

**OBJET    ESPACE OCEAN**

**AVENANT N°3 AU TRAITE DE CONCESSION**

---

**1. RAPPEL**

Les objectifs du projet Espace Océan sont de :

- renouveler le tissu urbain ;
- créer un nouveau pôle urbain dans la continuité du centre ancien ;
- requalifier les espaces publics et en faire un traitement novateur ;
- recomposer la façade de la Ville sur l'océan.

Plus particulièrement, la ville souhaite se développer et se densifier pour les générations futures d'une part en opérant la reconquête de son littoral et d'autre part en offrant un cœur de Ville résolument contemporain.

Cette opération de reconquête du centre-ville vise à l'aménagement et à l'équipement de terrains en vue de la réalisation d'un programme mixte à usage de commerces, bureaux, logements, hôtel, parkings, ainsi que d'équipements publics.

**2. OBJET**

Par délibération du 28 avril 2012, transmise au représentant de l'Etat le 2 mai 2012, le conseil municipal a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, de confier au Groupement SODIAC-ICADE PROMOTION, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quadrilatère Océan ».

Cette opération publique d'aménagement concerne une unité foncière d'une superficie de 2,9 hectares.

Le traité de concession entre la ville de Saint Denis et le groupement SODIAC-ICADE PROMOTION a été signé le 30 mai 2012 et notifié au Groupement le 11 juin 2012.

Pour rappel, par avenant numéro 1 approuvé par le conseil municipal en date du 15 février 2013, la Société par Actions Simplifiée (SAS) « Océan aménagement » s'est substituée au groupement d'entreprises SODIAC- ICADE PROMOTION dans l'ensemble des droits et obligations que le groupement tient au titre du traité de concession signé le 30 mai 2012 et ce en toute conformité avec l'article I.2 du traité, intitulé « *Identité du concessionnaire* ».

Puis, par avenant numéro 2 à ce traité de concession d'aménagement, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2013, le programme général de l'opération d'aménagement du Quadrilatère Océan a été modifié en raison de contraintes sismiques, cycloniques et réglementaires liées à la RTAA DOM, et certaines dispositions du traité de concession d'aménagement ont été adaptées en conséquence.

## Rapport n°16/6-19

Il s'agit à présent de conclure un avenant n°3 au traité de concession, pour les motifs exposés ci-dessous.

Sur le plan contractuel, cette demande s'inscrit dans le cadre de l'article 10 du traité de concession d'aménagement « *Modification ou révision des documents de programme* » au terme duquel

*« Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers prévisionnels correspondants.*

*Le cas échéant, la modification de programme se traduira par la conclusion d'un avenant conclu entre les parties, la conclusion d'un tel avenant étant au préalable soumis à l'accord du conseil municipal.*

*En tout état de cause, les surfaces de plancher prévues peuvent varier de plus ou moins 15% selon le parti d'aménagement et la forme architecturale retenue mais cette variation ne pourra en aucun cas s'effectuer au détriment des emprises dédiées en vue d'un fonctionnement optimum des espaces publics retenus comme principes fondamentaux à réaliser figurant en annexe 2 du présent traité de concession d'aménagement et en vue d'un fonctionnement optimum des équipements et espaces publics listés en annexe 4 du présent traité de concession d'aménagement ».*

Le présent avenant n°3, qui s'inscrit dans les dispositions des articles 36 et 37 du décret n°2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016 relatif aux contrats de concession, a pour objet de formaliser les modifications que le concessionnaire et le concédant sont convenus d'apporter au programme général de l'opération d'aménagement du Quadrilatère Océan pour prendre en compte les demandes imprévues initialement, que la Préfecture et l'Architecte des Bâtiments de France avaient exprimées suite au dépôt, de l'étude d'impact et des demandes de Permis Construire de l'opération.

Ces demandes ont notamment eu pour conséquence de modifier le programme général de l'opération, de réduire le nombre de logements induisant une baisse des recettes de l'opération pour le concessionnaire. Certaines dispositions du traité de concession d'aménagement ont été adaptées en conséquence.

D'un point de vue technique, les évolutions principales ont porté sur les points suivants :

- une nouvelle localisation du programme de bureaux-crèche dans l'îlot Nord et celle d'un programme de logements à l'angle de la rue Maréchal Leclerc et du Boulevard J. Néhu pour favoriser la commercialité du projet d'ensemble ;
- l'épannelage et la volumétrie des bâtiments de logements pour créer une diversité de formes urbaines à l'échelle de l'opération ;
- la création de halls de logements supplémentaires pour créer des adresses directement au niveau de la rue ;
- la création d'un bâtiment de logements au cœur de l'îlot nord permettant de réaliser 3 jardins distincts ;
- une diminution de la densité de logements notamment dans l'îlot Nord pour créer des unités de gestion cohérentes ;
- une modification du fonctionnement de la sortie du parking au niveau de la tour pour optimiser la répartition des flux et améliorer l'assise urbaine de la tour sur la parcelle.

Néanmoins les principes fondamentaux de l'opération (la mixité des fonctions, les mails piétons, le franchissement du Lancastel, signal architectural) sont conservés et l'évolution prévue des surfaces de plancher s'inscrit dans le cadre prévu par le traité de concession.

## Rapport n°16/6-19

Face à ces imprévus, le prix de cession du foncier a dû être réajusté au montant minimum de 18 030 000 € HT pour ce projet d'envergure, créateur de 350 à 500 emplois en période de pointe, pendant les travaux.

En contrepartie, les parties ont convenu expressément l'insertion au traité d'une clause de retour à meilleure fortune en cas de coût de réalisation des travaux, des études ou des niveaux d'indemnisation des tiers, inférieurs aux prévisions.

Cette clause comporte également une prise en charge par le concessionnaire d'une partie des dépenses des réseaux selon une répartition jointe à l'avenant.

Cette clause de retour à meilleure fortune a pour objectif, en cas boni de l'opération, de rétablir les parties dans l'état financier de l'avenant n°2.

