

# Acte à classer

DCM241030\_022

1 En préparation      2 En attente retour  
Préfecture      3 > AR reçu <      4 Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2024-11-07T10-38-40.00 ( MI256731837 )

Identifiant unique de l'acte :

974-219740099-20241107-DCM241030\_022-DE ( Voir l'accusé de réception associé )

Objet de l'acte : CRECHE BRAS DES CHEVRETTES - CHANGEMENT DE PRENEUR  
DU BAIL A CONSTRUCTION

Date de décision : 07/11/2024



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.3. Locations

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [DCM241030\\_022 Crèche B.  
Chevrettes Chgt de preneur du  
bail.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Affaire22\\_Annexe1\\_DCM  
2019.PDF](#)      Type PJ : 21\_DA - Décision arrêtant le projet

[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

[Affaire22\\_Annexe2\\_Plan  
BM 309.PDF](#)      Type PJ : 21\_DA - Décision arrêtant le projet

[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Groupe émetteur de l'acte : Secrétariat Général

Classer

Annuler

Préparé

Date 07/11/24 à 10:38

Par [PERRIER Viviane](#)

Transmis

Date 07/11/24 à 10:38

Par [PERRIER Viviane](#)

Accusé de réception

Date 07/11/24 à 10:42



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 CRECHE A BRAS DES CHEVRETTES.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740099-20241107-DCM241030\_022-DE  
Date de télétransmission : 07/11/2024  
Date de réception préfecture : 07/11/2024

- 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



à la délibération du Conseil Municipal du 18 Mars 2019  
La 1ère adjointe au Maire  
*Heurt*  
Marie-Lise CHANRETO



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
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

Le 26 / 02 / 2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

DRFIP de la REUNION

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

à

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.

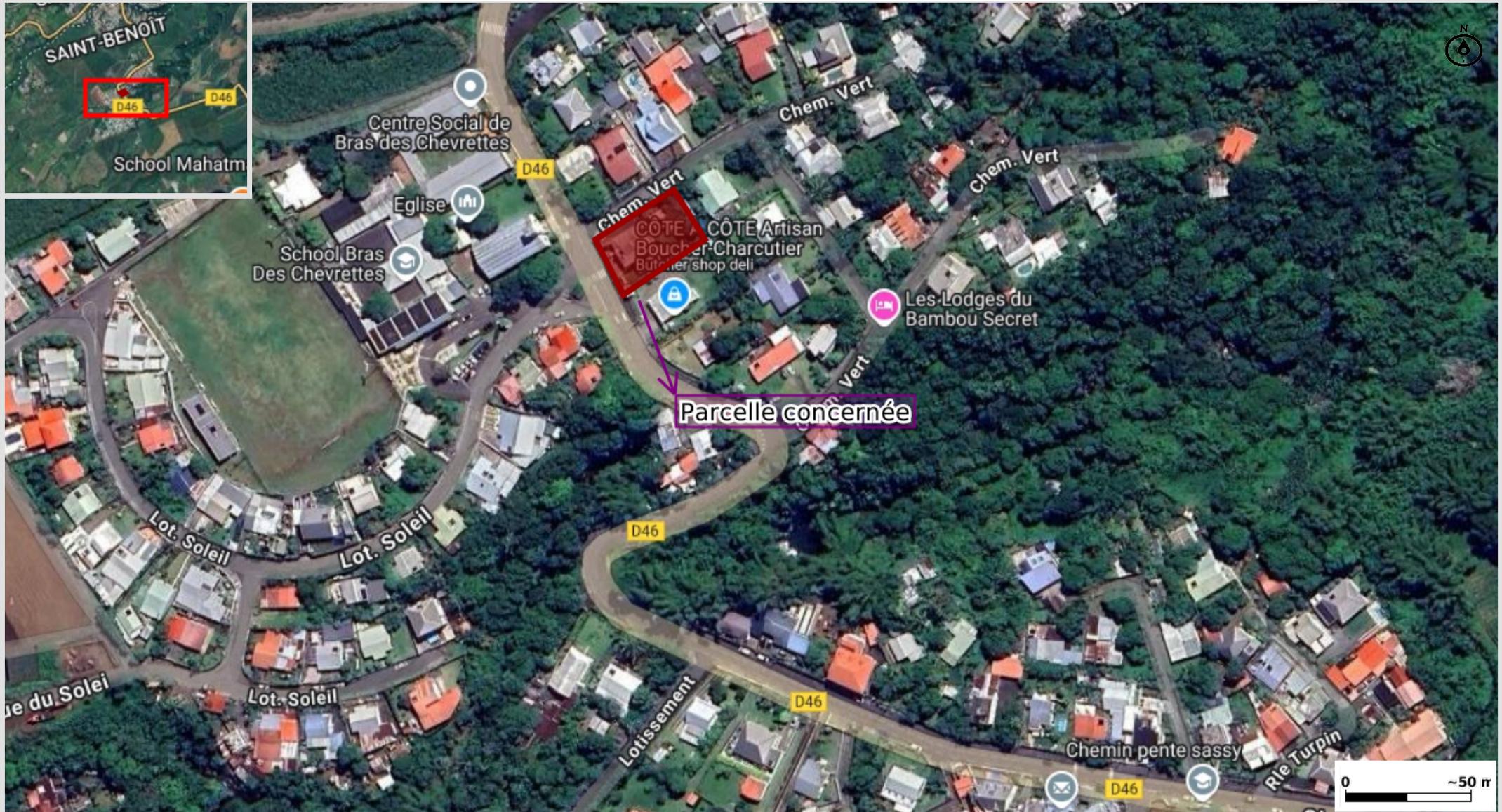
Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



