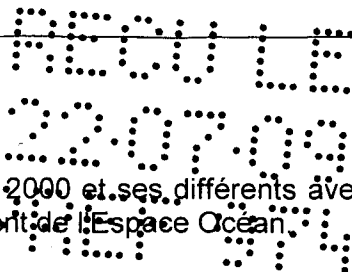


**OBJET MODALITES DE REPRISE PAR LA VILLE DES TERRAINS DE L'ESPACE OCEAN**



Par traité de concession en date du 13 janvier 2000 et ses différents avenants, la Commune de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement de l'Espace Océan.

Par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003, le Préfet a déclaré d'utilité publique le projet d'acquisition par la SODIAC des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières destinées à la réalisation d'une opération d'urbanisme sur l'Espace Océan.

Par arrêté du 29 avril 2004, le Préfet a déclaré cessibles les parcelles impactées par le projet. Une ordonnance d'expropriation a été rendue le 9 septembre 2004.

Par Délibération du 25 avril 2009, le Conseil Municipal a approuvé la clôture anticipée de la Convention de Concession et le principe des rétrocessions foncières au prix d'acquisition initiale plus les frais d'acquisition, d'évictions commerciales, de relogements, de travaux de démolitions et d'aménagement pour l'Espace Océan.

Par Délibération du 17 juillet 2009, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à résilier effectivement la Convention Publique d'Aménagement dans les conditions convenues aux termes des négociations.

Concernant la reprise des parcelles détenues par la SODIAC, les modalités sont les suivantes :

les terrains situés dans le trapèze Océan - Leclerc - Lancastel - Limites sont simplement rétrocédés à la Commune moyennant le prix convenu lors des négociations et prévu par France Domaine, à savoir 25 296 565,43 € ; le secteur DIA fait partie du foncier rétrocédé à la Commune ; au terme des transactions foncières et avant la clôture de l'opération PRU, la gestion du bien fera l'objet d'une consultation de prestataires pour sa mise en gestion ; une convention spécifique sera établie à cet effet ;

- les parcelles concernées et situées dans le trapèze, sont cadastrées comme suit :

Références cadastrales			Références cadastrales		
	Adresse	Surface		Adresse	Surface
AO 15	19 Rue des Limites	249	AO 9	9 Rue des Limites	210
AO 22	33 Rue des Limites	98	AO 624	30 bis Bd Lancastel	2 704
AO 42	30 Bd Lancastel	246	AO 30	22 Bd Lancastel	326
AO 430	28 Bd Lancastel	644	AO 12	13 bis Rue des Limites	148
AO 614	28 bis Bd Lancastel	6 323	AO 14	17 Rue des Limites	322
AO 32	18 Bd Lancastel	377	AO 527	237 Rue al Leclerc	383
AO 33	16 Bd Lancastel	261	AO 429	Bd Lancastel	557
AO 35	14 Bd Lancastel	203	AO 28	26 Bd Lancastel	485
AO 36	12 Bd Lancastel	735	AO 25	231 Rue Leclerc	169
AO 499	10 Bd Lancastel	148	AO 18	23 Rue des Limites	166
AO 19	23 Rue des Limites	397	AO 51	241 ter Rue Leclerc	144
AO 10	11 Rue des Limites	183	AO 16	19 bis Rue des Limites	250

