

**RAPPORT N° 06/5-05  
au Conseil Municipal**

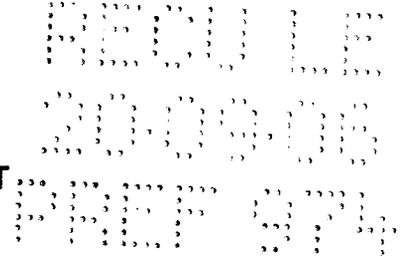
**OBJET**

**PRU**

**AMENAGEMENT DE L'ÎLOT DU GRAND MARCHÉ**

**RETROCESSION A LA COMMUNE  
DE LA VOIRIE DE SORTIE DU PARC DE STATIONNEMENT**

**CESSION A LA SODIAC DES BUREAUX ET COMMERCES  
EN FACADE DU PARKING EN OUVRAGE**



La Commune a engagé l'opération d'aménagement de l'îlot du grand marché et en a confié la réalisation à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville par Délibération en séance du 14 décembre 1999, signée le 17 janvier 2000 et transmise au représentant de l'Etat le 9 février 2000 pour une durée prévisionnelle de 10 ans

L'îlot du Grand Marché fait partie de l'un des 7 îlots prioritaires du Centre-Ville de Saint-Denis. Sa restructuration consiste en :

- la réalisation d'un parking en ouvrage d'une capacité maximale bien inséré dans le linéaire « moyen - haut de gamme » de cette portion de la Rue Maréchal Leclerc ;
- la réhabilitation de la Halle inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- le confortement de la fonction théâtrale en réservant des capacités d'extension pour des locaux techniques et la fonction accueil / relations publiques ;
- le traitement des espaces publics avec mise en valeur de l'entrée de Centre-Ville et du « Belvédère » sur Gasparin.

La première phase de l'opération, qui consiste en la réalisation, sur un terrain communal, d'un parking public en ouvrage et sa façade de bureaux et commerces, est en cours d'achèvement : le parking a été mis en service le 1er août, les bureaux et commerces vont être livrés très prochainement.

Concernant le parking, la voirie de sortie vers la Rue Félix Guyon acquise par la SODIAC dans le cadre de la CPA, doit être rétrocédée à la Commune à l'euro symbolique conformément à l'avis des Domaines annexé au présent Rapport. Il s'agit de la parcelle cadastrée section AH 209 d'une surface de 143 m<sup>2</sup>.

## RAPPORT N° 06/5-05

Concernant les bureaux et commerces, il est proposé de les céder à la SODIAC. Pour ce faire, une division en volume a été faite, les volumes afférents à ces locaux devant être cédés à la SODIAC.

Conformément à l'avis des Domaines annexé au présent Rapport et au bilan financier de l'opération (approuvé au CRAC 2005), il est proposé de céder ces volumes au prix global de 1 692 000,00 €, soit 528 000,00 € pour les bureaux, 864 000,00 € pour les commerces et 300 000,00 € de charge foncière résultant de la division en volume.

Il est précisé que seule la somme de 300 000,00 €, correspondant à la charge foncière résultant de la division en volume fera l'objet d'un règlement à la Commune. Le solde, soit 1 392 000,00 €, sera versé par la SODIAC au bilan financier du PRU au titre de la sous-opération « Ilot du Grand Marché ».

L'état descriptif de division volumétrique est annexé au présent Rapport. Vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif des volumes qui seraient cédés à la SODIAC.

DIVISION EN VOLUME - TABLEAU RECAPITULATIF			
VOLUME	SURFACE DE LA BASE SUPERFICIELLE (m2)	AFFECTATION	
		Nature	Surface utile (m2)
2.01	112	Commerce 1	102,58
2.02	46	Cour du com1	42
2.03	116	Commerce 2	87,64
		Dégagement	25
2.04	96	Commerce3	87,55
2.05	90	Commerce 4	Com 4: 206,65m2 Local poub:2,1m2
2.06	33	Commerce 4	
2.07	17	Commerce 4	
2.08	16	Commerce 4 + local poubelle	
2.09	11	Local Poubelle	10
2.10	4	Local Technique	3,5
2.11	508	Bureaux 1	120,89
		Bureaux 2	138,02
		Bureaux 3	151,13
		Bureaux 4	61,18
		Dégagement	3,5
2.12	27	Dégagement	25
2.13	13	Dégagement	12

