

OBJET BAIL A CONSTRUCTION

* terrains non bâtis - cession de droits réels

EW 18 et 19 parties / entrée de Bourg - Saint-François / SODIAC

Je vous propose de vous prononcer sur la cession de droits réels, par voie de bail à construction, sur des terrains communaux, aux conditions juridiques et financières décrites ci-après, afin de réaliser une opération composée de locaux d'activités destinés à accueillir des commerces de proximité, des professions libérales ainsi qu'une micro crèche d'une dizaine de places.

La SODIAC propose à la Commune de Saint Denis de conclure un bail à construction sur une durée totale de 50 ans à compter de la signature de l'acte y afférent et moyennant le versement d'un loyer annuel de 5000 € à la date de signature du bail.

Eu égard aux éléments ci-dessus énoncés, je vous propose :

- 1° de vous prononcer sur la mise à disposition de ce terrain, par voie de bail à construction, aux conditions mentionnées ci-dessus ;
- 2° de m'autoriser, à titre subsidiaire, à signer le bail à construction y afférent par devant le notaire de la Commune, étant précisé que tous les frais inhérents à la rédaction des actes seront à la charge exclusive du preneur à bail.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13360-1a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET BAIL A CONSTRUCTION

* terrains non bâtis - cession de droits réels

EW 18 et 19 parties / entrée de Bourg - Saint-François / 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 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Sur le RAPPORT N° 13/3-60 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 L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Approuve le projet de cession de droits réels par le biais d'un bail à construction mentionné dans le tableau joint en annexe.

ARTICLE 2 Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

CESSION DE TERRAIN NON BATI

Réf. Cad.	Superficie	Situation	Acquéreur	Motivation	Conditions principales
<p>EW 18p et EW 19p. (zone Uj au PLU)</p>	<p>2 523 m² environ étant entendu que la superficie définitive à céder sera précisée par un document d'arpentage restant à établir</p>	<p>Entrée de bourg Saint François 97400 SAINT DENIS</p>	<p>SODIAC</p>	<p>Les parcelles communales EW 18p et EW 19p ont vocation à recevoir la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir des commerces de proximité, des professions libérales ainsi qu'une micro crèche d'une dizaine de places. La Commune n'a pas suivi l'avis des domaines qui mentionne un prix de 5 754 €/an pour une durée de 50 ans. Etant donné l'intérêt du projet pour le quartier de Saint François, le prix a été réajusté à un prix permettant de maintenir l'équilibre financier du projet, à savoir 5 000 €/an pour une durée de 50 ans.</p>	<p>Les <u>conditions principales de la vente</u> sont :</p> <p>1° cession de droits réels par le biais d'un bail à construction d'une durée de 50 ans des parcelles non bâties EW 18p et EW 19p</p> <p>2° superficie cédée : 2 523 m² environ</p> <p>3° loyer annuel de 5 000.00 € sur 50 ans.</p> <p>4° signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente, dans le délai de 4 mois suivant la prise d'effet de cette délibération. Le compromis de vente aura une durée maximale de 6 mois. Au terme de ce délai, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette vente (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la vente.</p>

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13360-2a-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Ew18,19

Ex gendarmerie Saint François

1 / 1500



Mairie de SAINT-DENIS -

DATE DU TIRAGE : 21-05-2012, 14:38:17, LU

Produit numérique, tiré du plan cadastral numérique des localités de Grande Cour-Clabert, Ardèche réserves

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13360-2b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7309 R

AVIS DU DOMAINE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **2013-411L 0532**
Affaire suivie par : L. SAVIRAYE
Téléphone : 02 62 94 05 85
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 : 9/04/2013
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Conclusion d'un bail à construction
4 Bailleur : Commune de Saint Denis
5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :

Commune de Saint Denis

Sur parcelles cadastrées EW n° 18 et 19, une emprise d'environ 2523 m² qui doit faire l'objet d'un bail à construction d'une durée de 50 ans entre la Commune de Saint Denis et la SODIAC pour la réalisation d'un bâtiment à usage multiple (Commerce, bureaux, centre médical, crèche...).

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

7 Situation locative : Libre

9 Valeur locative retenue : 5 754 €/an

12 Observations particulières :

Le montant du loyer a été déterminé par rapport aux éléments suivants transmis par le consultant :

- Coût des constructions : 1 700 000 €
- Durée du bail : 50 ans

A défaut de précision contraire dans la demande, la redevance ainsi déterminée tient compte du fait qu'à l'issue du bail, les immeubles appartiendront au bailleur sans indemnité pour le preneur.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

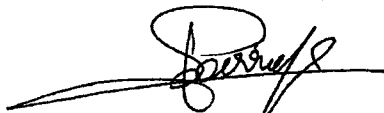
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13360-2b-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Cette évaluation correspond à la valeur locative 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 REUNION.

A Saint-Denis, le 15 avril 2013

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION
L'Inspecteur des Finances Publiques



Lilian SAVIRAYE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7309 R

AVIS DU DOMAINE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **2013-411 L 0532**
Affaire suivie par : **L. SAVIRAYE**
Téléphone : **02 62 94 05 85**
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 :** 9/04/2013
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Conclusion d'un bail à construction
- 4 Bailleur :** Commune de Saint Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :**

Commune de Saint Denis

Sur parcelles cadastrées EW n° 18 et 19, une emprise d'environ 2523 m² qui doit faire l'objet d'un bail à construction d'une durée de 50 ans entre la Commune de Saint Denis et la SODIAC pour la réalisation d'un bâtiment à usage multiple (Commerce, bureaux, centre médical, crèche...).

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

7 Situation locative : Libre

9 Valeur locative retenue : 5 754 €/an

12 Observations particulières :

Le montant du loyer a été déterminé par rapport aux éléments suivants transmis par le consultant :

- Coût des constructions : 1 700 000 €
- Durée du bail : 50 ans

A défaut de précision contraire dans la demande, la redevance ainsi déterminée tient compte du fait qu'à l'issue du bail, les immeubles appartiendront au bailleur sans indemnité pour le preneur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13360-2c-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Cette évaluation correspond à la valeur locative 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 REUNION.

A Saint-Denis, le 15 avril 2013

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de LA REUNION


L'Inspecteur des Finances Publiques



Lilian SAVIRAYE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130629-13360-2c-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
10/07/2013



Gilbert ANNETTE