Rapport n° 09/4-21

Références cadastrales			Adresse	Surface	Références cadastrales			Adresse	Surface
AO	673		Domaine public	98	AO	48	235 Rue Leclerc	160	
AO	29		24 Bd Lancastel	317	AO	64	Rue Leclerc	108	
AO	13		15 Rue des Limites	300	AO	489	Bd de l'Océan	147	
AO	11		13 Rue des Limites	170	AO	491	Bd de l'Océan	43	
AO	52		241 bis Rue Leclerc	144	AO	579	Bd de l'Océan	9	
AO	47		233 Rue Leclerc	421	AO	490	Bd de l'Océan	43	
AO	53		241 Rue Leclerc	276	AO	518	Bd de l'Océan	15	
AO	31		20 Bd Lancastel	364	AO	576	Bd de l'Océan	32	
AO	506		Rue Leclerc	22	AO	552	30 bis Bd. Lancastel	2600	
AO	507		243 Rue Leclerc	123	AO	563	9003 bd de l'Océan	151	
AO	577		Rue Leclerc	40	AO	17	21 Rue des Limites	285	
AO	578		Bd de l'Océan	5	AO	23	35 Rue des Limites	71	
AO	26		231 bis Rue Leclerc	200	AO	7	5 Rue des Limites	51	
AO	27		27 Rue des Limites	1595	AO	8	7 Rue des Limites	355	
AO	427		1 bis Rue des Limites	14	AO	24	227 Rue Leclerc	256	
AO	428		1 ter Rue des Limites	165	AO	6	3 Rue des Limites	230	
AO	44		231 ter Rue Leclerc	432	AO	679	Angle Bd Lancastel et Rue des Limites	21	
AO	45		231 qua Rue Leclerc	498	AO	680	Façade bd de l'Océan	146	
AO	46		Rue Leclerc	638	AO	681	Façade bd de l'Océan	570	
AO	50		241 qua Rue Leclerc	510	AO	682	Façade bd de l'Océan	330	
AO	526		239 Rue Leclerc	197	AO	371	180 Rue Leclerc	325	
AE	663		162 Rue Leclerc	1537	AE	436	44 Rue des Limites	301	
AM	103		Rue Sainte-Anne	304					

- les autres terrains de l'Espace Océan sont portés par l'EPFR et font l'objet d'une Délibération spécifique lors de cette même séance ; les parcelles concernées sont les suivantes :

Références cadastrales			Adresse	Surface	Références cadastrales			Adresse	Surface
AE	426		59 Rue de l'Est	158	AE	122	7 Rue de L'Est	135	
AE	428		28 Rue des Limites	169	AE	134	15 Rue de l'Est	237	
AE	429		30 Rue des Limites	162	AE	679	Bd Lancastel	36	
AE	440		219 Rue Leclerc	155	AE	681	93 Rue Pasteur	316	
AE	432		36 Rue des Limites	1040	AE	675	6 Bd Lancastel	189	
AE	435		42 bis Rue des Limites	61	AE	143	Rue Pasteur	286	
AE	441		215 Rue Leclerc	186	AE	678	Bd Lancastel	86	
AE	422		26 Rue des Limites	687	AE	135	19 Rue de l'Est	216	
AE	400		8 Rue des Limites	107	AE	147	23 Rue de l'Est	115	
AE	425		57 Rue de l'Est	635	AE	683	2 Rue des Limites	272	
AE	399		6 Rue des Limites	80	AE	404	9 Rue d'Assas	111	
AE	421		24 Rue des Limites	128	AE	682	124 Rue Pasteur	481	
AE	430		32 Rue des Limites	224	AE	442	213 Rue Leclerc	632	
AE	427		61 Rue de l'Est	777	AE	438	225 Rue Leclerc	85	
AE	443		65 Rue de l'Est	307	AE	439	223 Rue Leclerc	68	
AE	431		34 Rue des Limites	192	AE	437	46 Rue des Limites	172	

Rapport n° 09/4-21

Références cadastrales		Adresse	Surface	Références cadastrales		Adresse	Surface
AE	119	1 Rue de l'Est	50	AE	137	18 bis Boulevard Lancastel	176
AE	120	3 Rue de l'Est	81	AE	138	119 Rue Pasteur	855
AE	127	73 Rue Mac Auliffe	102	AE	398	4 Rue des Limites	433
AE	128	75 Rue Mac Auliffe	110	AE	406	14 Rue des Limites	103
AE	126	71 Rue Mac Auliffe	78	AE	483	40 Rue des Limites	98
AE	121	5 Rue de l'Est	134	AE	434	42 Rue des Limites	88
AE	123	9 Rue de l'Est	173	AE	445	201 Rue Leclerc	532
AE	124	9 bis Rue de l'Est	178	AO	372	176 Rue Leclerc	189
AE	125	11 Rue de l'Est	160	AO	555	182 Rue Leclerc	378
AE	129	80 Rue Mac Auliffe	75	AO	597	103 Rue Garros	370
AE	130	18 Bd Lancastel	200	AO	600	174 Rue Leclerc	2423
AE	131	78 Rue Mac Auliffe	233	AO	644	47 Rue des Limites	133
AE	136	21 bis Rue de l'Est	803				

