

**OBJET MISE A DISPOSITION DU TERRAIN COMMUNAL BL 460
SIS A LA JAMAÏQUE PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION
AU PROFIT DU SYNDICAT D'EXPLOITATION D'EAU OCEANIQUE (SIDEO)
ET DE LA SOCIETE CLIMABYSS**

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° 14/6-21 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 3^{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 mise à disposition des droits réels portant sur Le terrain communal cadastrée section BL n° 460, sise le secteur de la Jamaïque à Saint-Denis, par voie de bail à construction consenti au profit du SIDEO, moyennant le paiement d'un loyer fixé contractuellement à 20 000,00 € par an, avec autorisation de cession éventuelle et exclusive de ce bail par le SIDEO au groupement CLIMABYSS pour les besoins de réalisation d'une station de pompage d'eau de mer profonde (projet SWAC) et, ce, pour une durée maximale de 25 années à compter de sa mise en service industrielle.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer l'acte y afférent.

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014


Gilbert ANNETTE

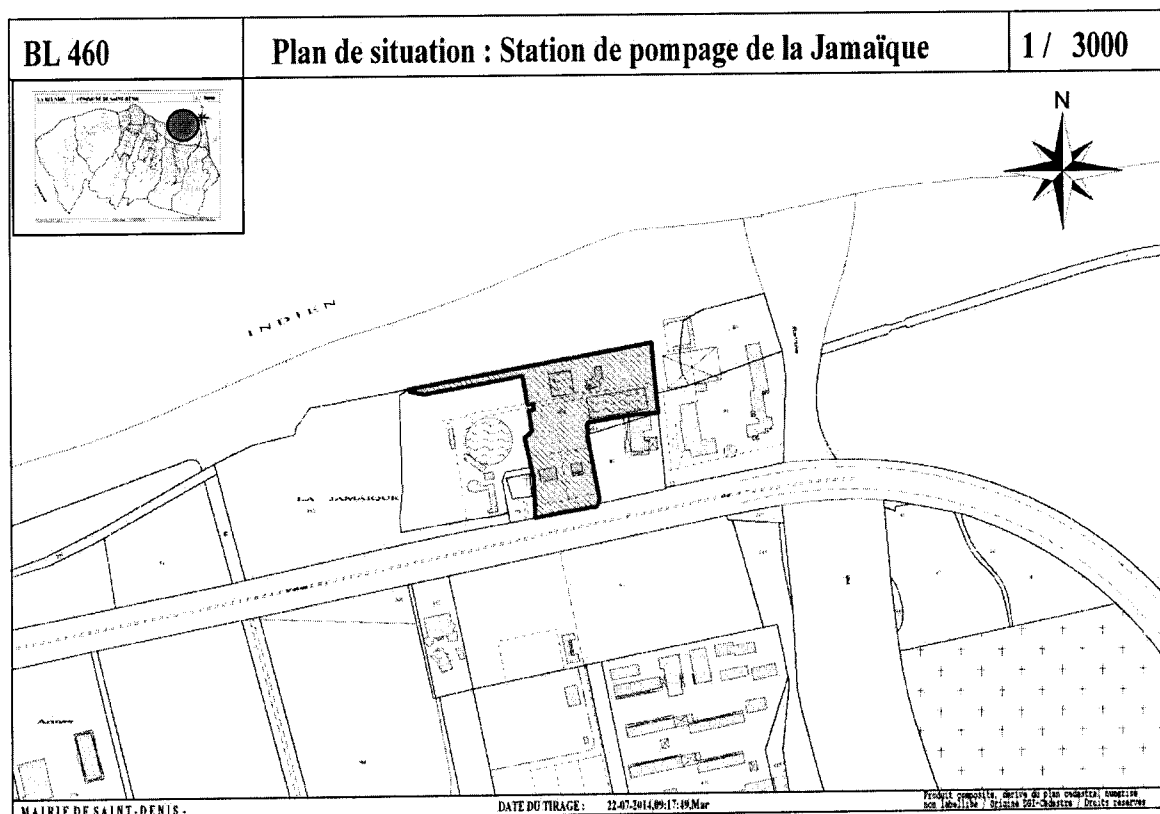
**OBJET MISE A DISPOSITION DU TERRAIN COMMUNAL BL 460
SIS A LA JAMAIQUE PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION
AU PROFIT DU SYNDICAT D'EXPLOITATION D'EAU OCEANIQUE (SIDEO)
ET DE LA SOCIETE CLIMABYSS**