L'avenant n°3 sera annexé au dit traité dont il fera partie intégrante.

Dans ces conditions, je vous demande de m'autoriser à signer l'avenant n°3 au traité de concession précité signé le 30 mai 2012.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/11/2016 00:04

**OBJET    ESPACE OCEAN**

**AVENANT N°3 AU TRAITE DE CONCESSION**

---

**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 de l'Urbanisme, notamment les articles L. 300-1 et R. 300-2 ;

Vu la Délibération n° 12/2-10 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2012 portant sur la désignation du groupement ICADE PROMOTION/ SODIAC en tant que concessionnaire du «Quadrilatère Océan» ;

Vu le traité de concession d'aménagement conclu le 30 mai 2012 et notifié le 13 juin 2012 ;

Vu la Délibération n° 12/5-04 du Conseil Municipal en séance du 29 septembre 2012 autorisant le concessionnaire à organiser la procédure et le suivi en vue de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement «Quadrilatère Océan» ;

Vu la Délibération n° 12/6-26 du Conseil Municipal en séance du samedi 17 novembre 2012 autorisant la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la SAS «Océan Aménagement» dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de la concession d'aménagement «Quadrilatère Océan» ;

Vu la Délibération n° 12/7-12 du Conseil Municipal en séance du samedi 15 décembre 2012 approuvant les modalités de concertation relatives à la présentation des investissements routiers de l'opération ;

Vu la Délibération n° 13/1-08 du Conseil Municipal en séance du 23 février 2013 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession relatif à la substitution de la Société par Actions Simplifiée OCEAN AMENAGEMENT au groupement ICADE PROMOTION/ SODIAC dans l'ensemble de ses droits et obligations au titre du traité de concession signé le 30 mai 2012 ;

Vu la Délibération n° 13/3-24 du Conseil Municipal en séance du samedi 29 juin 2013 approuvant le bilan de la concertation sur la création de voirie jugée satisfaisante ;

Vu la Délibération n° 13/6-01 du Conseil Municipal en séance du 23 novembre 2013 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession relatif à la modification du programme du quadrilatère Océan ;

## **Délibération n°16/6-19**

Vu la Délibération n° 13/7-01 du Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2013 fixant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification n°3 du PLU ;

Vu la Délibération n° 14/8-12 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2014 portant sur l'approbation du CRAC 2012 ;

Vu la Délibération n° 14/8-12 du Conseil Municipal en séance du 13 décembre 2014 portant sur l'approbation du CRAC 2013 ;

Vu la Délibération n° 16/1-08 du Conseil Municipal en séance du 2 mars 2016 portant sur l'approbation du CRAC 2014 ;

Sur le RAPPORT N°16/6-19 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérald, 3<sup>ème</sup> adjoint, 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 L'UNANIMITE DES VOTANTS**

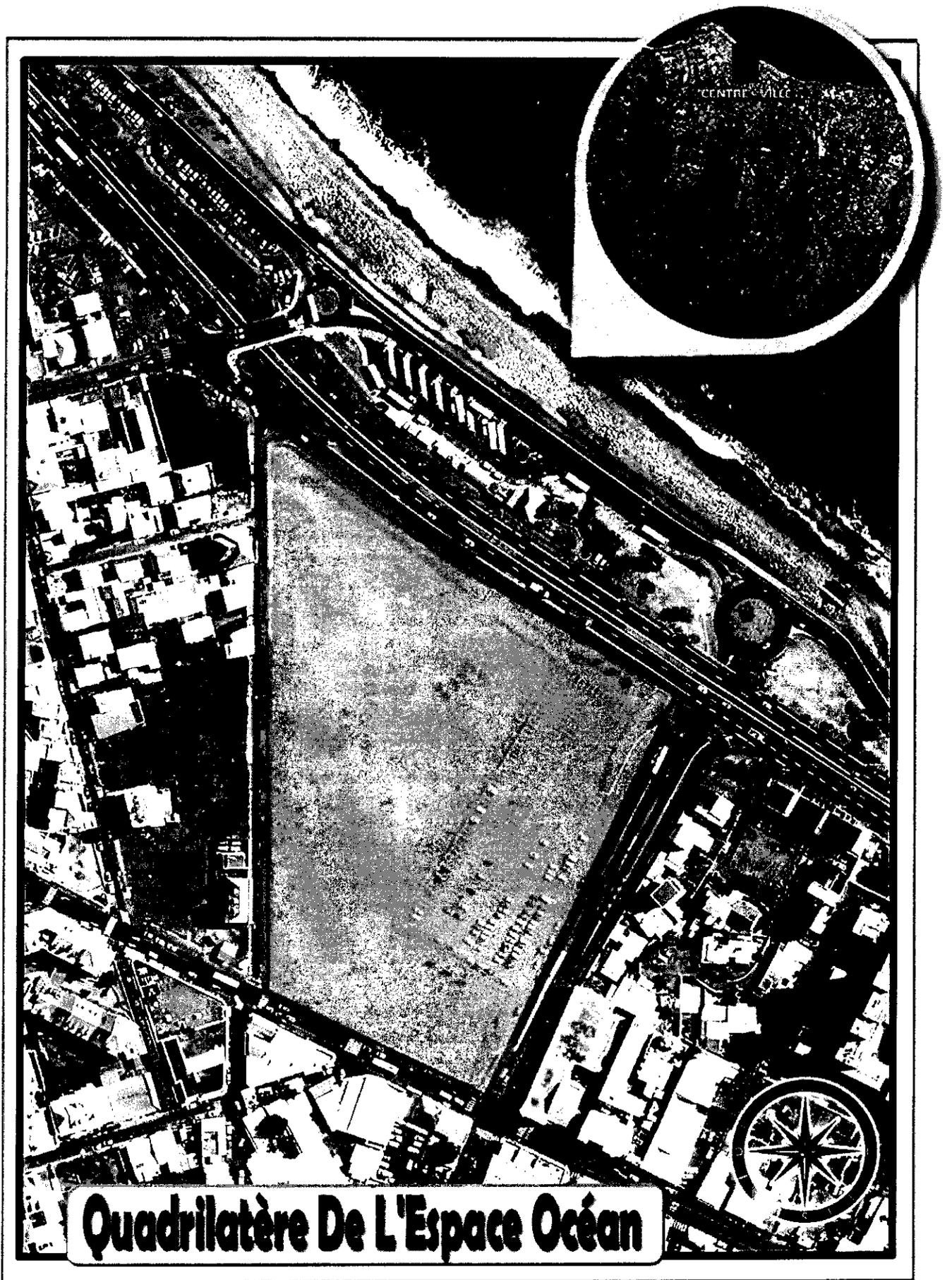
Autorise le Maire à signer l'avenant n°3 au traité de concession précité signé le 30 mai 2012.



Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/11/2016 00:05



**Quadrilatère De L'Espace Océan**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 974-219740115-20161119-16619-DE  
en date du 28/11/2016 ; REFERENCE ACTE : 16619



**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LE QUADRILATERE OCEAN**

**Traité de concession d'aménagement**

**Avenant n° 3**

**(Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme)**

Ville de Saint-Denis de la Réunion

Avenant en date du

Transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Saint-Denis le

Notifiée par la Ville de Saint-Denis à la Société le

I

# **CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE QUADRILATERE OCEAN**

## **Traité de concession d'aménagement Avenant n° 3 (Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme)**

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de Saint-Denis

1 rue Pasteur - 97717 Saint-Denis Messag Cedex 9, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gilbert Annette, agissant aux fins des présentes en vertu de la Délibération n° 16/6-19 du Conseil Municipal en séance du 19 novembre 2016 devenue exécutoire le et jointe au présent avenant n° 3 au traité de concession (annexée après les signatures au présent avenant),

Ci-après dénommée « le concédant »,

ET D'AUTRE PART :

La SAS OCEAN AMENAGEMENT, immatriculée à Saint-Denis (Réunion) le 5 août 2014 sous le n° SIRET 803106 525 000 14, représentée par :

- son Directeur Général, la SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION dénommée par abréviation SODIAC, société anonyme d'économie Mixte au capital de 4 380 200 euros, ayant son siège social 50 Ter Quai Ouest, CS 81091, 97404 Saint-Denis (Réunion) immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le n° 378 918 510, elle-même représentée par \_\_\_\_\_ dument habilité aux fins des présentes, (habilitation annexée après les signatures au présent avenant)
- son Président, la société ICADE PROMOTION, Société par Actions Simplifiée unipersonnelle au capital de 11 219 415 euros, ayant son siège social 35 rue de la Gare, 75019 Paris, (adresse postale : 35 rue de la Gare - Le Millénaire 1 - 75168 Paris Cedex 19) immatriculée au RCS de Paris sous le n° 339 216 046, elle-même représentée par \_\_\_\_\_ dument habilité aux fins des présentes, (habilitation annexée après les signatures au présent avenant)

Ci-après dénommée « le concessionnaire » ou « l'aménageur »,

## PREAMBULE

Par Délibération du 28 avril 2012, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Denis a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier au Groupement SODIAC-ICADE PROMOTION, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quadrilatère Océan » dont le périmètre est situé sur le territoire du concédant.

Cette opération publique d'aménagement concerne une unité foncière d'une superficie de 2,9 hectares environ.

Elle a fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement conclu entre la Ville de Saint-Denis et le groupement d'entreprises SODIAC- ICADE PROMOTION le 30 mai 2012.

Par avenant n° 1 à ce traité de concession d'aménagement, approuvé par Délibération du Conseil Municipal en séance du 15 février 2013, la Société par Actions Simplifiée « OCEAN AMENAGEMENT » s'est substituée au groupement d'entreprises SODIAC- ICADE PROMOTION dans l'ensemble des droits et obligations que le groupement tient au titre du traité de concession signé le 30 mai 2012 et ce en toute conformité avec l'article I.2 du traité, intitulé « *Identité du concessionnaire* ».

Il est rappelé que la société OCEAN AMENAGEMENT titulaire du traité était initialement composée en son actionariat d'une détention de 51 % d'ICADE et de 49 % SODIAC. La SODIAC étant sur site, il a été décidé par les actionnaires, en lien avec la commune, pour des motifs de proximité opérationnelle, d'inverser cette répartition du capital du concessionnaire.

Par avenant n° 2 à ce traité de concession d'aménagement, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2013, le programme général de l'opération d'aménagement du Quadrilatère Océan a été modifié en raison de contraintes sismiques, cycloniques et de la RTAA DOM, et certaines dispositions du traité de concession d'aménagement ont été adaptées en conséquence.

Le présent avenant n° 3, qui s'inscrit dans les dispositions des articles 36 et 37 du décret n° 2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016, a pour objet de formaliser les modifications que le Concessionnaire et le Concédant sont convenus d'apporter au programme général de l'opération d'aménagement du Quadrilatère Océan pour prendre en compte les demandes imprévues et non déterminables initialement, que la Préfecture et l'Architecte des Bâtiments de France ont exprimées suite au dépôt, le 18 février 2014, de l'étude d'impact et des demandes de Permis Construire de l'opération (dans leurs courriers datés du 23 juin 2014 pour la Préfecture et du 18 juin 2014 pour l'Architecte des Bâtiments de France).

Ces demandes ont eu pour conséquences notamment de modifier le programme général de l'opération en en réduisant la densité ainsi que le nombre de logements et également leur typologie, induisant d'adapter certaines dispositions du traité de concession d'aménagement en ces circonstances sans pour autant modifier l'équilibre économique de la concession ni la nature du contrat de concession.

La forme urbaine est directement issue des remarques de l'Etat et de l'ABF précitées et les signaux architecturaux (verticaux et horizontal), qui font parties des principes fondamentaux et des invariants de l'opération-tout comme les ilots et espaces publics, sont toujours présents.

