

OBJET PROJET ESPACE OCEAN

PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE  
ET DE PORTAGE N° 11 09 01 ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS  
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR)

Suite à une déclaration d'utilité publique en date du 15 juillet 2003, en vue de la constitution de réserves foncières destinées à une opération d'urbanisme sur l'Espace Océan, la SODIAC a fait l'acquisition d'un ensemble de parcelles que la Commune s'est engagée à racheter, suite à la clôture anticipée de la convention de concession prononcée par une délibération de son Conseil Municipal, le 25 avril 2009.

Le montant prévisionnel de l'ensemble de ces acquisitions s'élève à 37 296 565,43 €, dont une partie représentant une surface de 16 661 m<sup>2</sup> pour un montant de 12 000 000,00 € serait achetée par l'EPFR pour le compte de la Commune.

En effet l'EPFR a été créé en vue de la réalisation de toutes acquisitions foncières et immobilières, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, la Commune de Saint-Denis a sollicité l'EPFR pour l'acquisition et le portage d'une partie des terrains, ci-dessous décrite, concernée par le projet « îlot Océan » qui sera destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement comportant à minima 60 % de logements aidés et d'un aménagement public.

Section	n°	Adresse	Surface	Section	n°	Adresse	Surface
AE	119	1, rue de l'Est	50	AE	427	61, rue de l'Est	777
AE	120	3, rue de l'Est	81	AE	428	28, rue des Limites	169
AE	121	5, rue de l'Est	134	AE	429	30, rue des Limites	162
AE	122	7, rue de L'Est	135	AE	430	32, rue des Limites	224
AE	123	9, rue de l'Est	173	AE	431	34, rue des Limites	192
AE	124	9 bis, rue de l'Est	178	AE	432	36, rue des Limites	1040
AE	125	11, rue de l'Est	160	AE	433	40, rue des Limites	98
AE	126	71, rue Victor Mac Auliffe	78	AE	434	42, rue des Limites	88
AE	127	73, rue Victor Mac Auliffe	102	AE	435	42, bis rue des Limites	61
AE	128	75, rue Mac Auliffe	110	AE	437	46, rue des Limites	172
AE	129	80, rue Victor Mac Auliffe	75	AE	438	225, rue Mal Leclerc	85

Rapport n° 09/4-22

Section	n°	Adresse	Surface	Section	n°	Adresse	Surface
AE	130	18, Bd. Lancastel	200	AE	439	223, rue Mal Leclerc	68
AE	131	78, rue Victor Mac Auliffe	233	AE	440	219, rue Mal Leclerc	155
AE	134	15, rue de l'Est	237	AE	441	215, rue Mal Leclerc	186
AE	135	19, rue de l'Est	216	AE	442	213, rue Mal Leclerc	632
AE	136	21 bis, rue de l'Est	803	AE	443	65, rue de l'Est	307
AE	137	18 bis, boulevard Lancastel	176	AE	445	201, rue Mal Leclerc	532
AE	138	119, rue Pasteur	855	AE	675	6, Bd Lancastel	189
AE	143	rue Pasteur 97400	286	AE	678	boulevard Lancastel	87
AE	147	23, rue de l'Est	115	AE	679	boulevard Lancastel	36
AE	398	4, rue des Limites	433	AE	681	93, rue Pasteur	316
AE	399	6, rue des Limites	80	AE	682	124, rue Pasteur	481
AE	400	8, rue des Limites	107	AE	683	2, rue des Limites	272
AE	404	9, rue d'Assas	111	AO	372	176, rue Mal Leclerc	189
AE	405	14, rue des Limites	103	AO	555	182, rue Mal Leclerc	378
AE	421	24, rue des Limites	128	AO	597	103, rue R. Garros	370
AE	422	26, rue des Limites	687	AO	600	174, rue Mal Leclerc	2423
AE	425	57, rue de l'Est	635	AO	644	47, rue des Limites	133
AE	426	59, rue de l'Est	158				

Je précise que le Conseil d'Administration de l'EPFR a donné son accord, le 18 juin 2009, sous réserve de l'obtention par l'Etablissement d'un prêt dénommé « **Prêt Gaïa portage foncier court terme** » auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, lequel prévoit l'obligation pour la Commune de s'engager à réaliser une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements aidés calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier ou de respecter une proportion d'au moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés.

L'Etablissement Public Foncier de la Réunion a transmis un projet de convention d'acquisition foncière n° 11 09 01.