Début d'année 2011, le Syndicat Intercommunal D'exploitation d'Eau Océanique (SIDEO) a décidé de confier à un délégataire la charge de concevoir, financer, réaliser et exploiter un réseau de production et de distribution de froid à partir des eaux marines profondes selon la technologie dite « SWAC » (Sea Water Air Conditioning) et destiné à la climatisation d'immeubles implantés sur les Communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie.

Au terme de la procédure de mise en concurrence, le SIDEO a retenu l'offre du groupement CLIMABYSS composé des sociétés GDF-SUEZ ENERGIE SERVICES, CLIMESPACE et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La convention de délégation de service public signée en date du 19 avril 2011 par les parties prévoit entre autre pour la société CLIMABYSS la prise en charge de la conception, la réalisation, le financement des ouvrages nécessaires à l'exploitation du service public, notamment les ouvrages en mer, une station de pompage d'eau de mer profonde et un réseau de distribution d'eau froide sur des portions de territoires des Communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie.

Concernant la réalisation de la station de pompage d'eau de mer en profondeur, le contrat de DSP prévoit distinctement qu'elle devra être réalisée sur le terrain communal de la Jamaïque aujourd'hui cadastré section BL n° 460 (ex-BL 85 partie).



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14621-1A-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Rapport n°14/6-21

Le projet des constructions porte sur la réalisation d'une station de production de froid d'une emprise au sol de 700 m² et d'une hauteur émergeant du terrain naturel inférieure à 12,50 m soit une arase de bâtiments à 19,70 m NGR compatible avec les servitudes aéronautiques de la zone.

Le bâtiment sera organisé sur deux niveaux de locaux techniques et un niveau supérieur (R+2) de locaux tertiaires incluant les locaux d'exploitation et un espace pédagogique.

Les locaux tertiaires au R+2 représentent 575 m² dont un espace pédagogique de 155 m², 80 m² de salle de contrôle et local archives, 150 m² de bureaux, 40 m² de locaux sanitaires. 55 m² d'ateliers sont également prévus au niveau R+1.

Le montant global prévisionnel de la station de pompage de la Jamaïque est déterminé à 20 594 000,00 €.

Enfin ce projet de construction a fait l'objet d'un permis de construire accordé par la Commune de Saint-Denis en date du 29 mai 2013 (PC n°974411 12 A0380).

Afin de réaliser cette construction d'utilité publique locale, il convient aujourd'hui de déterminer les modalités de mise à disposition du terrain communal BL 460 au SIDE0, avec possibilité de cession des droits au bail à la société CLIMABYSS titulaire de l'autorisation d'urbanisme susvisée.

Compte tenu des éléments développés ci-dessus, le montage proposé par la Commune porte sur la cession temporaire des droits réels portant sur le terrain communal BL 460 sis à la Jamaïque au profit du SIDE0, par voie de bail à construction, avec autorisation de cession éventuelle et exclusive dudit bail au délégataire du projet SWAC, la société CLIMABYSS.

Cette mise à disposition temporaire de terrain communal sera par ailleurs calée sur la durée de la DSP, soit pour 25 années, moyennant le paiement d'une redevance d'occupation domaniale fixée à l'article 55.2 du contrat de délégation de service public pour un montant forfaitaire de 20 000,00 € par an (vingt mille euros). Cette redevance sera par ailleurs indexée annuellement à chaque date anniversaire de la notification de la Convention sur l'indice du coût de la construction publiée à l'INSEE (dernier indice connu), l'indice de base de calcul de la variation étant le dernier indice connu à la date de la première demande de paiement.