Il est encore précisé en tant que de besoin que le programme général de l'opération ainsi modifié devra faire l'objet de nouvelles demandes de permis de construire.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 : MODIFICATION DE LA REPARTITION DU CAPITAL AU SEIN DE LA SAS OCEAN (MODIFICATION DE L'ARTICLE 1.2. DU TRAITE DE CONCESSION)**

L'article 1.2. du traité de concession relatif à l'identité du concessionnaire est modifié dans ses paragraphes deux et trois comme suit :

*« Cette société aura le statut juridique d'une SAS (société par actions simplifiée) dont le capital sera réparti de la manière suivante :*

*ICADE PROMOTION : 49 %*

*SODIAC : 51 % ».*

#### **ARTICLE 2 - EVOLUTION DU PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION**

La modification du programme général du Quadrilatère Océan est prévue à l'article 10 du traité de concession d'aménagement au terme duquel **« ARTICLE 10 – MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME**

*Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers prévisionnels correspondants.*

*Le cas échéant, la modification de programme se traduira par la conclusion d'un avenant conclu entre les parties, la conclusion d'un tel avenant étant au préalable soumis à l'accord du conseil municipal.*

*En tout état de cause, les surfaces de plancher prévues peuvent varier de plus ou moins 15 % selon le parti d'aménagement et la forme architecturale retenue mais cette variation ne pourra en aucun cas s'effectuer au détriment des emprises dédiées en vue d'un fonctionnement optimum des espaces publics retenus comme principes fondamentaux à réaliser figurant en annexe n° 2 du présent traité de concession d'aménagement et en vue d'un fonctionnement optimum des équipements et espaces publics listés en annexe n° 4 du présent traité de concession d'aménagement ».*

Comme rappelé les modifications relatées dans les présentes interviennent pour prendre en compte les demandes imprévues initialement que la Préfecture et l'Architecte des Bâtiments de France ont exprimées suite au dépôt, le 18 février 2014, de l'étude d'impact et des demandes de Permis Construire de l'opération (dans leurs courriers datés du 23 juin 2014 pour la Préfecture et du 18 juin 2014 pour l'Architecte des Bâtiments de France) et qui a eu pour conséquence notamment de modifier le programme général de l'opération.

En tout état de cause les surfaces de plancher ont été réduites de 13,85 % par rapport au programme général du Quadrilatère Océan définis dans le traité de concession étant précisé que les SHON initiales du programme général ont été préalablement converties en Surface de Planchers et figurent en annexe n° 3 (application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011).

Dans ces conditions, le seuil de 15 % définis à l'article 10 du traité de concession est respecté.

Les modifications apportées au programme général du Quadrilatère Océan ont fait l'objet d'une validation de la part de la Préfecture et des Services de l'état le 15 février 2016, sur la base du dossier actualisé de l'opération à la phase Esquisse daté du 5 février 2016 puis d'une validation le 29 juin 2016 sur la base du dossier actualisé établi à la phase APS.

Le programme général de l'opération qui en résulte est précisé au présent avenant par les documents intitulés :

- annexe n° 2 : Plan de masse de composition urbaine/principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan ;
- annexe n° 3 : Programme prévisionnel général des constructions ;
- annexe n° 4 : Programme des équipements publics.

Ces nouveaux plan de masse de composition urbaine/principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan, Programme prévisionnel général des constructions et Programme des équipements publics annulent et remplacent ceux qui figuraient respectivement en Annexes 2 3 et 4 au traité de concession d'aménagement et à son avenant n° 2.

Ces annexes ont, conformément à l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle.

### **ARTICLE 3 - EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Le nouveau bilan prévisionnel de l'opération est précisé au présent avenant par le document intitulé :

- annexe n° 5 : Bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps.

Ce nouveau Bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps, qui respecte l'équilibre économique du contrat de concession initial, annule et remplace celui qui figurait en Annexe 5 au traité de concession d'aménagement et à son avenant n° 2. Il a, conformément à l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle.

### **ARTICLE 4 - EVOLUTION DU PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Le nouveau planning prévisionnel de l'opération est précisé au présent avenant par le document intitulé :

- annexe n° 6 : Planning prévisionnel de l'opération.

Ce nouveau Planning prévisionnel de l'opération annule et remplace celui qui figurait en Annexe 6 au traité de concession d'aménagement et à son avenant n° 2 et a, conformément à l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle.

## **ARTICLE 5 - EVOLUTION DE L'ARTICLE 4.1 DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'article 4.1 du traité de concession d'aménagement, relatif à la promesse de vente du foncier à l'aménageur, est modifié et complété ainsi qu'il suit :

*« 4.1. La vente du foncier de l'opération sera conclue entre le concédant et le concessionnaire sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes*

*g) Commercialisation par le concessionnaire à hauteur de 60 % des charges foncières du programme de bureaux-crèche, du programme de logement en accession libre avec les places de parking affectées à ces logements et des places de parkings privées non affectées (hors parking public vendu à la Ville et hors parking privé vendu avec chaque logement), du programme de l'hôtel et du programme des commerces au minimum au prix prévu au bilan prévisionnel figurant en annexe 5 du traité de concession d'aménagement.*

*Le programme de l'hôtel et le programme des commerces seront vendus en bloc et en totalité.*

*La commercialisation de 60 % des charges foncières de ces programmes et de ces places de parkings sera réalisée dès lors que des promesses synallagmatiques de vente auront été signées et que les conditions suspensives de ces promesses de vente seront réalisées.*

*Le concessionnaire prendra toutes dispositions pour assurer la commercialisation optimale des charges foncières de ces programmes et de ces places de parkings.*

*h) Obtention des arrêtés de notification des subventions FRAFU et CINOR telles que prévues au bilan prévisionnel figurant en annexe n° 5.i) Obtention des arrêtés de notification des financements nécessaires à la réalisation des programmes de LLS et LLTS à savoir : les arrêtés de subvention LBU, les prêts construction et foncier de la CDC et leur garantie (collectivité ou CGLLS) et le cas échéant les agréments fiscaux ou tout autre dispositif de financement du logement social.*

