

L'an DEUX MIL DOUZE, le MARDI 10 JUILLET, à 17 h 40, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2122-8 (élection d'Adjoints), L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 19 h 15).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. CÉCILÉRY Nathalie a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

ANNETTE Gilbert/ ORPHÉ Monique/ MAILLOT Gérald/ HOAREAU Jean-François/ PICARD Hajaso/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ HUMBLOT Nicole/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ LOUISE Rose Blanche/ CLAIN Claudette (arrivée à 17 h 57, au Rapport n° 12/4-06)/ KICHENIN Virgile (arrivé à 17 h 57, au Rapport n° 12/4-06)/ CATHERINE Aline/ ASSABY Maximilien/ ISIDORE Marylise/ JAVEL François/ TURPIN Marie-Annick/ CASSIM-CADJEE Mohammad/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ LOWINSKY Jacques (arrivé à 17 h 43, pendant l'appel nominal)/ SERVANTÈS Marie/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/ AHAMADI Salama/ CÉCILÉRY Nathalie/ JUSTINE Marie Séverine/ FURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse (arrivée à 18 h 06, au Rapport n° 12/4-06)/ HOARAU Patricia/ VICTORIA René-Paul/ ALBANY Christian/ HOARAU Serge/ LOCATE Raziah

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

BAREIGTS Éricka		par BRISSAC-FÉRAL Claude
PONIN-BALLOM Gino		par HOAREAU Jean-François
ARMAND Alain		par ANNETTE Gilbert
ADAMÉ Brigitte		par LOWINSKY Jacques
EUPHRASIE Didier	pour toute la durée de la séance	par JAVEL François
HOARAU Emmanuel		par MAILLOT Gérald
DINDAR Ibrahim		par PELTIER Hélyette
ANDAMAYE Marie-Annick		par ORPHÉ Monique
TOQUET Stéphanie		par VICTORIA RETOURNAT Danielle
BARDIÈRE Jean-Michel		par ALLIÉ Carmen
ESPÉRET Jean-Pierre	à l'arrivée de son mandataire, à 17 h 57, au Rapport n° 12/4-06	par KICHENIN Virgile
TROTET Maryse	à leur départ, à 18 h 30, au Rapport n° 12/4-09	par LOCATE Raziah
ALBANY Christian		par HOARAU Patricia

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ORDRE DU JOUR DE SEANCE**

(complément)

En vertu des dispositions de l'Article L. 2121-12 (alinéas 3 et 4), le Conseil Municipal s'est prononcé, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, sur l'inscription en urgence à l'Ordre du Jour de Séance du dossier complémentaire ci-après :

- Rapport n° 12/4-26 Convention d'intégration d'enfants déficients auditifs  
Ecole Maternelle Michel Debré

**ÉLUS INTÉRESSÉS**

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- |                     |                      |                       |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| (1) BAREIGTS Éricka | au titre de la CINOR | Rapport n° 12/4-11    |
| - MAILLOT Gérald    |                      | et Rapport n° 12/4-13 |
| - ASSABY Maximilien |                      |                       |
| (2) DINDAR Ibrahim  |                      |                       |
| - NAILLET Philippe  |                      |                       |
| - LOWINSKY Jacques  |                      |                       |
| - FRANÇOISE Gérard  |                      |                       |
| - VARONDIN Frédéric |                      |                       |

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

- (3) PONIN-BALLOM Gino  
- VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini  
- CASSIM-CADJEE Mohammad  
- NAILLET Philippe

au titre de l'AGCVD

Rapport n° 12/4-14

- ANNETTE Gilbert  
- PICARD Hajasoa  
- PAULÉE Marie-Thérèse  
- VARONDIN Frédéric  
- FRANÇOISE Gérard  
(4) BARDIÈRE Jean-Michel

au titre de la Caisse des Ecoles

- ANNETTE Gilbert  
(1) BAREIGTS Éricka  
- COUDERC Alain  
- JAVEL François  
- PELTIER Hélyette  
(5) ALBANY Christian

au titre de la SEML Dionysport

- (5) ALBANY Christian

au titre de l'OMS

- ORPHÉ Monique  
- MAILLOT Gérald  
(3) PONIN-BALLOM Gino

au titre de la SIDR

Rapport n° 12/4-24

CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
AGCVD Association de Gestion du Centre-Ville Dionysien  
SEML... Société d'Economie Mixte Locale...  
OMS Office Municipal des Sports  
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion

(3) et (4) élus absents  
(1) à la séance

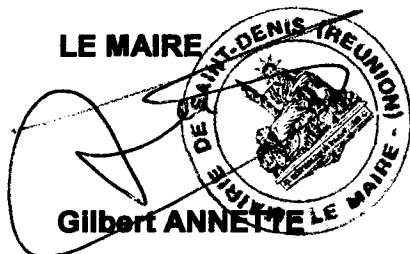
(5) élu parti au Rapport n° 12/4-09

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
	<b>ARRIVÉES</b>	
LOWINSKY Jacques	à 17 h 43	pendant l'appel nominal
CLAIN Claudette	à 17 h 57	au Rapport n° 12/4-06
KICHENIN Virgile		
TROTET Maryse	à 18 h 06	au Rapport n° 12/4-06
	<b>DÉPARTS</b>	
TROTET Maryse	à 18 h 30	au Rapport n° 12/4-09 <i>procuration à LOCATE Raziah</i>
ALBANY Christian	à 18 h 30	au Rapport n° 12/4-09 <i>procuration à HOARAU Patricia</i>
LOWINSKY Jacques	à 18 h 47	au Rapport n° 12/4-19

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le  
13 JUIL. 2012 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 40 sur 55.

LE MAIRE



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

17 JUIL. 2012

ARTICLE 7 DE LA LOI N° 1000 DU 10 JUILLET 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

**OBJET BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR PROJET DE CRECHE**

\* Terrain bâti :

AM 250 – rue Jules Auber-EX6Marmail Home/ Association BABYLAND

---

**I- RAPPEL DU PROGRAMME CRECHES**

Sur la base du constat du manque crucial de places en crèche face à la demande des familles, la commune s'est fixée comme objectif d'augmenter le nombre de places et notamment de permettre l'ouverture de 20 micro-crèches sur le territoire sur la période 2008-2014.

A ce jour, la première micro-crèche a été inaugurée et fonctionne depuis fin 2009 à la Bretagne. L'identification des autres sites, le montage des dossiers ainsi que le recensement des porteurs de projet a pris un certain temps et 9 autres devraient être ouvertes d'ici la fin 2012, ce qui portera à 10 le nombre de structures. L'identification de nouveaux sites est en cours pour poursuivre le programme.

Par ailleurs, s'agissant des crèches proprement dit, la crèche Sœur Colette doit faire l'objet d'une réhabilitation avec une livraison prévue début 2013. Dans la continuité, la crèche Paul Demange devrait également faire l'objet de travaux. Enfin, la crèche Léonel Payet sera la dernière concernée par ce programme de réhabilitation.

Afin de conforter cette offre existante, le présent rapport a pour objet la création d'une nouvelle crèche de 40 places au centre ville.

**II-CONTEXTE**

La commune est propriétaire du bien immobilier bâti situé au 130 rue Jules Auber. Cette bâtisse créole a hébergé durant plusieurs années la crèche privée Marmail Home. Suite à des difficultés financières, l'association qui portait cette crèche à l'époque a été mise en liquidation et a dû cesser toute activité.

Compte-tenu des contraintes réglementaires, bâtiment concerné par des contraintes architecturales imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, et financières liées aux réformes des aides de la Caisse d'Allocations Familiales qui par ailleurs imposait une poursuite de l'activité crèche, il a été difficile d'envisager une autre affectation et de trouver un repreneur.