Le montant de la redevance due par le SIDE0 pour la mise à disposition du terrain communal sera versé à la Commune de Saint-Denis, propriétaire en titre, suivant l'émission d'un titre de recettes annuel, à charge pour le SIDE0 de récupérer tout ou partie de ce loyer auprès de la société CLIMABYSS au terme de la cession éventuelle de ses droits au bail.

En conséquence et au vu de l'intérêt public local que représente le projet « SWAC » pour la Commune de Saint-Denis et, plus largement, pour la Réunion, je vous propose de vous prononcer sur la mise à disposition des droits réel portant sur le terrain communal BL 460 sis à la Jamaïque, par voie de bail à construction, au profit du SIDE0, avec autorisation de cession éventuelle et exclusive dudit bail au délégataire du projet SWAC, la société CLIMABYSS, en vue de la réalisation de la station de pompage terrestre.

Rapport n° 14/6-21

La durée de la mise à disposition est fixée à 25 ans de manière à se caler sur la durée de la délégation de service public. Le loyer dû à la Ville par le SIDEO est fixé à 20 000, 00 € par an conformément aux termes du contrat de délégation de service public daté du 19 avril 2011.

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

- 1° de vous prononcer sur la mise à disposition du terrain communal BL 460, par voie de bail à construction, aux conditions mentionnées au présent rapport ;
- 2° de m'autoriser, à titre subsidiaire, à signer l'acte y afférent par devant le notaire de la Commune.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20140927-14621-1A-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2014

