



Séance du 18 mars 2019

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

**DCM20190318/13: BAIL A CONSTRUCTION DE LA PARCELLE BM 309 A  
L'ASSOCIATION DOMUSVIE POUR UN PROJET DE CRÈCHE A BRAS DES  
CHEVRETTES.**

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 19 Mars 2019.

Que la convocation a été faite le vendredi 12 mars 2019.

Le nombre de membres en exercice étant de 45.

Présents :	33
Représentés :	4
Absents :	8
Total des votes :	37

La 1<sup>ère</sup> adjointe  
au Maire



*Marie-Lise CHANE-TO*  
Marie-Lise CHANE-TO

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit mars, le conseil municipal de SAINT-ANDRE étant assemblé, après convocation légale, sous la présidence de, Monsieur Jean Paul VIRAPOULLE Maire de la commune.

**Étaient Présents :** Jean-Paul VIRAPOULLE – Marie Lise CHANE TO – Jean-Marie VIRAPOULLE – Viviane PAYET BEN HAMIDA – Mickaël SOUBAYA PAJANIANDY – Marie Hélène NAUD CARPANIN – Jean-Claude RAMSAMY – Jean Michel SAUTRON – Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE – Johann IDAME – Ketty SARANE – Georges HOAREAU – Marie-Laure PICOT – Marcel FAVEUR – Solange HONORINE – Marie-Andrée WONG-YIN-KI – Josette VEE – Liliane NALATIPOULLE – Rosange LATCHOUMY – Odile RAMIN – Alain SINARETTY RAMARETTY – Ghislain PAYET – Williams ECLAPIER – Jean-René COMTOIS – Sydney SINAMA – Mickaël BOYER – Dominique DESIRE – Catherine MANGAR RAZEBASSIA – Fabrice BOUCHER – Dalila SOABAHADINE – Rita HOUNG CHUI KIEN – Robert NATIVEL – Colette AQUILIMEBA.

**Étaient Absents :** Paul SOMARANDY – Déborah SOUNDRON – Obeida MOGALIA – Alain AQUILIMEBA – Claudy FRUTEAU – Joé BEDIER – Jean-Max GOVINDASSAMY – Jacky Pierre Nelson THE SENG.

**Ont donné procuration :**

- Madame Nadège CANTALIA TEGALI à Monsieur Jean Paul VIRAPOULLE ;
- Madame Nadia TIPAKA à Madame Odile RAMIN;
- Madame Marie Annick SELLY à Monsieur Sydney SINAMA ;
- Madame Fabiola GRONDIN à Madame Rosange LATCHOUMY.

**Secrétaire de séance :** Madame Ketty SARANE a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

**LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT  
DELIBERER**

**DCM20190318/13: BAIL A CONSTRUCTION DE LA PARCELLE BM 309 A L'ASSOCIATION DOMUSVIE POUR UN PROJET DE CRÈCHE A BRAS DES CHEVRETTES.**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2121-29 ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2241-1 (Le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune) ;
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en ses articles L 4111-1 et suivants relatif à la prise en location d'immeubles poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
- Vu les articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

Un appel à projet a été lancé en août 2018 pour la création d'une micro-crèche à Bras des Chevrettes offrant 10 places d'accueil petite enfance aux familles. Après analyse des dossiers, l'association Case Marmaille du Groupe DomusVI Réunion a été retenue.

En effet, au vu du nombre croissant de demande des familles pour la garde d'enfants, la commune a répondu favorablement au projet de ce Groupe.

Aussi, afin de concrétiser ce projet, il est proposé de bailler le rez-de-chaussée du bâtiment accueillant le pôle de service de Bras des Chevrettes construite sur la parcelle communale cadastrée BM 309 pour une superficie de 119 m<sup>2</sup> (superficie à parfaire par un géomètre expert) à ce groupe sous la forme d'un bail à construction pour une durée de 18 ans.

Le coût d'investissement assuré par le groupe pour la mise en œuvre de ce projet est de 242 500 €. Il est proposé un loyer mensuel de 250 par mois. L'avis des domaines en date du 26 février 2019 a estimé le loyer à 51 € par mois.

Pour permettre le bail de cet espace et après avoir recueillis un accord entre les parties, il sera nécessaire de diviser le bâtiment existant en 2 lots par l'intervention d'un géomètre expert qui réalisera un état descriptif de division et de réaliser un règlement de copropriété qui sera établi par le notaire.

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés**

**Pour : 37**  
**Contre : 0**  
**Abstentions: 0**

**Le Conseil Municipal :**

**Article 1 :**

Approuve le principe de l'établissement d'un projet du bail à construction selon les termes ci-dessus ;

**Article 2 :**

Autorise la prise en charge de la rédaction du règlement de copropriété et du bail à construction par un notaire,

**Article 3 :**

Autorise le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires au bail de ce bien ainsi que tous les documents y afférent.

**Article 4 :**

Autorise le Maire ou son représentant à signer le bail.

Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Fait à Saint-André le 21 MARS 2019



La 1<sup>ère</sup> adjointe  
au Maire

Marie-Lise CHANE-TO

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Le 26 / 02 / 2019

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION  
Pôle Gestion publique  
Service : Division du Domaine  
Adresse : 7 Avenue André Malraux 97 705 SAINT DENIS  
Messag CEDEX 9  
Fax : 0262 94 05 83

DRFIP de la REUNION

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET  
Téléphone : 0262 94 05 87 / 0692 05 47 10  
Courriel : [drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : N° dossier : 2019-409L0081

DEPARTEMENT DE LA REUNION

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE**

DÉSIGNATION DU BIEN : PARTIE DE PARCELLE CADASTRÉE BM 309

ADRESSE DU BIEN : 235 CHEMIN VERT – SAINT ANDRÉ

VALEUR LOCATIVE : 609 €/an (soit 51 €/mois)

1 – SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE ST ANDRÉ

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mlle Anissa CARMi / M. Sully AMABLE

2 – Date de consultation

: 15/01/2019

Date de réception

: 15/01/2019

Date de visite

: 15/01/2019

Date de constitution du dossier « en état »

: 26/02/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Mise à bail à construction par la mairie de Saint André d'un local professionnel pour une durée de 18 ans au profit de la SAS Case Marmailles Bras des Chevrettes (sous filiale de la SAS des Racines et des Ailes). La SAS envisage d'y installer une micro-crèche et effectuera pour cela des travaux de réhabilitation du local mis à bail par la commune. Le coût des travaux de réhabilitation est estimé à 208 900 € (d'après les éléments communiqués par la SAS à la Mairie de St André).

En fin de bail, les constructions redeviendront, de plein droit, la propriété de la mairie de Saint André.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : BM 309

Description du bien : Parcelle supportant la mairie annexe de Bras des Chevrettes. Le local mis à bail à construction se situe sous les bureaux de la mairie annexe, soit en R-1 par rapport au niveau de la route. Le local à louer est d'une superficie de 119 m<sup>2</sup>, l'emprise de terrain allouée au bail à construction est d'environ 400 m<sup>2</sup>.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de St André
- situation d'occupation : Libre.

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

zone UD, réseaux présents

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur locative du bien est estimée à 609 €/an

#### 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

#### 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation a été effectuée sur la base des éléments d'information communiqués par le consultant (durée du bail, coût des constructions, superficies, ...)

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



*Nathalie FESTIN-PAYET*