*j) Obtention des autorisations de financements nécessaires à la réalisation du programme de logements intermédiaires (PSLA) à savoir : arrêté de financement PSLA et agréments de l'Etat ou tout autre dispositif de financement du logement intermédiaire.*

*k) Réalisation par la ville du dévoiement et mise hors service de la canalisation des Eaux Pluviales (EP) qui traverse le terrain de l'opération (Cf. plan de localisation joint en annexe n° 6 ter laquelle a, en application de l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle). Le nouveau réseau EP devra contourner l'emprise foncière du Quadrilatère Océan et sera dimensionné pour ne générer aucun report d'écoulement des Eaux Pluviales sur le terrain du Quadrilatère Océan.*

*Le concessionnaire prendra toutes les dispositions pour déposer les demandes de subventions, de financements et d'autorisations nécessaires à l'opération ».*

## **ARTICLE 6 - FINANCEMENT DE L'OPERATION - MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.4 DU TRAITE DE CONCESSION**

Compte tenu des modifications objet du présent avenant, l'article 19.4 du traité de concession est modifié comme suit dans les limites prévues par les articles 36 et 37 du décret 2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016, l'article 19.4 du traité de concession est modifié comme suit et dans les limites suivantes, le reste de cet article demeurant inchangé :

*« 19.4. Le concédant participera également au financement du coût de l'opération par le versement d'une participation de euros **18 794 885 euros HT** (base bilan prévisionnel ci-joint en annexe n° 5) augmentée du taux de TVA en vigueur (soit **20 392 418 euros TTC**, TVA au taux en vigueur à la date de signature des présentes).*

*La participation TTC du concédant sera versée au concessionnaire selon le calendrier suivant (base bilan prévisionnel ci-joint en annexe n° 5 et planning prévisionnel ci-joint en annexe n° 6) :*

- *premier versement à la date « d » d'acquisition définitive du terrain d'assiette de l'opération : **3 758 977 euro HT** augmenté de la TVA au taux en vigueur ;*
- *deuxième versement à la date « d » + 1 an : **3 758 977 euros HT** augmenté de la TVA au taux en vigueur ;*
- *troisième versement à la date « d » + 2 ans : **4 858 977 euros HT** augmenté de la TVA au taux en vigueur ;*
- *quatrième versement à la date « d » + 3 ans : **4 858 977 euros HT** augmenté de la TVA au taux en vigueur ;*
- *cinquième versement à la date « d » + 4 ans : **1 558 977 euros HT** augmenté de la TVA au taux en vigueur ».*

## **ARTICLE 7- SUPPRESSION DE L'ARTICLE 7 TER DU TRAITE DE CONCESSION**

L'article 7 ter / Réméré Caillé du traité de concession est purement et simplement supprimé dans la mesure où depuis la fin de l'année 2013, plus aucune faculté de réméré n'existe.

## **ARTICLE 8 - PARKING PUBLIC - MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.2 DU TRAITE DE CONCESSION**

Compte tenu des modifications objet du présent avenant, la capacité du parking public a été réduite à 785 places.

Le prix de la place de parking demeure inchangé par rapport au bilan initial du traité de concession et s'élève à 30 425,366 € HT (l'unité).

Le prix de vente du parking public de 785 places s'établit donc à 23.883.913 € HT.

Par conséquent, l'article 19.2 du traité de concession est modifié comme suit exclusivement dans son paragraphe 3 : « *Plus précisément, le concessionnaire prend en charge :*

- *la réalisation et le financement de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructures nécessaires à la réalisation de la concession d'aménagement, à l'exception du parking public qui sera construit par ses soins et cédé au concédant en contrepartie du versement d'un prix fixé toutes taxes comprises par ce dernier pour un montant de 23 883 913 € HT augmenté de la TVA au taux en vigueur ; étant par ailleurs expressément rappelé que toutes les places du parking public seront sur un seul et même niveau ;*
- *la réalisation et le financement de l'ensemble du parking privé prévu au titre du programme prévisionnel général de l'opération ».*

#### **ARTICLE 9 - CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE-INSERTION D'UN ARTICLE 28 TER AU TRAITE DE CONCESSION**

Aux termes de l'article 23 du traité, il est rappelé : « *La rémunération du concessionnaire est assurée par « les honoraires de gestion » comptabilisés en tant que charge figurant au bilan prévisionnel en annexe 5 du présent traité de concession et par les résultats de l'opération (ci-après dénommé « le boni »).*

*Toutefois, le concessionnaire s'engage à reverser au concédant la moitié du boni de l'opération tel qu'il résulte du bilan de clôture approuvé par les deux parties ».*

Compte tenu des modifications que le concessionnaire et le concédant sont convenus d'apporter au programme général de l'opération d'aménagement du Quadrilatère Océan, suite aux demandes de la Préfecture et de l'Architecte des Bâtiments de France, les parties conviennent expressément l'insertion au traité d'un article 28 ter « *Clause de retour à meilleure fortune* » qui vise à prévoir un reversement financier provisoire en cours d'opération (au stade des Ordres de Services de démarrer les travaux signés) et une régularisation définitive à la clôture comptable de l'opération aux conditions telles qu'issues de l'avenant n° 3 par le concessionnaire au concédant dans les conditions définies ci-dessous :

#### **« Article 28 ter « Clause de retour à meilleure fortune »**

*Il est convenu entre les parties un reversement financier provisoire et un reversement financier définitif entre le concessionnaire et le concédant, avant calcul du boni de l'opération.*

*Le reversement financier provisoire sera calculé par la différence, sur certains postes de dépenses définis ci-après, entre le montant prévisionnel inscrit au bilan prévisionnel de l'annexe 5 de l'avenant n° 3 au traité de concession et le montant engagé sur ces mêmes postes au stade des Ordres de Service de démarrer les travaux signés.*