**III- PROJET DE REOUVERTURE D'UNE CRECHE**

Compte-tenu des besoins affirmés en places de crèche sur le territoire dionysien, la commune souhaite affirmer sa volonté dans ce domaine.

En ce sens, l'Association BABYLAND a été approchée pour la mise en œuvre d'un projet de crèche avec non seulement reprise de l'activité mais surtout réhabilitation du bâtiment.

## Rapport n° 12/4-07

Cette association a donc bâti un projet d'investissement pour une démolition-reconstruction du bâtiment et le fonctionnement d'une crèche de 40 places.

A noter que la valeur vénale de ce bien est estimée par France Domaine à 1 M€ avec une valeur locative estimée à 40 000 €/an.

Compte-tenu :

- du montant de l'investissement qui sera porté par l'association, soit un peu plus de 1,8 M€
- de la durée nécessaire d'amortissement des investissements
- des contraintes de durée d'activité imposées par la CAF dans le cadre de ses aides financières, soit 25 ans
- des frais de fonctionnement inhérents à ce type de structure
- du statut associatif de cette structure

il est proposé de mettre à disposition le bien communal via un bail emphytéotique avec l'association BABYLAND selon les conditions principales suivantes :

- durée : 30 ans
- loyer : gratuité

en précisant que le bien immobilier reste dans le patrimoine communal et que l'ensemble devra être restitué à la collectivité au terme du bail.

Pour information, ce dossier a déjà fait l'objet d'un premier examen par la CAF qui a donné un accord de principe quant à la poursuite du projet.

Eu égard aux éléments ci-dessus énoncés, je vous propose :

1° de vous prononcer sur la mise à disposition de ce bien immobilier bâti, par voie de bail emphytéotique, aux conditions mentionnées ci-dessus ;

2° de m'autoriser, à signer le bail emphytéotique y afférent par devant le notaire de la Commune, étant précisé que tous les frais inhérents à la rédaction des actes seront à la charge exclusive de la commune.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET : BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR PROJET DE CRECHE**

\* Terrain bâti :

AM 250 – rue Jules Auber-EX6Marmail Home/ Association BABYLAND

---

**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 le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Sur le RAPPORT N° 12/4-07 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Virgile KICHENIN, 3<sup>ème</sup> Adjoint de Quartier, présenté au nom de la Commission ad hoc (Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable) ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

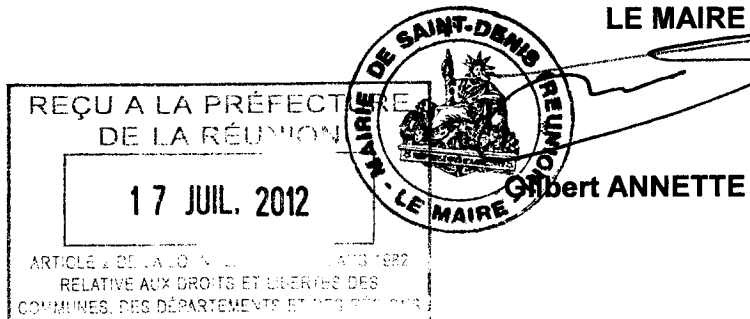
**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1** Approuve le projet de cession de droits réels par le biais d'un bail emphytéotique mentionné dans le tableau joint en annexe