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/10/2014


Gilbert ANNETTE

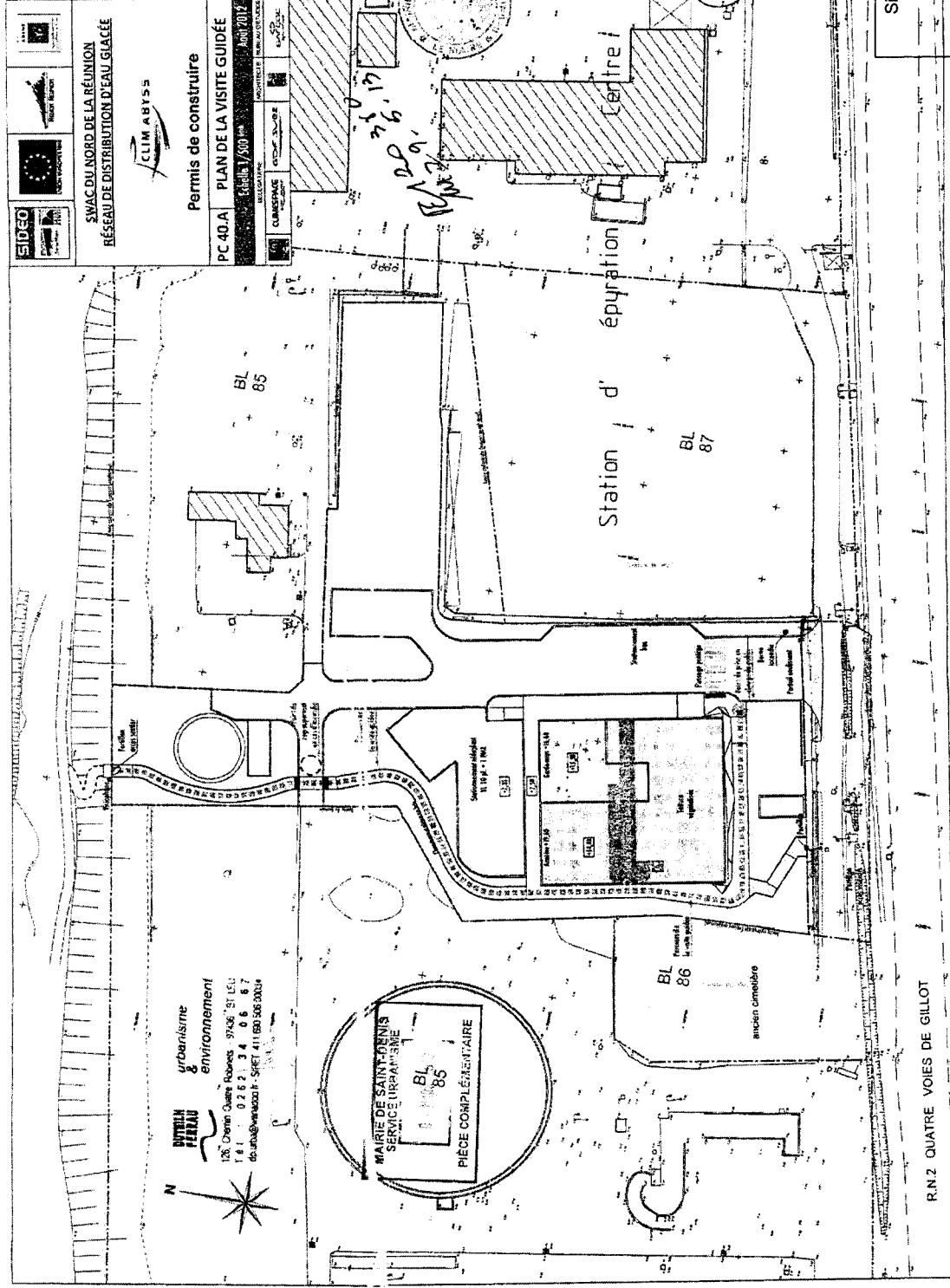
MISE A DISPOSITION DE TERRAIN NON BATI PAR VOIE DE BAIL A CONSTRUCTION

Référence	Superficie	Situation	Preneur	Motivation	Conditions principales
BL 460 (zone Uvi au PLU)	8 231 m ² selon les données issues du fichier cadastral	Jamaïque 97490 SAINTÉ- CLOTILDE	SIDEO (syndicat Intercommunal d'Exploitation d'Eau Océanique), avec autorisation de cession éventuelle et exclusive des droits au bail à construction à la société CLIMABYSS (délégataire)	<p>Suivant convention de délégation de service public datée du 19 avril 2011, le SIDEO a retenu l'offre du groupement CLIMABYSS aux fins de concevoir, réaliser et financer les ouvrages nécessaires à l'exploitation du « SWAC », notamment les ouvrages en mer, une station de pompage d'eau de mer profonde et un réseau de distribution d'eau froide sur des portions de territoires des communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie.</p> <p>En date du 29 mai 2013, la Commune de Saint-Denis a de plus délivré le permis de construire n° 974411 12A0380 à la société CLIMABYSS pour la réalisation de la station de pompage terrestre.</p> <p>Afin d'engager la réalisation des ces ouvrages, la convention de délégation de service public prévoit que le SIDEO mette à disposition du délégataire le terrain communal cadastré BL 460 sis à la Jamaïque.</p> <p>Aussi la Commune de Saint-Denis (propriétaire du bien) accepte de consentir au SIDEO avec autorisation de cession éventuelle et exclusive des droits au bail à la société CLIMABYSS la mise à disposition de son terrain par voie de bail à construction ; et ce pour une durée limitée à 25 années calée sur la durée d'exploitation du SWAC à compter de sa mise en service industrielle.</p> <p>Le loyer retenu est fixé à 20 000,00 € par an conformément aux termes du contrat de délégation de service public susvisé.</p>	<p><u>Les conditions principales de la transaction portent sur :</u></p> <p>1° la mise à disposition des droits réels, par le biais d'un bail à construction d'une durée de 25 ans, pour la parcelle non bâtie cadastrée BL 460 sise à la Jamaïque (97490).</p> <p>2° l'autorisation donnée au SIDEO pour la cession éventuelle et exclusive dudit bail au profit du groupement CLIMABYSS, pour les besoins de réalisation d'une station de pompage d'eau de mer profonde (projet SWAC).</p> <p>3° la superficie concernée est fixée à 8 231 m² selon les données du cadastre.</p> <p>4° le versement d'un loyer annuel de 20 000.00 euros au profit de la Commune de Saint-Denis indexé annuellement à chaque date anniversaire de la notification de la Convention sur l'indice du coût de la construction publiée à l'INSEE (dernier indice connu) ; l'indice de base de calcul de la variation étant le dernier indice connu à la date de la première demande de paiement.</p> <p>5° la signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'une promesse de bail, dans le délai de quatre (4) mois suivant la prise d'effet de cette délibération. La promesse de bail aura une durée maximale de douze (12) mois. Au terme de ce délai, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette mise à disposition (au vu notamment d'un avis électronique émis par le maire de France Domaine) ou décider de renouveler purement et simplement la transaction.</p>