**SYNTHESE**

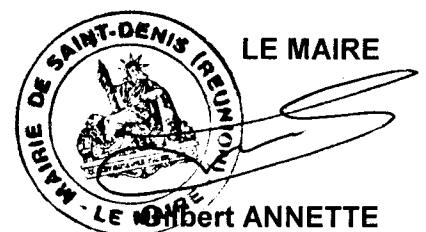
Le montant prévisionnel de l'ensemble des acquisitions du foncier de l'Espace Océan s'élève à 37 296 565,43 € et se décompose comme suit :

- acquisition directe par la Ville des parcelles situées à l'intérieur du trapèze Océan - Leclerc - Lancastel - Limites pour un montant de 23 000 000 €, non comprise la marge de négociation de 10% (référence 411V1135/09 du 30 juin 2009 de France Domaine) ; à la suite des négociations entre la Ville et la SODIAC, le foncier a été estimé au final à 25 296 565,43 €, conformément au CRAC 2008 de l'opération ;
- les autres terrains de l'Espace Océan seront eux portés par l'EPFR pour un montant de 12 000 000 €.

Ceci exposé je vous propose :

- d'approuver l'estimation prévisionnelle de 37 296 565,43 € pour l'ensemble du foncier à racheter par la Ville ;
- d'approuver l'acquisition des terrains de l'Espace Océan par la Ville à la SODIAC pour un montant global de 25 296 565,43 € suivant les modalités ci-avant décrites.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



OBJET MODALITES DE REPRISE PAR LA VILLE DES TERRAINS DE L'ESPACE OCEAN

---



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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'engagement de 1999 de l'opération de Renouvellement urbain des quartiers anciens du centre-ville de Saint-Denis, dont l'étude et la réalisation ont été confiés à la SODIAC, par voie de Convention le 13 janvier 2000 ;

Vu le principe de la réalisation de cette opération d'aménagement aux risques financiers de la Commune posé dans l'article 3 de cette Convention ;

Vu les huit avenants conclus élargissant les missions de la SODIAC et augmentant la participation financière de la Commune ;

Vu la Délibération n° 09/4-20 du 17 juillet 2009 autorisant le Maire à mettre fin à la Convention Publique d'Aménagement aux conditions négociées ;

Vu le plan parcellaire joint à la présente Délibération ;

Vu les parcelles ci-dessus référencées objet de la présente Délibération au titre de la reprise des terrains issus de l'opération Océan ;

Vu les différents avis des services du Domaine concernant les parcelles ci-dessus référencées et joint en annexe ;

Considérant que l'opération de renouvellement urbain à l'origine prévue sur dix ans est loin d'être achevée ;

Considérant le risque financier que cette opération fait peser sur les finances de la Commune de Saint-Denis et en particulier compte tenu des articles 3 et 5 de la Convention ;

Considérant l'enjeu économique, urbanistique et touristique que représente l'aménagement du cœur de ville de cette opération, véritable vitrine citoyenne ;

Considérant qu'il est apparu indispensable de procéder à la cessation anticipée de la Convention afin d'éviter une nouvelle évolution financière fortement défavorable pour la Commune de Saint-Denis ;

Considérant que les négociations avec la SODIAC ont permis de parvenir à un commun accord sur les modalités de résiliation de la Convention.

Considérant que la Convention Publique d'Aménagement a été résiliée comme convenue lors des négociations ;

Considérant que la Commune est dans l'impossibilité de racheter tous les terrains et de mener à bien les projets d'aménagement antérieurement prévus ;

**Délibération n° 09/4-21**

Considérant que les offres émises par la SODIAC d'une part, et par l'EPFR d'autre part permettaient de répondre à des impératifs financiers, urbanistiques et politiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Sur le RAPPORT N° 09/4-21 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE**

*11 voix contre  
(dont 4 votes par procuration)*

*pour*

↓  
M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIE Carmen,  
Mme TROTET Maryse, M. INGAR Iqbal,  
M. VICTORIA René-Paul, M. ALBANY Christian  
et M. HOARAU Serge

↓  
autres élus présents et mandatés

**ARTICLE 1**

Approuve l'estimation prévisionnelle de 37 296 565,43 € pour l'ensemble du foncier à racheter par la Ville.

**ARTICLE 2**

Approuver l'acquisition des terrains de l'Espace Océan par la Ville à la SODIAC pour un montant global de 25 296 565,43 € suivant les modalités décrites au texte du Rapport.

