

**OBJET** : OPERATION D'ANIMATION ET DE RENOVATION DU GRAND MARCHÉ DE SAINT-DENIS.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

En 1981, une étude de l'Agence d'Urbanisme de la Réunion avait conclu à la nécessité d'une opération d'animation et de rénovation du Grand Marché et de ses abords, quartier de la ville héritier du passé qui devait être transformé et adapté à la vie d'aujourd'hui.

A la suite de cette étude, Monsieur Armand APAVOU, Directeur Général de l'Entreprise Générale de Bâtiments, a proposé de réaliser une opération de restructuration de ce secteur.

Les objectifs, les modalités pratiques de réalisation d'une telle opération et les contreparties financières qui en découlent pour la Municipalité sont les suivants :

- LES OBJECTIFS : ils consistent tout à la fois à rénover l'actuelle halle du Grand Marché en y diversifiant les activités, à obtenir une multiplication de ces dernières par la réalisation d'un centre commercial sur l'actuel grand parking public jouxtant le Grand Marché, et à insérer dans cet ensemble des équipements culturels légers ("mini" théâtre de 300 places environ s'il est agréé par le Ministère de la Culture ou une structure plus souple et des salles d'animation situées dans les combles).

La conjugaison de ces actions doit recréer un pôle d'attraction et d'animation privilégié dans la ville de Saint-Denis dans le cadre d'une réalisation architecturale homogène, de qualité, et respectant l'originalité créole.

- LES MODALITES PRATIQUES DE REALISATION : pour réaliser cette opération, il sera nécessaire :

. de déclasser le domaine public communal (environ 3 000 m<sup>2</sup>) devant servir d'assiette à la création par Monsieur APAVOU d'un centre commercial et de parking

. de conclure avec la société immobilière "de vacoas" un bail à construction d'une durée d'environ 40 ans, moyennant un loyer d'un franc symbolique, lui conférant la jouissance du terrain déclassé pour la construction et la promotion du centre commercial dont la propriété au terme prévu reviendra à la commune de Saint-Denis

*Suite de l'Aff. 21 du COT du 06.07.82*

. De passer avec l'Entreprise Générale de Bâtiments APAVOU, dans la mesure où celle-ci sera la moins disante, un marché négocié portant sur les travaux de rénovation de la halle du Grand Marché,

. De conclure, s'il y a lieu, avec ladite entreprise tout autre contrat devant coordonner et globaliser l'ensemble des obligations des parties -avant et au moment de la formation des contrats, pendant leur exécution et lors de leur résolution-.

- LES CONTREPARTIES FINANCIERES :

Une telle opération permettra à la Municipalité d'obtenir des contreparties financières à concurrence du coût du terrain cédé à bail, coût qui sera sensiblement égal à celui de l'estimation qui en sera faite par le Service des Affaires Foncières et Domaniales.

Ces contreparties financières devraient permettre :

. La rénovation de la halle du Grand Marché comprenant la réfection de la toiture, la peinture et l'éclairage,

. La mise à disposition de la Municipalité de locaux dans les combles servant à l'animation.

Mesdames, Messieurs, je sou mets ce projet à votre approbation.

LE MAIRE - Depuis pratiquement plus de 10 ans, nous ne faisons que constater la faillite de l'animation dans ce coin de St Denis ; toutes les tentatives ponctuelles et conjoncturelles n'ont pas donné l'effet escompté en définitive. Il a donc fallu trouver d'autres locomotives, d'autres attraits pour que les gens viennent dans ce coin là et outre les activités commerciales, s'intéressent à des actions d'animation plus culturelles.

C'est en définitive dans ce but que cette opération est engagée.

M. Roland LAW.KOUN.MA.THON - Quel est le nombre de places de parking dans cette opération ?

LE MAIRE - De l'ordre de 180 places.

M. Roland LAW.KOUN.MA.THON - Est-ce que vous croyez que ces 180 places suffiront pour un centre de 3 000 m<sup>2</sup> ?

LE MAIRE - C'est le nombre de places de parking normalement prévues pour les constructions qui y sont. Il y en aura même un peu plus.

M. Roland LAW.KOUN.MA.THON - Est-ce que ce centre de 3 000 m<sup>2</sup> sera divisé en petites parcelles ou alors constituera une grande surface ?

LE MAIRE - Il s'agira en quasi totalité de petites opérations. Ce seront en fait tous les commerçants de la Ville qui viendront installer là un magasin.