Les éléments essentiels contenus dans ladite convention sont repris ci après :

- coût d'acquisition de 12 000 000,00 euros conformément à l'estimation des services du Domaine ;
- durée de portage de 4 ans (avec possibilité d'une rétrocession anticipée sous 2 ans) ;

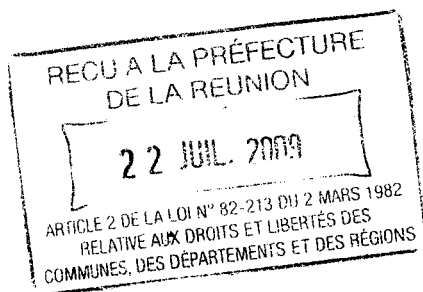
## Rapport n° 09/4-22

- coût d'intervention de l'EPFR de 35 765,00 euros ;
- taux de portage de 2,50 % l'an sur le capital restant dû, soit un taux réel de portage ramené au prix d'achat de 1,88 % ;
- engagement de la Commune de réaliser une opération d'aménagement respectant un pourcentage minimum de 25 % de logements aidés calculé sur la base de la SHON totale du programme immobilier ou respectant une proportion d'au moins 60 % de logements aidés sur les terrains concernés et d'un équipement public.

Par conséquent, je vous demande :

- d'approuver les termes de la convention à intervenir entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ;
- de m'autoriser à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 09 01 ci-annexée avec l'EPFR et toutes pièces y afférentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

**OBJET PROJET ESPACE OCEAN**

**PASSATION D'UNE CONVENTION D'ACQUISITION FONCIERE  
ET DE PORTAGE N° 11 09 01 ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS  
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION (EPFR)**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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 Renouveau Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville de Saint-Denis dont l'étude et la réalisation ont été confiées à la SODIAC par voie de convention le 13 janvier 2000 ;

Vu le principe de réalisation de l'opération d'aménagement aux risques financiers de la Commune posé dans l'article 3 de ladite 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 les parcelles référencées au texte du Rapport, faisant l'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 ces parcelles, joints en annexe ;

Vu le projet de convention à conclure avec l'EPFR ;

Considérant que l'opération de Renouveau 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 ladite convention ;

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

## Délibération n° 09/4-22

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

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

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Sur le RAPPORT N° 09/4-22 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)



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

pour



autres élus présents et mandatés

#### ARTICLE 1

Approuve les termes de la convention à intervenir entre la Commune de Saint-Denis et l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR).

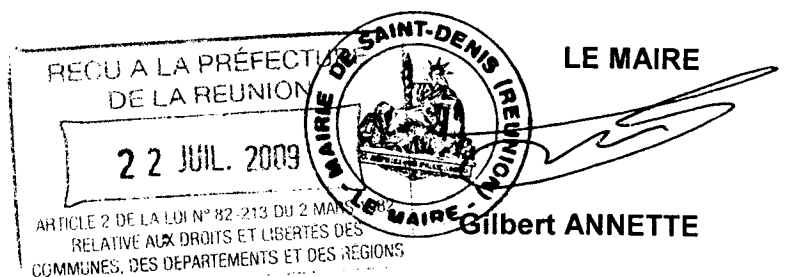
#### ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la convention d'acquisition foncière n° 11 09 01 annexée à la présente avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion et toutes pièces y afférentes.

#### ARTICLE 3

Les crédits nécessaires seront imputés au budget principal sous l'article 2111 et la Fonction 820.

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



CADASTRE			
	Sect°	N°	S
1	AE	426	158
2	AE	428	169
3	AE	429	162
4	AE	440	155
5	AE	432	1 040
6	AE	435	61
7	AE	441	186
8	AE	422	687
9	AE	400	107
10	AE	425	635
11	AE	399	80
12	AE	421	128
13	AE	430	224
14	AE	427	777
15	AE	443	307
16	AE	431	192
17	AE	445	532
18	AE	120	81
19	AE	127	102
20	AE	128	110
21	AE	126	78
22	AE	122	135
23	AE	134	237
24	AE	679	36
25	AE	681	316
26	AE	675	189
27	AE	143	286
28	AE	678	86
29	AE	135	216

CADASTRE			
	Sect°	N°	S
30	AE	147	115
31	AE	683	272
32	AE	404	111
33	AE	682	481
34	AE	442	632
35	AE	438	85
36	AE	439	68
37	AE	437	172
38	AE	119	50
39	AE	121	134
40	AE	123	173
41	AE	124	178
42	AE	125	160
43	AE	129	75
44	AE	130	200
45	AE	131	233
46	AE	136	803
47	AE	137	176
48	AE	138	855
49	AE	398	433
50	AE	405	103
51	AO	372	189
52	AO	555	378
53	AO	597	370
54	AO	600	2 423
55	AO	644	133
56	AE	433	98
57	AE	434	88
TOTAL			16 660

RECU A LA PREFECTURE  
DE LA REUNION

22 JUL. 2009

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES  
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 17/07/2009  
En annexe à la Délibération N° 09/4-22

LE MAIRE