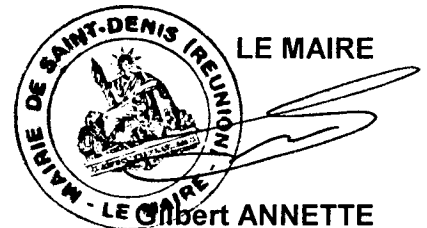
**ARTICLE 3**

Autoriser le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**ARTICLE 4**

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal sous l'Article 2111 et la Fonction 820, et sous l'Article 2115 et Fonction 820.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 22 JUIL. 2009

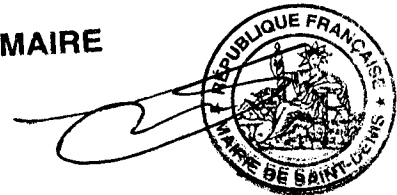


CADASTRE			
	Sect°	N°	S
1	AO	15	249
2	AO	22	98
3	AO	42	246
4	AO	430	644
5	AO	614	6 323
6	AO	32	377
7	AO	33	261
8	AO	35	203
9	AO	36	735
10	AO	499	148
11	AO	19	397
12	AO	10	183
13	AO	673	98
14	AO	29	317
15	AO	13	300
16	AO	11	170
17	AO	52	144
18	AO	47	421
19	AO	53	276
20	AO	31	364
21	AO	9	210
22	AO	624	2 704
23	AO	30	326
24	AO	12	148
25	AO	14	322
26	AO	527	383
27	AO	429	557
28	AO	28	485
29	AO	25	169
30	AO	18	166
31	AO	51	144
32	AO	16	250
33	AO	48	160
34	AO	54	108
35	AO	489	147

CADASTRE			
	Sect°	N°	S
36	AO	491	43
37	AO	579	9
38	AO	490	49
39	AO	518	15
40	AO	575	32
41	AO	506	22
42	AO	507	123
43	AO	597	40
44	AO	578	5
45	AO	371	325
46	AE	663	1 537
47	AM	103	304
48	AE	436	301
49	AO	26	200
50	AO	27	1 595
51	AO	427	14
52	AO	428	165
53	AO	44	432
54	AO	45	498
55	AO	46	638
56	AO	50	510
57	AO	526	197
58	AO	552	2 600
59	AO	563	151
60	AO	17	285
61	AO	23	71
62	AO	24	256
63	AO	7	51
64	AO	8	355
65	AO	6	230
66	AO	679	21
67	AO	680	146
68	AO	681	570
69	AO	682	330
TOTAL			30 347

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
 En séance du 17/07/2001  
 En annexe à la Délibération N° 09/4-21

LE MAIRE





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7300 A-R

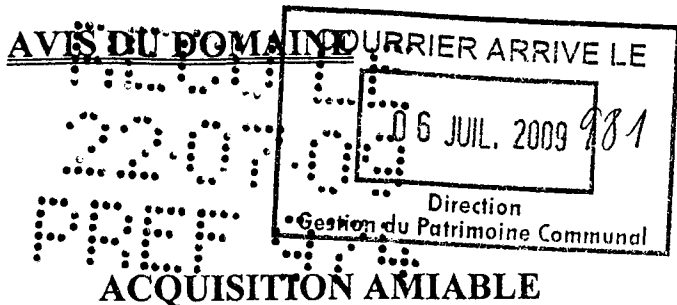
TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



Brigade d'Evaluation Domaniale  
7 avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9  
Réception sur rendez-vous

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **411V1135/09**  
Affaire suivie par : **Jp GUILLAUD**, évaluateur  
Téléphone : **02 62 94.05.96**  
Télécopie : **02.62.94.05.83**  
Courriel : **tgdomaine104@dgfip.finances.gouv.fr**



**1 Service consultant : Commune de St Denis**

**2 Date de la consultation : 09/06/09**

**3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Opération Ilôt Océan - Acquisition par la Commune**

**4 Propriétaire présumé SODIAC**

**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

**Commune de : St Denis**

Sur sections **AE-AM-AO**, 69 parcelles, selon détail, d'une superficie totale de 30 347 m<sup>2</sup>

**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 Udo/UPO**

**6 Origine de propriété :**

**7 Situation locative : Libre**

**9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 23 000 000 €**

**11 Réalisation d'accords amiables : Marge de négociation: 10%**

**12 Observations particulières :**

Cette évaluation correspond 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 ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

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).*

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 de la Trésorerie Générale de la Réunion.

A Saint-Denis, le

Le Trésorier Général,

Marc HOAREAU