M. Roland LAW.KOUN.MA.THON - Lors d'opérations similaires en métropole, comme par exemple les Halles de Paris, on a constaté que des emplacements n'avaient pu être loués à des commerçants. Je voudrais que des garanties soient prises afin que l'opération soit menée jusqu'à son terme et que M. APAVOU n'installe pas une grande surface sur l'ensemble.

LE MAIRE - Toutes les précautions signalées en commission ont été notées et feront l'objet de points très précis dans la négociation du contrat avec M. APAVOU.

M. Roland LAW.KOUN.MA.THON - Nous devons sauvegarder toutes les petites entreprises et éviter qu'elles soient obligées de fermer à cause d'une grande surface.

LE MAIRE - Le tout est de s'entendre sur le terme "grande surface". Je voudrais rassurer tout le monde. Nous avons un exemple bien précis à St Denis qui est celui de Prisunic. C'est une grande surface et tous les petits magasins autour ont, dans une certaine mesure, profité de Prisunic. Je vais même ajouter qu'on n'est pas loin de croire que l'animation qu'il y a au Petit Marché résulte de Prisunic.

Il ne faut pas dire a priori qu'une grande surface détruit les petits commerçants. Dans le cas présent, il n'y aura pas de grande surface, il n'y aura qu'un libre-service.

M. Maurice CHANE KUNE - On ne pourrait pas d'ores et déjà limiter la superficie de ce libre-service ?

LE MAIRE - Ce sera limité à 600 m<sup>2</sup>.

M. Jean Marie DUPUIS - Supposons que ce soir nous approuvons ce projet, est-ce que lorsque nos services administratifs, Contentieux et Techniques auront les dispositions exactes des termes du contrat, cela va revenir devant nous ?

LE MAIRE - Nous examinons présentement le principe du projet. Après, il faudra adapter ce projet comme on veut, et M. APAVOU est libre de nous suivre ou pas. S'il ne suit pas, l'affaire est réglée ; s'il nous suit, on continue.

Dr Gilbert GERARD - Sur le principe, vous venez de dire que depuis 10 ans, on essaie en vain d'examiner ce coin là. Si depuis 10 ans, on n'a connu que des échecs, c'est parce qu'à mon avis, cela ne correspond pas à un besoin de la population ; donc on peut se poser la question de savoir si cela vaut la peine de se lancer dans cette opération.

D'autre part, je vois qu'on va déclasser le domaine public, conclure avec la Société Immobilière "de vacoas" un bail à construction d'une durée de 40 ans. Dans 40 ans, je voudrais savoir combien parmi nous seront encore là ?

Il est enfin mentionné : "qu'il sera nécessaire de passer avec l'entreprise Générale de Bâtiments Apavou, dans la mesure où celle-ci sera la moins disante, un marché portant sur les travaux". Si jamais elle n'était pas la moins disante, comment est-ce que cela se passera ?

LE MAIRE - Ce sera l'entreprise la moins disante qui fera l'opération, à partir de l'appel d'offres que l'on fera.

est

L'Entreprise APAVOU en tant que telle, est une entreprise qui/en dehors de ce problème là et qui vient travailler. C'est pas forcément elle, mais il y a des chances pour que ce soit elle puisqu'elle a une meilleure connaissance du problème.

Dr Gilbert GERARD - Est-ce qu'on a évalué la contrepartie financière et ce qu'on donne comme avantages ?

LE MAIRE - Ce sera une évaluation précise qui sera faite par nous ultérieurement. Pour l'instant, on met en place le principe.

M. Maurice CHANE KUNE - Le commerçant qui va acheter à cette société un commerce, saura que dans 40 ans, ce bâtiment reviendra à la municipalité. Il faut savoir dans quel état il va rendre le bâtiment et il faudrait prévoir une clause à cet effet.

M. Marcel HOARAU - Je pense qu'il faudra prévoir dans le contrat une clause pour l'entretien des locaux et chacun supportera le gros entretien nécessaire au bâtiment.

Dr Gilbert GERARD - Le but de l'opération, c'est l'animation et supposons que cela ne marche toujours pas, est-ce qu'il aura le droit de reconvertir les commerces en maisons d'habitation ?

LE MAIRE - L'entrepreneur n'aura que les droits qu'on lui donne ici et rien d'autre. Toute utilisation autre que celle qui sera prévue dans le contrat est exclue pour l'instant et il n'est pas question de faire des logements.

LE MAIRE - Je mets aux voix le rapport ci-dessus.

1 opposition  
1 abstention

ADOPTE A LA MAJORITE

\*

\*

\*

*Reçu de la Préfecture  
de la Réunion le  
16 juillet 1982*