

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le JEUDI 23 JUIN, à 16 h 37, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en QUATRIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 18 h 47).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ (arrivée à 16 h 57 au rapport n° 22/4-002), Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE (arrivé à 16 h 46 après l'appel nominal), Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Alexandra CLAIN, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF, Jean-Régis RAMSAMY, Wanda YENG-SENG BROSSARD, Vincent BÈGUE (arrivé à 18 h 27 au rapport n° 22/4-023), Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ	à compter de son départ à 18 h 30 au rapport n° 22/4-025	par Marie-Anick ANDAMAYE
Virgile KICHENIN	pour toute la durée de la séance	par Audrey BÉLIM
Philippe NAILLET	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER jusqu'au rapport n° 22/4-017
		par Jean-François HOAREAU à partir du rapport n° 22/4-018
Gérard CHEUNG LUNG	pour toute la durée de la séance	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
Benjamin THOMAS	pour toute la durée de la séance	par Julie LALLEMAND
Raihanah VALY	pour toute la durée de la séance	par Jacques LOWINSKY
Jean-Max BOYER	à compter de son départ à 18 h 16 au rapport n° 22/4-018	par Nouria RAHA
Vincent BÈGUE	jusqu'à son arrivée à 18 h 27 au rapport n° 22/4-023	par Michel LAGOURGUE

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (46 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code général des Collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2021 : rapports n° 22/4-010 (Budget principal), n° 22/4-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 22/4-015 (Régie des Marchés et Droits de Place).

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de (la/ du/ l')	rapport n° thématique
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	22/4-003
- Gérard FRANÇOISE	délégués / ville		
- Jacques LOWINSKY			
- Christèle BEAUMIER			
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	22/4-004
- Gérard FRANÇOISE	délégués / ville		
- Jacques LOWINSKY			
- Christèle BEAUMIER			
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Gérard FRANÇOISE	salarié de l'établissement	Pôle Emploi	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	22/4-005
- Gérard FRANÇOISE	délégués / ville		
- Jacques LOWINSKY			
- Christèle BEAUMIER			
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	22/4-018 Politique de la Ville
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	CAP	Prévention
- Aurélie MÉDÉA	partenaire	ARCV	Projet éducatif global
- Christelle HASSEN	membre	Vivancia OI	Projet éducatif global
(*) <i>Raihanah VALY</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / département	SPLAR	22/4-027
MLN	Mission locale nord	OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis
CAP	Club Animation Prévention	ARCV	Association réunionnaise des Centres de Vacances océan Indien
PÉG	Projet éducatif global	OI	
SPLAR	Société publique locale Avenir Réunion		
(*) élue absente / représentée			

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Gilbert ANNETTE	arrivé à 16 h 46	après l'appel nominal
Monique ORPHÉ	arrivée à 16 h 57	au rapport n° 22/4-002
Jean-Max BOYER	parti à 18 h 16	au rapport n° 22/4-018 en laissant procuration à Nouria RAHA
Vincent BÈGUE	arrivé à 18 h 27	au rapport n° 22/4-023
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	partie à 18 h 28	au rapport n° 22/4-023
Monique ORPHÉ	partie à 18 h 30	au rapport n° 22/4-025 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE
Michel LAGOURGUE	parti à 18 h 38	au rapport n° 22/4-027
Éricka BAREIGTS Gérard FRANÇOISE Jacques LOWINSKY Christèle BEAUMIER	sortis à 17 h 02 revenus à 17 h 11	avant le rapport n° 22/4-003 après le rapport n° 22/4-005
Éricka BAREIGTS	sortie à 17 h 56 revenue à 17 h 57	avant le vote du rapport n° 22/4-010 après le vote du rapport n° 22/4-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 18 h 01 revenue à 18 h 01	avant le vote du rapport n° 22/4-012 après le vote du rapport n° 22/4-012
Éricka BAREIGTS	sortie à 18 h 02 revenue à 18 h 10	avant le rapport n° 22/4-013 au 22/4-017
Arnaud HUGUET Aurélie MÉDÉA Christelle HASSEN	sortis à 18 h 13 revenus à 18 h 20	au rapport n° 22/4-018 élus intéressés : OMS, CAP, ARCV, Vivancia OI au rapport n° 22/4-018 avant le vote des autres lignes de subventions
Jean-François HOAREAU	sorti à 18 h 35 revenu à 18 h 40	avant le rapport n° 22/4-027 au rapport n° 22/4-028

La 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 JEUDI 30 JUIN 2022, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.

**OBJET**        **Projet économique de la villa du Général (maison du Commandant d'Armes)**  
Fixation des conditions de mise à disposition à la SCI COMPTOIR DU BARACHOIS

---

Le front de mer de Saint-Denis, lieu historique et site remarquable, présente un indéniable intérêt économique et touristique qui s'intègre dans une démarche globale d'aménagement urbain de la façade littorale dionysienne.

La ville de Saint-Denis a engagé de nombreux projets et souhaite mettre en œuvre une dynamique d'animation commerciale et touristique en installant de nouvelles entreprises sur le front de mer.

Il est donc aujourd'hui nécessaire de mettre en valeur le périmètre disponible, dont fait partie la villa du Général.

Dans l'intérêt de la ville, un nouveau bail est soumis au Conseil municipal qui intégrera une nouvelle destination des lieux qui s'articulera autour de l'activité nocturne en proposant un espace de restauration gastronomique ainsi qu'un espace clubbing.

Cette activité permettra d'offrir quarante emplois sur notre territoire contribuant ainsi au projet d'insertion de la ville.

Ce nouveau concept permettra également de valoriser le bâtiment par un investissement entièrement prévu de de 2 500 000 €.

Le portage de ce nouveau projet sera assuré par la SCI COMPTOIR DU BARACHOIS.

Les conditions intégrées dans le futur bail emphytéotique entre la ville et la société sont les suivantes :

- . tout d'abord, le nouveau preneur du bail emphytéotique devra prendre à sa charge les obligations de désamiantage et de déplombage à la charge initiale de la collectivité, estimées à 600 000 € ;
- . ensuite, le nouveau titulaire du bail s'engage à respecter un calendrier prévisionnel des travaux ; Il est donc prévu un délai de six mois maximum pour les opérations de désamiantage et de déplombage, et la durée des travaux de réhabilitation est fixée à dix-huit mois maximum ;
- . une franchise de loyer est accordée à l'attributaire à compter de la purge du recours des tiers et pendant la durée des travaux sans que cette période n'excède huit mois ;
- . enfin, le bail emphytéotique, intégrera diverses dispositions juridiques classiques et des clauses suspensives :
  - droit réel susceptible d'hypothèque conféré, avec possibilité de sous-location,
  - droit de préférence accordé à l'emphytéote en cas de cession par la collectivité,

- possibilité, à l'échéance du bail, de conclure un bail soumis à la législation des baux commerciaux, à un montant de loyer fixé unilatéralement par la collectivité sur la base d'une estimation du service des domaines,
- obtention du permis de construire et des prêts bancaires par le preneur.

Par conséquent, je vous propose :

- d'approuver la signature d'un nouveau bail emphytéotique selon les conditions principales suivantes avec la société SCI COMPTOIR DU BARACHOIS :
  - o durée du contrat fixée à trente-cinq ans,
  - o montant du loyer fixé à 42 000 € par an pendant les dix premières années et à 60 000 € par an après la période de dix ans ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer le nouveau bail emphytéotique avec la SCI COMPTOIR DU BARACHOIS.

**OBJET**      **Projet économique de la villa du Général (maison du Commandant d'Armes)**  
Fixation des conditions de mise à disposition à la SCI COMPTOIR DU BARACHOIS

---

### **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 RAPPORT N°22/4-007 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Yassine MANGROLIA - 9ème adjoint au nom des commissions « Ville Ambitieuse » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

#### **ARTICLE 1**

Approuve la signature d'un nouveau bail emphytéotique selon les conditions principales suivantes avec la SCI COMPTOIR DU BARACHOIS :

- durée du contrat fixée à trente-cinq ans,
- montant du loyer fixé à 42 000 € par an pendant les dix premières années et à 60 000 € par an après la période de dix ans.

#### **ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.