine

Denis RAMSAMY

**MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES**
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13344-2-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013

Gilbert ANNETTE