*Si l'engagement contractuel constaté sur ces postes de dépenses ne porte pas, au stade des Ordres de Services de démarrer les travaux signés, sur l'intégralité de la prestation prévue ou du risque identifié, en accord entre les parties il sera opéré un reversement financier provisoire éventuel qui devra tenir compte des compléments prévisionnels de dépenses non encore contractualisées ou des risques identifiés. .*

*Les trois postes de dépenses qui font l'objet d'une mise à jour en cours d'opération sont les suivants :*

- le poste « travaux » dont la détermination des dépenses réelles sera arrêtée sur la base des Ordres de Services de démarrer les travaux signés,*
- le poste « prise en compte des engagements antérieurs » dont la détermination des dépenses réelles sera arrêtée lorsque le montant correspondant sera définitivement connu et au maximum à l'issue de la durée du traité de concession,*
- le poste « honoraires tiers », lorsque l'ensemble des dépenses définitives d'études et d'honoraires seront connues et au maximum à l'issue de la durée du traité de concession.*

*Le reversement financier provisoire sera inscrit en baisse des recettes (diminution des participations de la ville à l'opération) et interviendra en cours d'opération dans les conditions définies ci-dessous :*

- le montant du reversement financier provisoire sera égal à la différence, si celle-ci est positive, entre le total des montants des postes de dépenses définis ci-dessus inscrits dans le prévisionnel financier annexe 5 du présent avenant n° 3 et le total des montants de ces mêmes postes de dépenses constatés au stade des Ordres de Services de démarrer les travaux signés ;*
- après validation du montant du reversement financier provisoire dû par le concessionnaire au concédant, celui-ci sera déduit du montant du prochain appel de fonds réalisé par le concessionnaire auprès de la Ville sur le poste « Participation collectivité » selon l'échéancier figurant au bilan prévisionnel financier annexe 5 du présent avenant n° 3.*

*Le calcul du montant du reversement définitif interviendra à la clôture de l'opération et prendra en compte l'actualisation de tous les postes de dépenses et de tous les postes de recettes.*

*Si le solde entre l'ensemble des postes de recettes de l'opération et de dépense est positif il sera affecté au rétablissement de l'équilibre financier initial de l'opération. L'effort financier consenti par la commune par l'augmentation de sa participation au projet dans le cadre de l'avenant n° 3 étant de 4 970 000 € HT (soit 5 392 450 € TTC). Le reversement financier définitif versé par le concessionnaire à la Ville sera donc égal au maximum à 4 970 000 € HT auxquels seront déduits le reversement provisoire ayant été retenu sur la participation en cours d'opération.*

*Le reversement définitif ne pourra dépasser le montant du solde constaté entre les recettes et des dépenses de l'opération.*

*Dans le cas où le solde constaté entre les recettes et des dépenses de l'opération devait faire apparaître un déficit de l'opération la Ville s'engage à reverser au concessionnaire les montants des versements provisoires versés en cours d'opération et jusqu'à hauteur maximum du montant du déficit.*

*Dans le cas où le résultat de l'opération ici nommé « résultat provisoire », tenant compte de l'ensemble des postes de dépenses et de recettes de l'opération et du reversement financier définitif, ferait encore apparaître un solde positif, le concessionnaire s'engage, avant partage du boni de l'opération, à affecter en premier lieu ce « résultat provisoire » de l'opération au remboursement du concédant de la partie des dépenses de réseaux (voiries périphériques au quadrilatère, adduction d'eau potable et incendie, assainissement, infrastructure télécom, réhabilitation et renforcement des réseaux d'eaux usées existants) engendrées par l'opération et financées par ce dernier sur la base d'un prévisionnel joint en annexe 6 bis du présent avenant n° 3 laquelle a en application de l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle. Le montant du remboursement susvisé ne pourra excéder le montant du « résultat provisoire ».*

*Le montant définitif des dépenses des réseaux visées et dont le financement sera partagé entre les parties suivant les pourcentages de prise en charge indiqués à l'annexe 6 bis sera actualisé avant la fin de l'opération de concession et correspondra à la somme des factures payées par la Ville pour réaliser ces travaux.*

*Ces dépenses de réseaux, à rembourser par le concessionnaire, seront inscrites dans les dépenses de l'opération sans toutefois que le montant imputé ne puisse excéder le montant du reversement financier définitif.*

*Si après les diverses régularisations décrites ci-dessus, il est constaté un résultat définitif positif de l'opération, il constituera alors le boni de l'opération partagé entre le concessionnaire et le concédant suivant les conditions inscrites au terme de l'article 23 du traité de concession.*

## **ARTICLE 10 - ANNEXES DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT/ MODIFICATION DE L'ARTICLE 36**

Les annexes du traité de concession d'aménagement n° 2, n° 3, n° 4, n° 5 et n° 6 modifiées par le présent avenant et les annexes 6 ter et 6 bis insérées par le présent avenant, de même que les annexes n° 1 et n° 7 non modifiées de ce traité, ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession d'aménagement, conformément à l'article 36 du traité.

L'article 36 du traité de concession est donc modifié comme suit « *Il est précisé que les annexes n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 6 bis, n° 6 ter et n° 7 jointes au présent traité de concession d'aménagement ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession d'aménagement* ».

## **ARTICLE 11 - SORT DE CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'ORIGINE**

Les clauses et conditions du traité de concession conclu le 30 mai 2012 et de ses avenants n° 1 et n° 2 non expressément modifiées par le présent avenant n° 3 demeurent applicables pour l'exécution de celui-ci.

## **ARTICLE 12 - ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent avenant n° 3 est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Ville de Saint-Denis (Réunion) le notifiera à la société en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter de la date de réception par la société de cette notification.

Il sera annexé au traité de concession dont il fera partie intégrante.