Surfaces utiles totales commerces  
Surfaces utiles totales bureaux

484,42 m<sup>2</sup> + 42 m<sup>2</sup> de cour  
471,22 m<sup>2</sup>

## RAPPORT N° 06/5-05

Ceci exposé, je vous propose :

- d'approuver la cession à la SODIAC des volumes correspondant aux bureaux et commerces, au prix de 1 692 000,00 €, étant précisé que 300 000,00 € seront réglés directement à la Commune et 1 392 000,00 € seront versé par la SODIAC au bilan financier du PRU au titre de la sous-opération « Ilot du Grand Marché » ;
- d'approuver la rétrocession à la Commune, à l'euro symbolique, de la parcelle AH 209.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTÉ MAIRE  
MAIRIE DE SAINT DENIS  
LE MAIRE • REUNION

René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 06/5-05  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 11 septembre 2006**

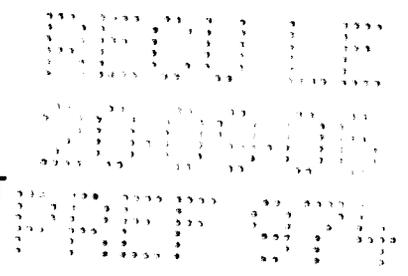
**OBJET**

**PRU**

**AMENAGEMENT DE L'ÎLOT DU GRAND MARCHÉ**

**RETROCESSION A LA COMMUNE  
DE LA VOIRIE DE SORTIE DU PARC DE STATIONNEMENT**

**CESSION A LA SODIAC DES BUREAUX ET COMMERCES  
EN FACADE DU PARKING EN OUVRAGE**



**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 la Loi n° 2000-2108 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 06/5-05 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve la cession à la SODIAC des volumes correspondant aux bureaux et commerces, au prix de 1 692 000,00 €, étant précisé que 300 000,00 € seront réglés directement à la Commune et 1 392 000,00 € seront versés par la SODIAC au bilan financier du PRU au titre de la sous-opération « Ilot du Grand Marché ».

**DELIBERATION N° 06/5-05**

**ARTICLE 2**

Approuve la rétrocession à la Commune, à l'euro symbolique, de la parcelle AH 209.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint Denis, le **18 SEP. 2006**



**René-Paul VICTORIA**

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
BRIGADE D'ÉVALUATION DOMANIALE

N° 7307 V-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7014 - 97701 Saint Denis Cédex 9  
Tel : 02 62 48 69 31

## AVIS DU DOMAINE

**VENTE AMIABLE**  
Références : N° dossier : 411V1661/06 Évaluateur : JP GUILLAUD  
**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VÉNALE**

1 Service consultant : SODIAC  
2 Date de la consultation : 06/09/06  
3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Rétrocession à la Commune

4 Propriétaire : SODIAC

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : St Denis  
Parcelle cadastrée AH n° 209 d'une superficie de 143 m<sup>2</sup>  
Voirie (sortie du parking du Grand Marché).

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :

7 Situation locative : Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 €

### 12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*.  
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Impôts.



A Saint Denis le 06/09/06  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

Jean Paul GUILLAUD

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE

N° 7300 A-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7014

97701 Saint Denis Cédex 9

Tel : 02 62 48 69 31

Réception sur rendez vous

## AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié),  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : 411V1645/06 Evalueur : JP GUILLAUD

### ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : SODIAC
- 2 Date de la consultation : 04/09/06
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Acquisition charge foncière
- 4 Propriétaire présumé : Commune de St Denis
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : ST DENIS - Hôt Grand Marché  
Sur parcelle cadastrée AH n° 349 d'une superficie de 2 335 m<sup>2</sup>, charge foncière correspondant à 524 m<sup>2</sup> de commerces et 471 m<sup>2</sup> de bureaux à acquérir dans l'ensemble immobilier neuf dit du "Parking du Grand Marché".
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes\_Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :  
Au PLU Zone Upb
- 6 Origine de propriété : Indéterminée
- 7 Situation locative : Libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : La valeur envisagée, 300 000 €, ne soulève pas d'observation de ma part.
- 11 Réalisation d'accords amiables :

### 12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

Par ailleurs, la présente évaluation ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 05/09/06  
En annexe à la Délibération N° 03/S-05

LE MAIRE



A Saint Denis le 05/09/06  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, le Chef de Brigade  
Daniel ESPERANCE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
FINANCES ET DE L'INDUSTRIE