

RAPPORT N° 03/2-24
au Conseil Municipal

OBJET

**MISE A DISPOSITION DE TERRAINS
AU PROFIT DE LA SCI JAM'S IMMOBILIER
(Parcelles AR 162-192-215-231)**

Par acte en date du 17 et 18 septembre 1990, la Sté BITICAL SICOMI s'est vue consentir un bail à construction pour la réalisation d'un bâtiment à usage de Bowling ; bail courant jusqu'au 31 août 2030.

Suite aux difficultés rencontrées par le précédent exploitant, l'activité a été reprise par la **SCI JAM'S Immobilier** depuis le 1^{er} janvier 2003, pour la durée du bail restant à courir, moyennant le paiement d'un loyer de **23 738,14 euros** (soit 155 712 F) par an ; révisable tous les 3 ans.

Dans le cadre de cette reprise, et afin de dynamiser l'exploitation des activités à venir sur le site, la **SCI JAM'S Immobilier** a sollicité la Ville pour pouvoir disposer des terrains communaux situés à l'arrière de l'établissement et y réaliser un parking de desserte.

La Municipalité ayant accepté le principe de la mise à disposition à **SCI JAM'S Immobilier** des terrains communaux sus-cités, il vous est demandé :

- 1) de vous prononcer sur les conditions de cette mise à disposition telles qu'elles figurent dans le tableau ci-dessous :

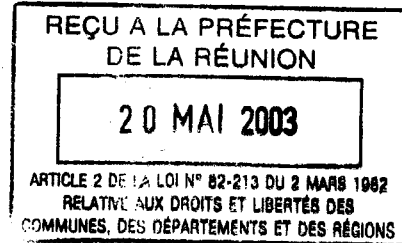
Situation	partie des terrains situés à l'arrière du Bowling et compris entre la Ravine du Butor à l'Est, le Boulevard Sud au Sud et le Boulevard Vauban à l'Ouest.
Références cadastrales	Partie des parcelles AR 162-192-215-231.
Superficie	2400 m ² dont 2000 m² effectivement exploitables une fois décomptés les talus plantés d'arbres, à conserver.
Nature des aménagements	Réalisation d'un parking « paysager » pour la desserte du Bowling et de ses établissements annexes d'une capacité de 80 places environ. <i>NB : la Ville prendra à sa charge la réalisation du cheminement piétonnier le long de la Ravine ainsi que l'installation du garde corps, à l'identique de la rive Est.</i>
Modalités juridiques de la mise à disposition	Convention administrative d'occupation : <ul style="list-style-type: none">- d'une durée identique à celle restant à courir pour le bail à construction du Bowling ;- avec possibilité de résiliation unilatérale de la Ville pour tout motif d'intérêt général ou projet d'aménagement des terrains concernés.
Conditions financières	0,90 € / m² / mois , compatible avec l'estimation des Domaines, soit un loyer annuel de 21 600 € pour le terrain d'assiette du parking.
Conditions particulières mises à la charge du preneur	<ol style="list-style-type: none">1) Obligation de réaliser le parking pour lequel les terrains sont mis à disposition conformément au projet joint à la note d'aménagement en annexe ;2) Exploitation effective de la structure Bowling.3) Entretien général du site ; y compris le reste des terrains avoisinants (Cf : plan).

RAPPORT N° 03/2-24

- 2) de m'autoriser à intervenir dans l'acte qui sera établi pour formaliser cette mise à disposition.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 03/2-24
du Conseil Municipal
en séance du mardi 6 mai 2003

OBJET

MISE A DISPOSITION DE TERRAINS
AU PROFIT DE LA SCI JAM'S IMMOBILIER
(Parcelles AR 162-192-215-231)

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/2-24 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(1 vote contre par procuration)

ARTICLE 1

Approuve les conditions de la mise à disposition des terrains communaux cadastrés section AR 162-192-213-215.