Fait à

Le (en 3 exemplaires)

**Pour le Concessionnaire**

**Pour la Ville de Saint-Denis**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du samedi 19 novembre 2016  
et annexé à la Délibération n° 16/6-19



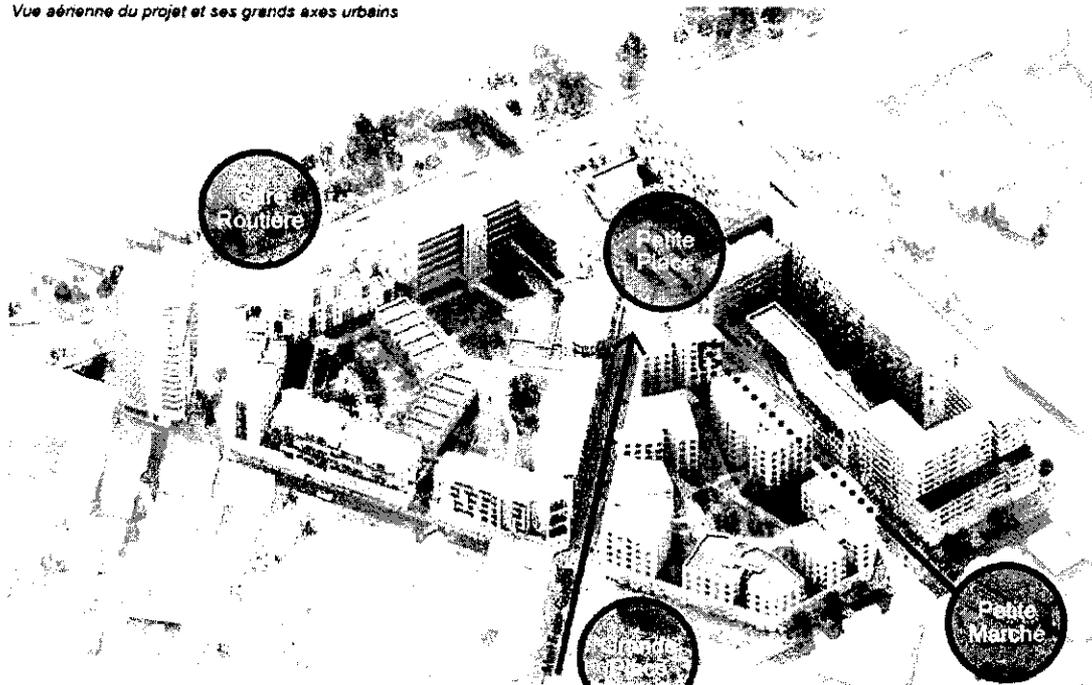
Signé électroniquement par :

Gilbert ANNETTE

Le 26/11/2016 00:05

**Annexe 2 : Plan masse de composition urbaine**  
**Principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan**

*Vue aérienne du projet et ses grands axes urbains*



## **Principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan**

Le projet est défini par un certain nombre de principes fondamentaux qui doivent être réalisés dans le cadre de l'exécution du traité de concession :

- des espaces publics
  - o le prolongement de l'axe Félix Guyon jusqu'à l'océan (et son élargissement sur la rue Ha SAM et le bd Lancastel)
  - o un nouvel axe piéton reliant le Petit Marché à l'océan
  - o une place publique au croisement des deux mails piétons
  - o une passerelle au-dessus du boulevard Lancastel, liée à la gare routière si celle-ci est maintenue sur le front de mer
  
- des signaux architecturaux
  - o un signal horizontal sur le front de mer constitué par le franchissement du boulevard Lancastel par la passerelle
  - o un signal vertical sur la rue Maréchal Leclerc, constitué par l'immeuble de logements (en remplacement de l'immeuble de bureaux qui est désormais positionné sur la façade du bd Lancastel)
  - o un signal vertical sur le boulevard Lancastel, constitué par la tour de logement
  
- un plan de merchandising indiquant une seule grande surface alimentaire sous le grand îlot nord comprenant deux entrées au minimum et permettant de le rendre traversant
  
- un accès dédié aux camions de livraisons, avec une aire de livraison enterrée située en sous-sol au niveau -2
  
- les constructions du programme général seront implantées en limite de propriété sur le bd de Lancastel, le boulevard Jawaharlal Nehru (anciennement boulevard de l'Océan) et la rue Maréchal Leclerc.

Il est précisé que les voiries, trottoirs et aménagements publics à réaliser au-delà de l'alignement des constructions du programme général seront réalisés par le concédant avant l'achèvement des travaux du programme général des constructions

Les travaux à réaliser par le concédant seront exécutés selon un calendrier et un phasage à convenir entre le concessionnaire et le concédant. Ce calendrier devra être compatible avec les contraintes opérationnelles et techniques des chantiers du concessionnaire, des constructeurs pour le programme général des constructions et du concédant.

### **Précisions sur le projet que le concessionnaire propose de développer dans le cadre de la concession d'aménagement sur le périmètre du quadrilatère océan :**

Le concessionnaire s'engage à respecter tous les principes structurants du projet présenté. Naturellement, les détails de ce projet seront définis en relation avec les services de la ville de Saint-Denis, notamment dans le cadre des études à mener pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à sa réalisation.

La faisabilité du prolongement de l'estacade en bord de mer sera étudiée dans le cadre des études à venir.

Enfin, l'emprise/volume de la salle de loisirs prévus au programme prévisionnel général des constructions (annexe n° 3) pourront être mis à disposition de la commune dans le cadre d'un bail dont le loyer et les charges seront calculés en fonction du prix du marché. Dans l'hypothèse où la commune choisirait d'utiliser la salle de loisirs pour une activité à but non lucratif, le loyer pourrait être nul et la participation aux charges minorée.