*Nathalie FESTIN-PAYET*

# Plan parcelle BM 309



## Légende

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 OCTOBRE 2024

DCM241030\_022

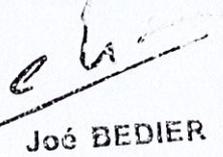
**CRÈCHE BRAS DES CHEVRETTES CHANGEMENT DE  
PRENEUR DU BAIL A CONSTRUCTION**

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 31 octobre 2024

Que la convocation a été faite le 24 octobre 2024

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présent :	32
Représentés :	09
Absents :	04
Total des votes :	41

Le Maire  
  
Joé BÉDIER

L'an deux mille vingt quatre, le trente octobre le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BÉDIER, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur BÉDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Monsieur PAPAYA Laurent, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphane, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

**ETAIENT REPRESENTES :**

Madame CEVAMY Primilla, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Madame PAYET Catherine Anne, Monsieur NAZE Gilles, Madame SABABADY Marie Josette, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur SINAMA Sydney

**ETAIENT ABSENTS :**

Monsieur MAILLOT Serge René, Madame PRAUD Elodie, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame Stéphanie POINY-TOPLAN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

**LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER**

## DCM241030\_022 - CRÈCHE BRAS DES CHEVRETTES CHANGEMENT DE PRENEUR DU BAIL A CONSTRUCTION

- *Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2121-29 et l'article L2241-1 ,*
- *Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2111-1 à L.2111-3,*
- *Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publique, 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 public,*
- *Vu les articles L251-1 à L251-9 et R 251-1 à R 251-3 du code de la construction et de l'habitation,*
- *Vu la délibération n°20190318/13 en date du 18 mars 2019 portant sur la conclusion d'un bail à construction de la parcelle communale BM 309 à l'association DOMUSVI REUNION pour un projet de crèche à Bras-Des-Chevrettes,*
- *Vu la demande du groupe MEDIAAUSTRAL,*

### I. CONTEXTE

Une délibération en date du 18 mars 2019 a approuvé la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 18 ans, au profit de l'association DOMUSVI REUNION pour la création d'une micro-crèche au rez-de-chaussée du bâtiment accueillant le pôle de service de Bras des Chevrettes sur la parcelle communale cadastrée BM 309.

### II. MODIFICATION DU BAIL A CONSTRUCTION

Le Groupe MEDIAAUSTRAL (anciennement DOMUSVI REUNION) a sollicité la collectivité pour un changement de bénéficiaire de ce bail à construction.

En effet, ce dernier souhaite que la FONCIÈRE DES RACINES ET DES AILES (filiale directe de MEDIAAUSTRAL) soit le contractant. Cette société fait partie du groupe MEDIAAUSTRAL qui gère l'activité des crèches CASE MARMAILLES.

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

#### **Article 1 :**

- D'approuver le changement de bénéficiaire du bail à construction selon les éléments ci-dessus ;

#### **Article 2:**

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le bail 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  
Saint-André le

07 NOV. 2024



Le Maire

Joé BÉDIER