Signé et
scellé
par :
Gilbert ANNETTE
02/10/2014

Gilbert ANNETTE

PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LA STATION DU POMPAGE D'EAU OCEANIQUE



urbanisme & environnement
 126, Chemin Quatre Raboteux - 97436 ST LEU
 T. 02 62 21 34 06 F. 02 62 21 34 07
 dc.un@wanadoo.fr - SPIET 411 690 308 30024

SIDECO **EUROPEAN UNION** **CLIM ABYSS**

SWAC DU NORD DE LA RÉUNION
RÉSEAU DE DISTRIBUTION D'EAU GLACÉE

Permis de construire
PC 40.A PLAN DE LA VISITE GUIDÉE
 Échelle 1/500^m Août 2014

CLASSEMENT **PROJET** **DATE** **STATUT** **PROJET** **DATE** **STATUT**

Signé électroniquement par :
 Le Maire
 01/10/2014

Gilbert ANNETTE

R.N.2 QUATRE VOIES DE GILLOT

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20140927-14621-3-DE
 Date de réception préfecture : 03/10/2014

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7309

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 avenue André Malraux CS 21015
97 703 SAINT DENIS CEDEX 9
Réception sur rendez-vous

AVIS DU DOMAINE

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **2014-411L0901**
Affaire suivie par : **Lilian SAVIRAYE**
Téléphone: **02 62 94 05 85**
Télécopie : **02 62 94 05 83**
Courriel : drfip974.pcp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

1 Service consultant : Commune de Saint Denis

2 Date de la consultation : Demande du 2/07/2014 complétée le 8/09/2014

3 Opération soumise au contrôle(objet et but) : Bail à construction de 24 ans entre la Commune de Saint Denis et le Syndicat Intercommunal d'Eau Océanique (SIDEO)

4 Bailleur : Commune de Saint Denis

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

Sur la parcelle communale non bâtie BL n° 460 d'une superficie de 8231 m², le preneur à bail s'engage à construire une station de production représentant une emprise au sol de 700 m² et une hauteur limitée à R + 2. Le bâtiment sera organisé sur deux niveaux de locaux techniques et sur un niveau supérieur (R + 2) de locaux tertiaires incluant les locaux d'exploitation et un espace pédagogique.

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

PLU : Uvi
PPR : Néant

7 Situation locative : Libre

9 Valeur locative annuelle retenue : Redevance égale à 0

12 Observations particulières :

Le montant de la redevance a été déterminé par rapport aux éléments suivants transmis par le consultant :

- Coût des constructions : **20 594 000 €**
- Durée du bail : **24 ans à compter de la mise en service industrielle**
- **Les constructions deviennent propriété du bailleur en fin de bail sans indemnité pour le preneur.**

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.**

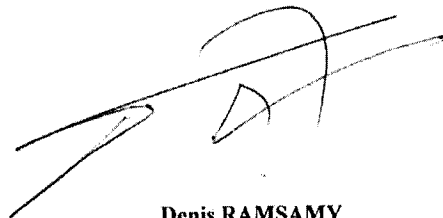
Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

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.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

A Saint Denis, le 12 septembre 2014

**Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
de LA REUNION
Le Responsable de la Division du Domaine**



Denis RAMSAMY