### **Annexe 3 : Programme prévisionnel général des constructions**

	SHON prévisionnelle m <sup>2</sup> (traité initial)	Conformement aux termes du traité de concession, la SHON est convertie en surface de Plancher (SP) SP prévisionnelle en m <sup>2</sup> (traité initial)	SP Prévisionnelle m <sup>2</sup> (Avenant3)
Logements	55 515	48 299	36 452
Commerces	17 000	15 470	17 585
Bureaux	5 400	4 860	4 533
Hôtel	4 600	4 140	3 918
Crèche	500	450	893
Espace Loisir	770	701	299
<b>Total prévisionnel</b>	<b>83 785</b>	<b>73 920</b>	<b>63 680</b>

Avenant 3: environ 613 logements selon la répartition prévisionnelle ci-après:

Locatif social (LLS)	260
Locatif Très social (RPA)	144
Locatif aidé (PSLA)	18
Logement libre	191
<b>Total Logements</b>	<b>613</b>

Avenant 3: environ 785 places de stationnement affectées principalement aux logements et 785 places cédées à la Ville

#### **Annexe 4 : Programme des équipements publics**

- Mail piétons dans le prolongement de la rue Félix Guyon entre la rue Ha-Sam et le boulevard Lancastel, débouchant sur la place haute avec une percée visuelle sur l'océan. Ce prolongement s'inscrira en cohérence avec les proportions de l'axe Félix Guyon existant et s'alignera au minimum avec les îlots connexes C1 et C2. Cet axe s'élargit sur la rue Ha Sam et forme une petite placette.
- Mail piétons entre la rue Maréchal Leclerc et le boulevard Lancastel face au bâtiment historique accueillant aujourd'hui le Petit Marché.
- Place urbaine au cœur du quadrilatère au croisement des axes Félix Guyon et Petit Marché.
- Voie intérieure permettant de faire la jonction entre la rue Ha Sam et le boulevard Lancastel.
- Passerelle piétonne permettant le franchissement du boulevard Lancastel.
- Place au droit de la passerelle.
- Réseaux VRD nécessaires à l'opération d'aménagement (eaux pluviales, eau potable et défense incendie, eaux usées, téléphone, électricité, éclairage public et SWAC) et reprise des voiries existantes sur le pourtour du quadrilatère liée aux travaux de réseaux (rue Maréchal Leclerc et boulevard Jawaharlal Nehru).
- Parking public de 785 places environ.

**Annexe 5 : Bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps**

**Annexe 6 : Planning prévisionnel de l'opération**

## **Annexe 6 bis : Travaux de réseaux et partage des coûts**

Une clef de répartition est proposée tenant compte du niveau de répartition des travaux suivant qu'ils participent à l'opération d'aménagement ou plus généralement à l'ensemble de la ville de saint Denis.

Il se reparti de la manière suivante :

Type de travaux	Coût estimé	Ville		Aménageur	
		Taux part.	Montant	Taux part.	Montant
Voies périphériques -hors Ah Sam-	2 340 000,00 €	100%	2 340 000,00 €	0%	- €
Rue Ah-Sam	590 000,00 €	5%	29 500,00 €	95%	560 500,00 €
EDF-1400K€ (40%/EdF - 60% ville- aménageur)	840 000,00 €	5%	42 000,00 €	95%	798 000,00 €
AEP + incendie					
Rue Ah Sam	250 000,00 €	50%	125 000,00 €	50%	125 000,00 €
Mal Leclerc	200 000,00 €	0%	- €	100%	200 000,00 €
Bd Nehru	190 000,00 €	0%	- €	100%	190 000,00 €
Bd Lancastel	260 000,00 €	0%	- €	100%	260 000,00 €
Hors quadrilatère (Saint-Anne)	450 000,00 €	100%	450 000,00 €	0%	- €
Assainissement pluvial					
Sol B :	830 000,00 €	45%	373 500,00 €	55%	456 500,00 €
Infrastructures télécom (périph Quadril.)	300 000,00 €	0%	- €	100%	300 000,00 €
Renforcement, réhabilitation réseau E.U.	600 000,00 €	40%	240 000,00 €	60%	360 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 850 000,00 €</b>		<b>3 600 000,00 €</b>		<b>3 250 000,00 €</b>

Les clefs de répartition sont différentes suivant le type de travaux prévisionnel :

Voies Périphériques : elles sont à la charge intégrale de la ville puisque ces voies périphériques seront utilisées par l'ensemble des Dionysiens.

Travaux de rehaussement de la rue Ha-Sam : La répartition de 95 % à la charge du concessionnaire tient compte du fait que ces travaux sont essentiellement imputables à la forme urbaine du projet proposé par le concessionnaire. Celle-ci nécessite un rehaussement de la rue Ha-Sam pour mise à niveau de la rue par rapport à l'opération d'aménagement. La prise en charge de 5% par la ville est proposée afin de tenir compte de la partie de l'éclairage public de la rue Ha-Sam estimée à la charge de la Ville.

Lignes EDF : Les travaux totaux liés aux lignes EDF s'élèvent à 1 400 K€. EDF prend en charge 40% de ces travaux. Les 60 % restants sont essentiellement dus (95%) à l'opération d'aménagement et ses usagers.

Réseaux Eau Potable et incendie : A l'exception de la rue Ha-Sam pour laquelle les travaux profiteront autant à l'opération du quadrilatère qu'à d'autres opérations en proximités, et de la rue Saint Anne uniquement à la charge de la ville, les autres travaux d'eau potable seront uniquement profitables à l'opération d'aménagement du quadrilatère.

Réseaux d'Eau Pluviales : la répartition des travaux de réseaux d'eau pluviale qu'engendrent la mise en œuvre de l'opération d'aménagement a été faite entre la ville et l'aménageur en fonction du nombre de mètres linéaires nécessaire à chacune des parties.

Travaux d'infrastructure Télécom profitent uniquement au quadrilatère. Leur coût est mis à la charge de l'aménageur.

Travaux de renforcement d'Eau Usée : La répartition est faite sur la base du nombre d'Equivalent-Habitant déversant dans le réseau. Soit t un total de 5 000 EH dont 3 000 EH pour le quadrilatère.

**Annexe 6 ter : Plan de localisation de la canalisation des eaux pluviales (EP) existant dans l'emprise du terrain d'assiette du Quadrilatère Océan**

**EXTRAIT DU PLAN DU RESEAU D'EAUX PLUVIALES  
DE LA VILLE DE SAINT DENIS**

