

**OBJET CESSION A LA SODIAC
 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « GALERIES LECLERC »**

REU LE

La Convention de Concession portant sur le Programme de Renouveau Urbain des quartiers anciens du centre-ville a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 septembre 1999 et signée le 17 janvier 2000 pour une durée prévisionnelle de 10 ans.

La SODIAC a acquis en 2004, dans le cadre de cette Concession d'Aménagement, l'ensemble immobilier « Galeries Leclerc » pour un montant de 7 600 000 euros. Situé au 98 Rue Maréchal Leclerc, au centre-ville de Saint-Denis, cet ensemble est destiné à être réhabilité, ceci s'inscrivant dans un objectif de revitalisation urbaine.

Cet ensemble complexe mixte comprend :

- une galerie marchande en rez-de-chaussée,
- des logements et des bureaux répartis sur trois niveaux et trois bâtiments,
- deux parkings : un souterrain et un aérien.

La contenance globale des propriétés s'établit à :

- surface utile 5 282 m²,
- surface du terrain 4 095 m².

Les études ont été engagées en 2005 afin de répondre aux différentes attentes de la Commune et notamment la réalisation d'un parking public, mesure compensatoire au Pôle Océan dans le cadre de la Convention signée entre la CCI et la Ville de Saint-Denis.

Cependant, le choix du tracé du futur TRAM TRAIN en centre-ville de Saint-Denis imposant des contraintes de limitation des accès des parkings publics sur la Rue Félix Guyon, le projet de parking public a dû être abandonné.

En l'absence de décision de la Ville sur un nouveau programme, la SODIAC a réorienté la programmation de ce projet vers un ensemble plus simple sans démolition du bâtiment C (façade de la Rue Félix Guyon), tout en conservant l'objectif de revitalisation urbaine par la refonte de l'organisation commerciale des galeries avec un recentrage du flux commercial sur une seule allée traversant l'îlot.

Par Délibération du 25 avril 2009, vous avez approuvé la clôture anticipée de la Convention de Concession.

Suite à cela, la SODIAC a fait une proposition de reprise de l'ensemble immobilier à vocation commerciale appelé « Galeries Leclerc » à hauteur de 6 000 000 €, pour lequel elle envisage d'investir des sommes importantes afin de réhabiliter les locaux en bureaux et logements.

Le montage tel que décrit permet de maintenir le projet dans la continuité d'une opération de réhabilitation urbaine globale sans que la Commune de Saint-Denis n'ait à avancer les fonds nécessaires pour ce faire.

Rapport n° 09/4-23

Ceci exposé, je vous propose :

- d'approuver la cession en pleine propriété à la SODIAC de l'immeuble dit « Galeries Leclerc » cadastré section AE 499, 688, 690, 788, 790 et 828 pour un montant global de 6 000 000 € ;
- de m'autoriser à signer les actes afférents à cette cession.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET **CESSION A LA SODIAC
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « GALERIES LECLERC »**

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 ;

Sur le RAPPORT N° 09/4-23 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 la cession en pleine propriété à la SODIAC de l'immeuble dit « Galeries Leclerc » cadastré section AE 499, 688, 690, 788, 790 et 828 pour un montant global de 6 000 000 €.


ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 et l'Article 775 du Budget principal).

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

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE



TRESORERIE GENERALE DE LA REUNION



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

AVIS DU DOMAINE

REU LE
2009
ACQUISITION AMIABLE
PREP 974

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **411V0974/09**
Affaire suivie par : **Jp GUILLAUD**, évaluateur
Téléphone : **02 62 94.05.96**
Télécopie : **02.62.94.05.83**
Courriel : **tgdomaine104@dgifp.finances.gouv.fr**

1 Service consultant : Commune de St Denis

2 Date de la consultation : 14/05/09

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Rétrocession à la Commune

4 Propriétaire présumé SODIAC

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

Commune de : St Denis

Parcelles cadastrées AE n° 499-688-690-788-790-828 d'une superficie de 4 095 m².
Espace constitué de l'ensemble des "Galeries Leclerc" comprenant des locaux commerciaux, des bureaux, des appartements, des parkings d'une superficie utile de 5 282 m² (hors parkings).

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU actuel: Zone UPe

6 Origine de propriété : 2004

7 Situation locative Libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 5 500 000 €

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 08/07/09

Le Chef de Brigade

Nelly MONGEIN