**ARTICLE 2** Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 13 JUIL. 2012





**BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR TERRAIN BATI**

Réf. Cad.	Superficie	Situation	Preneur	Motivation	Conditions principales
<p><b>AM 250</b> (zone UPc au PLU)</p>	<p>1 136 m<sup>2</sup></p>	<p>130 rue Jules Auber 97400 SAINT DENIS</p>	<p><b>Association BABYLAND</b></p>	<p>La parcelle bâtie AM 250 qui a abrité une crèche n'est pas utilisée depuis la liquidation de l'ancienne structure en 2008.</p> <p>L'association BABYLAND propose un projet de démolition-reconstruction d'une crèche de 40 places avec un coût d'investissement de 1,8 M€ environ.</p> <p>Au vu du statut du preneur, de l'investissement à réaliser, des coûts de fonctionnement et de l'intérêt de ce projet pour la population, la commune ne suit pas l'avis de France Domaine</p>	<p><u>Les conditions principales du bail sont :</u></p> <p>1° <b>cession de droits réels par le biais d'un bail emphytéotique</b> d'une durée de 30 ans de la parcelle bâtie AM 250</p> <p>2° <b>superficie</b> : 1 136 m<sup>2</sup> environ</p> <p>3° <b>loyer</b> : <b>gratuité</b> inférieur à l'avis de France Domaine établi le 05/06/12</p> <p>4° <b>signature de l'acte authentique</b>, dans le délai de 4 mois suivant la prise d'effet de cette délibération. Au terme de ce délai, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de ce bail ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.</p> <p>5° <b>obligation du preneur</b> : conserver pendant toute la durée du bail les constructions en bon état d'entretien et restituer au terme du bail à la collectivité des locaux en bon état de fonctionnement</p>

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
 En séance du 19/12/12  
 En annexe à la Délibération N° 244-0

**LE MAIRE**

REÇU A LA PREFECTURE  
 DE LA REUNION

**17 JUL. 2012**

ARTICLE 170 DU DECRET N° 273 DU 2 MARS 1982  
 RELATIF AUX DROITS ET LIBERTES DES  
 COMUNITES DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS



N° 7309 R

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA RÉUNIONBrigade d'Évaluation Domaniale  
7 avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9  
Réception sur rendez-vous**AVIS DU DOMAINE****AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE**

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 411L1001/12  
Affaire suivie par : Philippe CHESNOY  
Téléphone : 02 62 94.05.87  
Télécopie : 02.62.94.05.83  
Courriel : tgdomaine104@dgifp.finances.gouv.fr1 Service consultant : Commune de Saint Denis  
2 Date de la consultation 04/06/2012

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : demande de valeur locative de locaux à usage de crèche en vue d'un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans à l'association Babyland.

4 Bailleur : Commune de Saint Denis

5 Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :  
Commune de **St Denis** - 130, rue Jules Auber (parcelle cadastrée section AM 250 d'une superficie de 1 136 m<sup>2</sup>).  
Locaux à usage de crèche.

5a Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus - value ou de moins - value- Appréciation d'ensemble

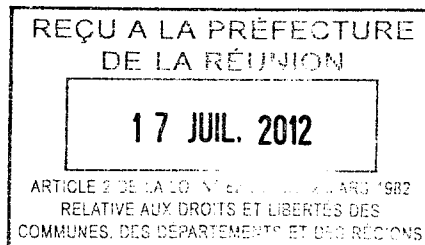
7 Situation locative :

Valeur locative retenue : 40 000 €/an

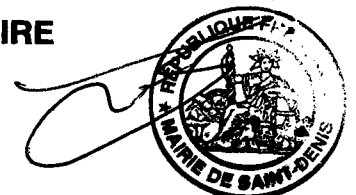
12 Observations particulières : Valeur locative établie sur la base de l'avis sur la valeur vénale de juin 2010 (1 000 000 €).

A Saint Denis, le 5 juin 2012  
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de la  
Réunion  
Le Chef de la Division Domaine

Denis RAMSAMY

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
DES FINANCES ET DU  
COMMERCE EXTÉRIEURVu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 10/7/2012  
En annexe à la Délibération N° 22/1407

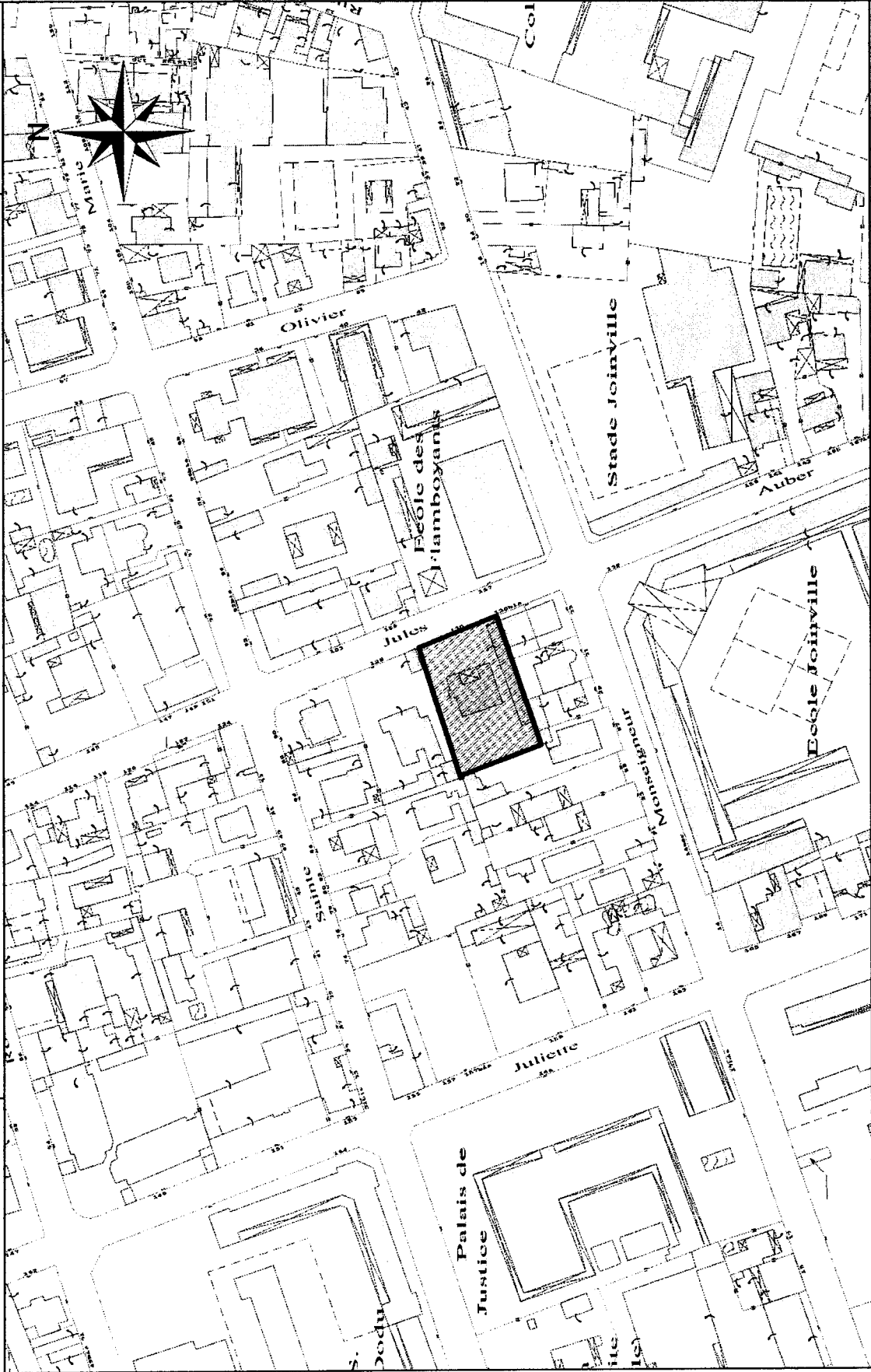
LE MAIRE



AM 250

BABYLAND

1 / 1500



PROJET DÉPOSÉ EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE  
D'HOUSSEMENT SOCIAL À DESTINATION D'HABITAT INDIVIDUEL

DATE DU TIRAGE : 04-06-2012 10:03:40 AM

MAIRIE DE SAINT-DENIS -