Situation	partie des terrains situés à l'arrière du Bowling et compris entre la Ravine du Butor à l'Est, le Boulevard Sud au Sud et le Boulevard Vauban à l'Ouest.
Références cadastrales	Partie des parcelles AR 162-192-215-231.
Superficie	2400 m ² dont 2000 m² effectivement exploitables une fois décomptés les talus plantés d'arbres, à conserver.
Nature des aménagements	Réalisation d'un parking « paysager » pour la desserte du Bowling et de ses établissements annexes d'une capacité de 80 places environ. <i>NB : la Ville prendra à sa charge la réalisation du cheminement piétonnier le long de la Ravine ainsi que l'installation du garde corps, à l'identique de la rive Est.</i>

DELIBERATION N° 03/2-24

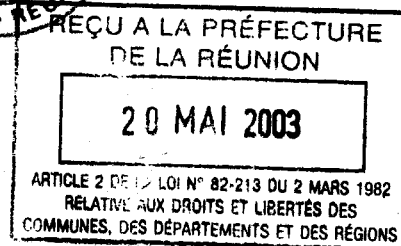
Modalités juridiques de la mise à disposition	Convention administrative d'occupation : <ul style="list-style-type: none">- d'une durée identique à celle restant à courir pour le bail à construction du Bowling ;- avec possibilité de résiliation unilatérale de la Ville pour tout motif d'intérêt général ou projet d'aménagement des terrains concernés.
Conditions financières	0,90 € / m² / mois , compatible avec l'estimation des Domaines, soit un loyer annuel de 21 600 € pour le terrain d'assiette du parking.
Conditions particulières mises à la charge du preneur	4) Obligation de réaliser le parking pour lequel les terrains sont mis à disposition conformément au projet joint à la note d'aménagement en annexe ; 5) Exploitation effective de la structure Bowling. 6) Entretien général du site ; y compris le reste des terrains avoisinants (Cf : plan).

ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans l'acte qui sera établi pour formaliser cette mise à disposition.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le **14 MAI 2003**

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015

97701 Saint Denis Messag Cédex 9

Tel : (02 62) 48 69 31

N° 7309

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Décret n°86-455 du 14 mars 1986 - Art R 3 du Code du domaine de l'Etat - Art 186 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation

Références : N° dossier : **707/2003** Evalueur : **J-C LELIEVRE**

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

1 Service consultant Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation 16 avril 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Location au Bowling pour parkings

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :
Commune de Saint-Denis parcelles cadastrées AR 162 de 708 m², AR 192 de 1 444 m²,
AR 215 de 1 444 m² et AR 217 de 44 m² au total 3 640 m²

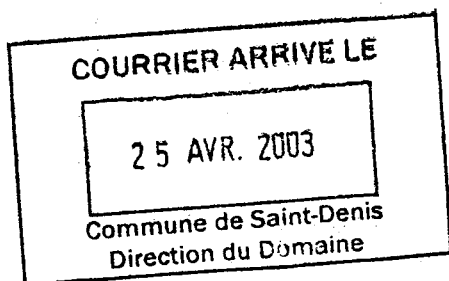
9 Valeur locative retenue :
3 640 m² x 1 €/m² = 3 640 €/mois – 43 680 €/an

Remarque

cette évaluation n'entre pas dans le champ d'application du décret 86-455 du 14 mars 1986
ni dans celui de la loi n° 95-127 du 08 Février 1995, est faite à titre officieux

A Saint Denis le 22 avril 2003.
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE



AMENAGEMENT DU TERRAIN COMMUNAL AU SUD DU BOWLING

(déjà planté il y a une dizaine d'années, car situé dans le périmètre des abords du Parc Urbain)

Proposition de 6 déterminants :

1) L'existant.

Objectif : - permettre l'implantation des places de stationnement en modifiant le moins possible l'aspect et l'usage des lieux.

Préconisations : - conservation des arbres déjà plantés. Seuls, quelques-uns des cocotiers pourraient être déplacés.
- maintien de quelques espaces de convivialité, actuellement utilisés par les riverains.

2) Les abords du Parc Urbain.

Objectif : - maintien d'une couverture paysagère visuelle et continue.

Préconisations : - pas de clôtures.
- éviter les grosses masses de parking, avec plusieurs unités d'environ une quarantaine de places séparées par des végétaux.

3) Les abords du Boulevard Sud.

Objectif : - compléter les éléments déjà mis en place autour du carrefour central du Boulevard Sud / Boulevard Vauban.

Préconisations : - organiser l'éclairage en fonction des trois candélabres existants
- laisser un espace de recul au pied des marches.

4) Le bord de la ravine.

Objectif : - avoir une vision cohérente des deux côtés de la ravine.

Préconisations : - mettre en place le même type de garde-corps que celui actuellement en place sur la rive droite.
- s'inspirer du traitement végétal de l'autre bord pour l'aménagement le long du bajoyer.

5) Les abords du Boulevard Vauban.

