

**OBJET AVENANT N°4 AU BAIL A CONSTRUCTION
ETABLI A LA DATE DU 31 DECEMBRE 1986 ENTRE LA COMMUNE
DE SAINT-DENIS ET LA SOCIETE FICASA SUR LE TERRAIN D'ASSIETTE
DU CENTRE COMMERCIAL CARREFOUR A LA JAMAIQUE**

* BM 77 partie

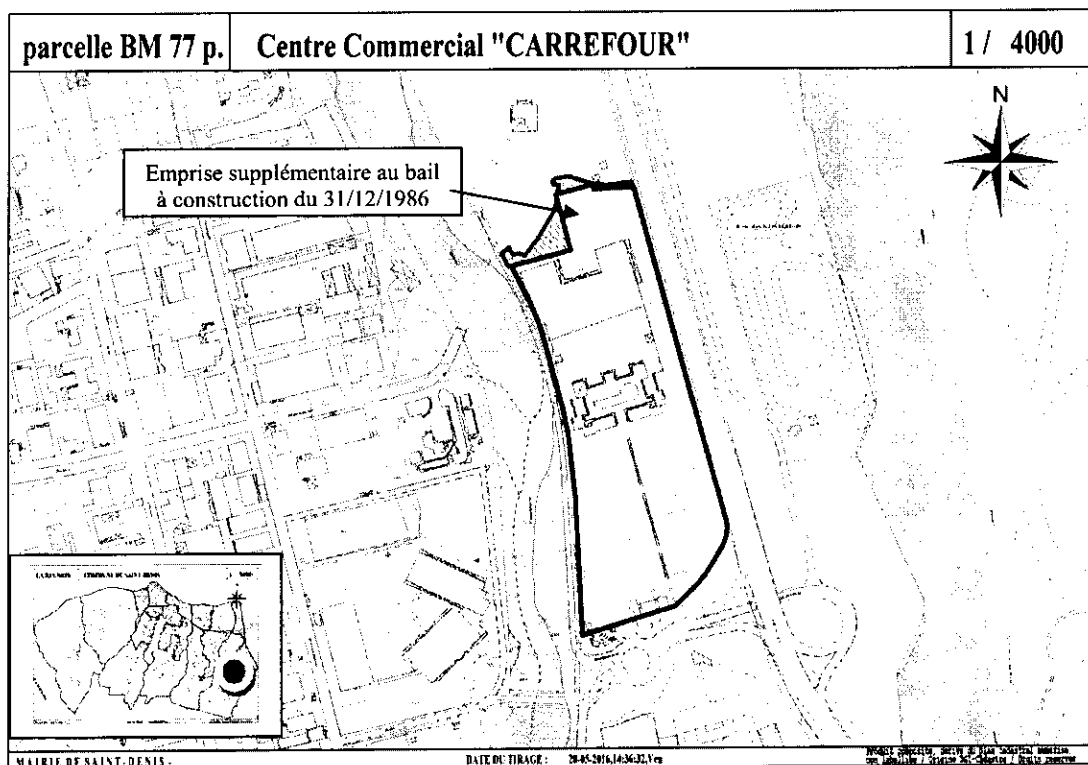
La société FICASA (GROUPE BERNARD HAYOT) est propriétaire à Saint-Denis, lieu-dit de « La Jamaïque », d'un ensemble des constructions et d'aménagements constituant le centre commercial actuellement dénommé « CARREFOUR ».

Ce centre commercial a été édifié sur un terrain communal actuellement cadastré section BM n° 67-71-72-74-76-79-81 et section BN n° 423-424, a u moyen de deux contrats de bail à construction (le premier ayant établi en date du 31 décembre 1986 et le second en date du 20 mai 2011) dont la société FICASA est actuellement titulaire.

La durée de chacun de ces baux est fixée pour venir à expiration le 31 décembre 2085.

Les loyers ont par ailleurs été actualisés en 2011 pour des montants annuels respectifs de 280 000 euros et 67 000 euros pouvant varier tous les trois ans, en hausse ou en baisse, selon les variations subies par l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

Afin de rendre son établissement commercial conforme aux règles d'urbanisme en vigueur (notamment pour ce qui concerne les surfaces perméables/ espaces verts), la société FICASA demande aujourd'hui à la Commune de Saint-Denis d'accepter de conclure un avenant (n°4) au bail à construction du 31 décembre 1986 afin d'intégrer dans ledit bail une partie de la parcelle limitrophe BM n°77 appartenant à la Commune, et ce pour une emprise supplémentaire de 1 970 m² environ située à l'arrière de l'établissement principal.



Rapport n°16/4-23

La valeur locative annuelle de cette emprise foncière supplémentaire a été fixée à 10 144,00 euros hors taxes par les services de France Domaine ; somme qu'il convient d'additionner au loyer actuel (soit 280 000 €) pour un montant total annuel porté à 290 144,00 euros hors taxes indexé sur l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

Dans ces conditions et vu l'absence de projets communaux sur l'emprise concernée, je vous propose d'approuver le projet d'avenant n°4 au bail à construction établi avec la société FICASA en date du 31 décembre 1986, visant à intégrer dans ledit bail une superficie complémentaire de 1 970 m² environ à détacher de la parcelle communale BM n° 77 et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

1° signer l'acte correspondant,

2° procéder au versement des honoraires correspondants au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12

**OBJET AVENANT N°4 AU BAIL A CONSTRUCTION
ETABLI A LA DATE DU 31 DECEMBRE 1986 ENTRE LA COMMUNE
DE SAINT-DENIS ET LA SOCIETE FICASA SUR LE TERRAIN D'ASSIETTE
DU CENTRE COMMERCIAL CARREFOUR A LA JAMAIQUE**

* BM 77 partie

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°16/4-23 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérald, 3ème 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 d'avenant n° 4 au bail à construction établi avec la société FICASA en date du 31 décembre 1986, visant à intégrer dans ledit bail une superficie complémentaire de 1970 m² environ à détacher de la parcelle communale BM n° 77 ; et ce pour un loyer total annuel actualisé à la somme de 290 144,00 euros hors taxes indexé sur l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

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

ARTICLE 3 Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 - Article 2111 / terrain non bâti - Article 2115 / terrain bâti) du Budget principal.



Signé électroniquement par :

GILBERT ANNETTE

Le 01/07/2016 12:12



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
Division du Domaine
7 Avenue André Malraux – CS 21015
97 705 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7309 R

AVIS DU DOMAINE

SUR LA VALEUR LOCATIVE

Pour nous joindre :
Références : N° dossier : 2015-411V0634
Affaire suivie par : V.VARIN
Téléphone : 02 62 94 05 88
Télécopie : 02 62 94 05 83
Courriel : drfip974.ppn.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : COMMUNE DE ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 20/04/2015 complétée le 03/08/2015
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Intégration d'espaces verts en bordure des emplacements de parkings
- 4 Bailleur : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :
Commune de ST DENIS – Secteur de La Jamaïque, parcelle communale BM 77 partie d'une surface d'environ 1970 m2
- 5a Utilisation actuelle – Environnement – Autres éléments de plus-value ou de moins-value –
Appréciation d'ensemble :
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Valeur locative annuelle retenue : Redevance annuelle de 10 144 €
- 8
- 12 Observations particulières :

Cette évaluation correspond à la valeur locative actuelle hors fluides, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an. 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 l'expression de ma considération distinguée.

A Saint-Denis, le 12 août 2015

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
L'Inspecteur des Finances Publiques


VINCENT VARIN

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS