

# Acte à classer

DCM241030\_031

1 En préparation      2 En attente retour  
Préfecture      3 > AR reçu <      4 Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2024-11-07T11-03-26.00 ( MI256732998 )

Identifiant unique de l'acte :

974-219740099-20241107-DCM241030\_031-DE ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )

Objet de l'acte : NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - CESSI  
CADASTREES AP 1675, AP 1676 ET AP 834 A LA SOCIETE  
ICADE PROMOTION  
Date de décision : 07/11/2024



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.5. Autres actes de gestion du domaine public

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [DCM241030\\_031 Cession parce  
AP1675, 1676 et 834 à ICADE  
PROMOTION.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Affaire31 Annexe1 cess... ICADE.PDF](#) Type PJ : 21\_DA - Décision arrêtant le projet



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Groupe émetteur de l'acte : Secrétariat Général

Classer

Annuler

Préparé

Date 07/11/24 à 11:03

Par PERRIER Viviane

Transmis

Date 07/11/24 à 11:03

Par PERRIER Viviane

Accusé de réception

Date 07/11/24 à 11:08

# Annexe : Cession des parcelles cadastrées AP 1675, AP 1676 et AP 834(partie) à la société ICADE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 OCTOBRE 2024

DCM241030\_031

**NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - CESSION  
DES PARCELLES CADASTREES AP 1675, AP 1676 ET  
AP 834 A LA SOCIETE ICADE PROMOTION**

Le Maire de Saint André certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 30 octobre 2024

Que la convocation a été faite le 24 octobre 2024

Le nombre de membre en exercice étant de 45 :

Présent :	32
Représentés :	09
Absents :	04
Total des votes :	41

Le Maire



Joé BÉDIER

L'an deux mille vingt quatre, le trente octobre le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BÉDIER, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur BÉDIER Joé, Monsieur PEQUIN Jean-Marc, Monsieur RAMASSAMY Laurent, Monsieur CONSTANT Jean-Paul, Monsieur PAPAYA Laurent, Madame MANGAR RAZEBASSIA Jimmye, Monsieur ASSICANON Jean Thierry, Monsieur GOURAMA Jean-Pierre, Monsieur GRONDIN Jimmy, Madame VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, Madame GRONDIN Migline, Madame CERVEAUX Adélaïde, Monsieur MAZEAU Michel, Madame ALAMELE Maryse Brigitte, Monsieur MOUTAMA RAMAYE Alain, Monsieur PERRIER Charles, Monsieur PARVEDY Georges, Madame LARIVIERE Marie, Monsieur SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël, Madame BALBINE Valérie Larissa, Madame POINY-TOPLAN Stéphanie, Madame PERMACAONDIN Isabelle, Madame BENOIT Sabrina, Monsieur VIRAPOULLE Jean-Marie, Madame CHANE-TO Marie Lise, Madame RAMIN Odile, Madame PAYET BEN HAMIDA Viviane, Monsieur FENELON Jean Claude, Monsieur SOUPRAMANIEN Stéphane, Monsieur SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, Madame LATCHOUMY Rosange, Monsieur BARBE Ludovic

**ETAIENT REPRESENTES :**

Madame CEVAMY Primilla, Madame SOUPOU Alexa, Monsieur RAMIN Jean Yannick, Madame PAYET Catherine Anne, Monsieur NAZE Gilles, Madame SABABADY Marie Josette, Monsieur SAÏD Moussa, Madame PERIANIN-CARPIN Audrey, Monsieur SINAMA Sydney

**ETAIENT ABSENTS :**

Monsieur MAILLOT Serge René, Madame PRAUD Elodie, Madame DIJOUX Sabrina, Madame NAUD CARPANIN Marie Hélène

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame Stéphanie POINY-TOPLAN a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.

**LE QUORUM ÉTANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DÉLIBÉRER**

## **DCM241030\_031 - NPNRU CENTRE-VILLE DE SAINT-ANDRE - CESSIION DES PARCELLES CADASTREES AP 1675, AP 1676 ET AP 834 A LA SOCIETE ICADE PROMOTION**

- *Vu le Code Général des collectivités territoriales,*
- *Vu la délibération DCM20190703/025 du 3 juillet 2019 qui approuve la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André ;*
- *Vu la délibération du conseil municipal n°240709\_004 du 9 juillet 2024 relative au déclassement des parcelles communales AP1675 et AP834p dans le domaine privé communal ;*
- *Considérant que le prix de vente respecte l'avis des domaines référencé OSE : 2024-97409-53224 du 27 août 2024 qui évalue la valeur vénale des biens concernés à la somme de 2 185 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,*
- *Considérant l'accord entre les parties sur les conditions de vente,*
- *Considérant qu'il n'existe pas d'intérêt à conserver ce foncier dans le domaine communal,*
- *Considérant que ce projet s'inscrit dans le cadre des objectifs du projet de rénovation urbaine du Centre-ville de Saint-André ;*

### **I. CONTEXTE**

Le Maire rappelle que dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée entre la Commune de Saint-André, l'Etat, l'ANRU et d'autres partenaires, l'une des opérations majeures de la transformation du Centre-ville est l'opération « îlot Grande place ».

Cette opération consiste à démolir les bâtiments Salle des fêtes et espace commercial (ex-Leader Price), ainsi que les bâtiments A et C du Centre commercial pour une réorganisation urbaine de l'îlot avec la construction de nouveaux immeubles mixant commerces/bureaux/logements autour d'une nouvelle place centrale qui accueillera le marché forain et les grands évènements qui animeront le centre-ville de demain.

Après un premier appel à projets lancé le 8 octobre 2021 pour la réalisation d'un projet immobilier sur les parcelles AP1675, AP1676 et AP834p, la Commune avait reçu la candidature du groupement ICADE PROMOTION/CBo Territoria. Après plusieurs mois d'échange avec le candidat retenu, aucune offre n'a été remise dans les délais en raison de difficultés de commercialisation. En août 2022, la Commune de Saint-André a donc déclaré cet appel à projets infructueux.

Le 30 mai 2024, la société ICADE PROMOTION a sollicité la Commune de Saint-André pour étudier un nouveau projet immobilier sur ces parcelles, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, SEMADER et ACTISEM.

Le 14 octobre 2024, la société ICADE PROMOTION a remis une offre de projet immobilier sur les parcelles cadastrées AP1675, AP1676 et AP834p pour développer une opération immobilière mixant du logement, des commerces, des bureaux/locaux activités ainsi qu'une extension de la moyenne surface attenante.

Par ailleurs, la Commune a procédé au 1<sup>er</sup> semestre 2024 à la démolition des bâtiments occupant les parcelles AP1675 et AP1676. Ces travaux de démolition ont permis de disposer d'un terrain de plus de 7 050 m<sup>2</sup> libre à bâtir.

Ces terrains appartenant en partie au domaine public communal, il a été nécessaire de les désaffecter et de les classer dans le domaine privé communal. Une délibération en date du 09 juillet 2024 (affaire 4) a donc été prise en ce sens.

L'assiette foncière du projet comprendra également une partie des parcelles AP971 et AP972 appartenant aujourd'hui à un propriétaire privé avec qui ICADE PROMOTION finalise les négociations amiables.

## II. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

**Le projet immobilier** proposé par la société ICADE PROMOTION consiste à la réalisation d'un **programme mixte de commerces, de bureaux/activités et de logements intermédiaires** d'une **surface de plancher de 8 750 m<sup>2</sup>**. Il comprend :

- o Surface de logements : 4 891 m<sup>2</sup> SDP
- o Surface de commerces : 2 259 m<sup>2</sup> SDP
- o Surface de bureaux/activités : 700 m<sup>2</sup> SDP
- o Surface extension GMS Super U : 900 m<sup>2</sup> SDP
- o Nombre de places de parking : 220 places

Les surfaces sont susceptibles d'évoluer dans une marge de +/- 10%.

Ce projet répond favorablement aux objectifs de redynamisation de l'offre commerciale et de diversification de l'offre de logements en cœur de ville, ainsi qu'aux ambitions de qualité urbaine, paysagère et architecturale du projet NPNRU.

## III. CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ET CONDITIONS DE VENTE

Le plan de situation des parcelles à vendre figure en annexe.

Le tableau ci-dessous récapitule les caractéristiques foncières de ces parcelles :

Référence cadastrale	Superficie	Zonage au PLU du 29/02/2019	Adresse	Situation
AP834	3 200 m <sup>2</sup>	UA	192 avenue de la République 97440 Saint-André	Libre de toute occupation
AP1675	1 031 m <sup>2</sup>	UA	262 avenue de la République 97440 Saint-André	Libre de toute occupation
AP1676	2 819 m <sup>2</sup>	UA	262 avenue de la République 97440 Saint-André	Libre de toute occupation
<b>TOTAL</b>	<b>7 050 m<sup>2</sup></b>		<b>Prix de vente : 2 185 000 €</b>	

Les conditions de cette cession foncière sont notamment :

- ① Le respect du programme de construction proposé par ICADE PROMOTION et décrit précédemment ;
- ② Le respect des délais ci-dessous :
  - o L'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours avant le 31 décembre 2025 ;
  - o La réitération de l'acte de vente au plus tard le 31 décembre 2025 ;
  - o
- ③ La prorogation automatique de la promesse de vente pour une durée maximum de 12 mois en cas de recours, d'autorisation ou d'étude réglementaire spécifique.

Le paiement du prix se fera selon l'échéancier suivant :

- ① 40% à la signature de l'acte ;
- ② 60% dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à la majorité des suffrages exprimés par :**

Pour : 31

Contre : 10 (VIRAPOULLE Jean-Marie, CHANE-TO Marie Lise, RAMIN Odile, PAYET BEN HAMIDA Viviane, FENELON Jean Claude, SOUPRAMANIEN Stéphane, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, LATCHOUMY Rosange, BARBE Ludovic, SINAMA Sydney)

**Article 1 :**

- D'approuver la vente des parcelles cadastrées AP 1675, AP 1676 et AP 834p d'une contenance de 7 050 m<sup>2</sup> à la société ICADE PROMOTION ou toutes filiales au prix de 2 185 000 € hors taxes pour la réalisation du programme de construction dans les conditions décrites ci-dessus ;

**Article 2 :**

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à la vente des biens sus visés par acte notarié et à signer tous les documents y afférents.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme 07 NOV. 2024  
Saint-André le

Le Maire



Joë BEDIÉ