

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2023

DCM20230922/020

PROROGATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE LIANT LA
COMMUNE DE SAINT ANDRE ET LA SHLMR

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 06 octobre 2023.

Que la convocation a été faite le 15 septembre 2023.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	35
Représentés :	7
Absents :	3
Total des votes :	42



Le Maire

Joé BEDIER

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux septembre, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire de la commune.

ETAIENT PRESENTS :

MM. BEDIER Joé, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, MAILLOT Serge René, GRONDIN Migline, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adélaïde, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic

ETAIENT REPRESENTES :

- Mr PEQUIN Jean-Marc par Mr RAMASSAMY Laurent
- Mme SABABDY Josette par Mme GRONDIN Sabrina
- Mr SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël par Mr BEDIER Joé
- Mr SAID Moussa par Mr GOURAMA Jean-Pierre
- Mme PRAUD Elodie par Mme CEVAMY Primilla
- Mr SINAMA Sydney par Mr VIRAPOULLE Jean-Marie
- Mme RAMIN Odile par Mme LATCHOUMY Rosange

ETAIENT ABSENTS :

MM. DIJOUX Sabrina, NAUD CARPANIN Marie-Hélène, SOUPRAMANIEN Stéphane

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

DCM20230922/020 - PROROGATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE LIANT LA COMMUNE DE SAINT ANDRE ET LA SHLMR.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu l'article L 1111-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu l'avis des domaines,

I. RAPPEL SUR LE BAIL EMPHYTEOTIQUE SIGNE EN 1976

Un bail emphytéotique a été conclu entre la SHLMR et la commune de Saint André sur les biens communaux cadastrés AO 378 et AO 379 situés rue de la Gare pour réaliser des logements sociaux dénommés opération « Centre-Ville ».

Ce contrat a été signé le 01 janvier 1976 pour une durée de 65 ans et prendra fin le 31 décembre 2040.

II. L'INTERET DE LA PROROGATION DU BAIL AU VU DU PROJET DE LA SHLMR

Dans le cadre du projet NPNRU sur le centre-ville engagé avec l'ANRU, la SHLMR a programmé la réhabilitation de son opération logement dénommée « Centre-ville » :

Le montant d'investissement pour les travaux à réaliser sur les bâtiments D et F est de l'ordre de 4,8 millions d'euros représentant un coût par logement d'environ 98 000€.

Le programme travaux envisagé sur ce groupe :

- ✓ Réhabilitation complète des logements et des parties communes
- ✓ Résidentialisation du groupe
- ✓ Réfection de l'ensemble des étanchéités de toiture
- ✓ Approche bioclimatique en milieu tropical humide (mise en place d'isolation, de protections solaires en façade, de brasseurs d'air, la création d'ilôts de fraîcheur par la végétalisation des espaces extérieurs, création d'une installation ECS, maîtrise des consommations d'eau) malgré une opération soumise à la RTAADOM.
- ✓ Multiplication des espaces à destination des locataires (jardins privés, jardins partagés, aire de jeux,...)

3. CARACTERISTIQUES DE LA PROROGATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'avis des domaines en date du 13 avril 2022 a évalué le loyer du bail à 72 000€ par an sur la base de la valeur locative actuelle.

Cependant, la SHLMR a montré à la collectivité l'impossibilité d'équilibrer les bilans au vu de l'investissement déployé et ses difficultés supplémentaires de régler le loyer susvisé.

Aujourd'hui, la SHLMR sollicite la commune pour la prorogation de 25 ans supplémentaires, de ce bail emphytéotique pour un loyer annuel de 10€ afin de permettre la réhabilitation de cette opération dans le cadre du NPNRU.

Par ailleurs, la réponse du Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-Mer et des collectivités territoriales publiée le 24/01/2008 au Journal Officiel permet aux collectivités locales d'apporter un foncier en cession à l'euro ou en location aux bailleurs sociaux compte tenu de leur mission de service public relevant de l'intérêt général permettre la réhabilitation de cette opération dans le cadre du NPNRU.

En conséquence, la SHLMR sollicite la commune pour la prorogation de 25 ans supplémentaires, de ce bail emphytéotique pour un loyer annuel de 10€.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :

Article 1 :

- Autorise aux conditions précitées, la prorogation du bail emphytéotique entre la SHLMR et la commune de Saint André ;

Article 2 :

- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires pour l'échange des biens susvisés ainsi que tous les documents y afférents.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme
Fait à Saint-André le

10 OCT. 2023

Le Maire



Joé BEDIER