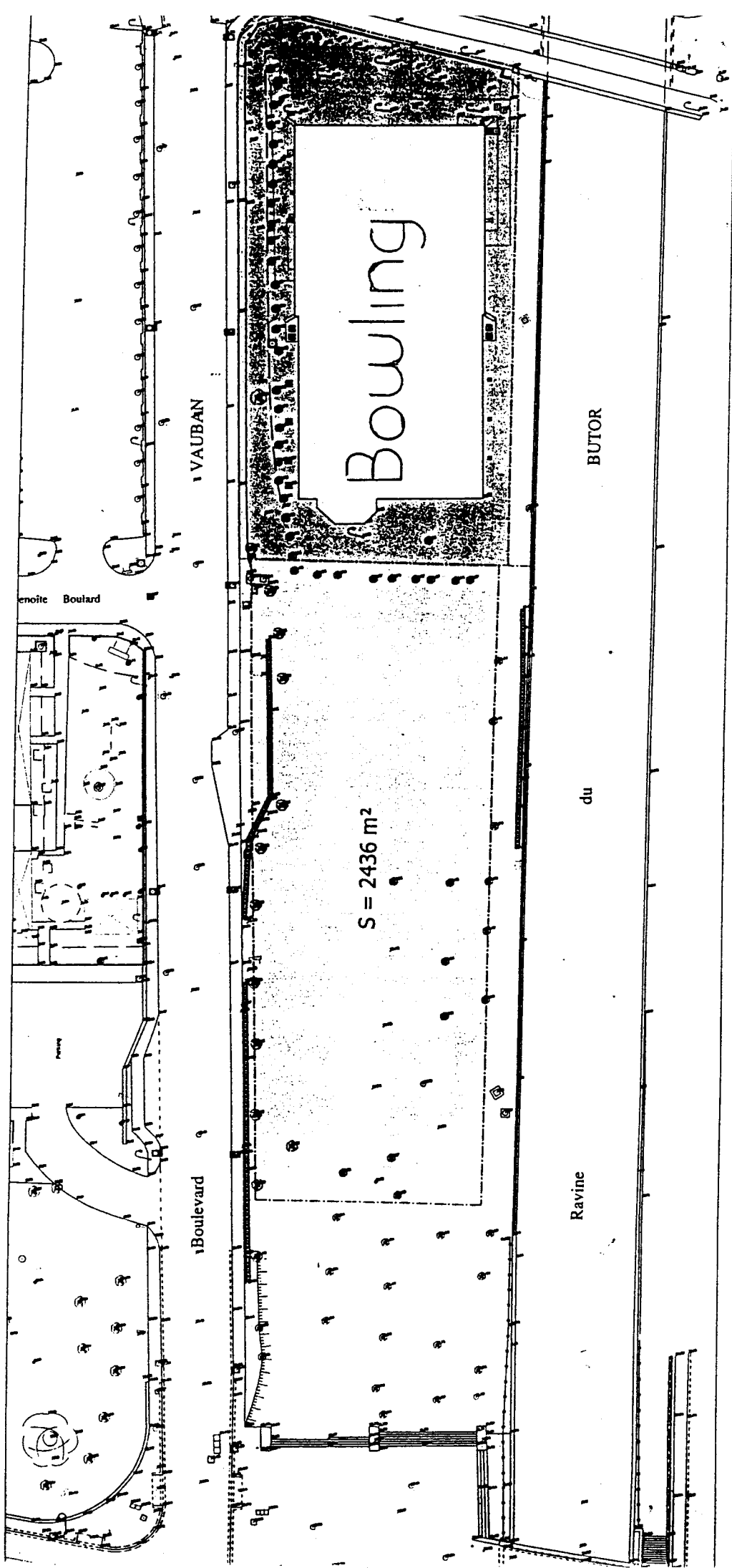
Objectif : - obtenir une continuité d'aspect de ce côté du Boulevard depuis la rue du général De Gaulle.

Préconisations : - maintenir un contre-trottoir végétal.
- utiliser le même type de clôture que sur la partie basse du Boulevard.

6) Les abords du prolongement de la rue Monthyon.

Objectif : - avoir une vision cohérente (et dégagée) des deux côtés de la rue, avec identification du passage piéton le long de la ravine.

Préconisations : - s'inspirer du traitement de la rive Nord de la rue, et éviter les clôtures trop hautes.
- créer un élargissement de l'espace au niveau du passage piéton.



Délimitation de principe