

AFFAIRE No 6

SIGNATURE D'UNE CONVENTION ENTRE LA SCE "PETIT MARCHÉ" ET LA MAIRIE DE SAINT-DENIS POUR L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR CORRESPONDANT

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Le quartier du Petit Marché est un secteur sensible de la ville de Saint-Denis. C'est pourquoi la Municipalité avait, depuis plusieurs années, envisagé de le restructurer. Un certain nombre de terrains y ont d'ailleurs été achetés ces derniers temps à cette fin.

La SCET (Société Centrale pour l'Équipement du Territoire), Société d'Économie Mixte, filiale de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), nous propose de lui confier, par le biais d'une SCE (Société Civile d'Études), l'étude de l'aménagement de ce secteur, jusqu'au montage opérationnel, permettant ainsi de démarrer immédiatement des travaux avec des financiers privés.

Cette SCE vient d'être créée à l'initiative de la SCET pour mener à bien cette opération dans laquelle la Mairie est représentée par le biais de l'ADPE (Association Dionysienne de Promotion Économique).

Je vous demande, Mesdames et Messieurs, de m'autoriser à signer une convention avec cette SCE, avec en but final le réaménagement harmonieux du secteur du Petit Marché.

MONSIEUR MARCEL HOARAU DONNE LECTURE  
DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission du Cadre de Vie

La Commission émet un avis favorable à la restructuration de ce secteur de la ville.

Une priorité devra être donnée à l'habitat, à l'animation du secteur et à la qualité de l'urbanisme.

Commission des Finances

Il s'agit, en fait, d'un aménagement suivant la procédure de type ZAC privée.

La Commune n'aura pas, en principe, à intervenir financièrement dans cette opération, sauf si elle souhaite acheter des mètres carrés de construction pour ses propres besoins. Les terrains qui lui appartiennent dans ce secteur seront pris en compte au bilan.

---

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le rapport, ainsi que les avis des Commissions,  
sont adoptés à l'UNANIMITE.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Saint-Denis, le 8 SEP. 1988

LE SECRETAIRE GENERAL  
Y. CROCHET



COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONVENTION D'ETUDES PREOPERATIONNELLES

Entre LES SOUSSIGNEES :

\* la Commune de Saint-Denis (Réunion)

représentée par son Maire, Monsieur Auguste LEGROS, dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du / /198 reçue par Monsieur le Préfet du Département de la Réunion le / /198

désignée ci-dessous par "la Ville",

\* la Société Civile d'Etudes "Saint-Denis/Petit Marché"

ayant son Siège Social au 66 Rue Alexis de Villeneuve, à Saint-Denis, représentée par son Gérant, habilité aux présentes par délibération de l'Assemblée Générale de la SCE du / /198

désignée ci-dessous par "la SCE"

Il a été préalablement rappelé ce qui suit :

La Commune de Saint-Denis souhaite faire procéder à la restructuration du quartier du Petit Marché, pour en faire un quartier urbain, moderne, marquant l'entrée de la ville, avec une volonté affirmée que ce secteur devienne un nouveau pôle important de l'animation dionysienne.

La ville souhaite, tout en exerçant les contrôles qu'elle jugera nécessaires, que les interventions dans le processus de développement et de réalisation du projet soient de nature privée.

A cet effet, elle a accepté la proposition de la SCET de réaliser une étude - diagnostic, effectuée en octobre 1987, et dont les conclusions

ont recueilli son accord de principe.

Pour répondre au vœu de la collectivité, la SCET, avec la CDC, a rassemblé des partenaires économiques susceptibles d'intervenir sur le secteur, et a créé avec eux la Société Civile d'Etudes "Saint-Denis/Petit Marché".

Cette SCE se propose de réaliser un certain nombre d'études préopérationnelles et, au cas où celles-ci recueilleraient l'accord de la ville, d'en faire apport à une structure de réalisation à créer.

La présente convention est destinée à définir les rapports entre la Commune de Saint-Denis et la SCE "Saint-Denis/Petit Marché", en vue d'aboutir à la proposition d'un montage opérationnel.

### Il est ensuite convenu ce qui suit :

#### 1. ENGAGEMENTS DE LA SCE

##### 1.1.

La SCE s'engage à procéder à toutes études économiques, techniques, foncières, d'urbanisme et autres qui seront nécessaires pour présenter à la Commune de Saint-Denis, dans un délai de huit mois à compter de la signature des présentes, une proposition cohérente de montage opérationnel -ce délai intègre la période d'examen des rapports intermédiaires définis à l'article 2.2.-.

##### 1.2.

L'engagement de chaque tranche d'études est conditionné à l'autorisation de la ville, dans les conditions prévues à l'article 2.2. ci-dessous.

#### 2. ETAPES DE L'ETUDE

##### 2.1.

L'étude préopérationnelle définie ci-dessus devra comporter les étapes suivantes :

##### 2.1.1.

Une étude du marché immobilier, dans ses différents compartiments, permettant d'orienter le programme privé.

Une étude de la situation du foncier.

#### 2.1.2.

Une estimation du coût d'appropriation des terrains autres que ceux déjà acquis par la ville.

Un premier montage juridique et financier de l'opération d'aménagement dans son ensemble.

Une programmation.

#### 2.1.3.

L'étude complète, comportant une proposition de montage opérationnel et un plan masse d'aménagement.

#### 2.1.4.

La ville indiquera, dans un délai d'un mois à compter des présentes, ses impératifs en matière de programmation et en matière de volumes, sous forme d'une note de directives initiales.

#### 2.2.

Au terme de chacune des deux premières étapes, un bref rapport, avec l'avis de la SCE sur l'opportunité de poursuivre ou non les études, sera présenté à la ville qui disposera d'un délai de quinze jours pour l'examiner.

En l'absence d'avis contraire de la ville, au terme de ce délai, celle-ci sera réputée approuver la proposition de la SCE sur l'engagement de la tranche d'études suivante.

#### 2.3.

Au terme de l'étude, la SCE présentera soit une proposition de montage opérationnel, soit des conclusions indiquant pour quelles raisons elle ne juge pas l'opération réalisable.

### 3. ENGAGEMENTS DE LA VILLE

#### 3.1.

Compte tenu des propositions élaborées par la SCET, dans l'étude - diagnostic visée au préambule ci-dessus, et dont elle a approuvé le principe, la ville confie la réalisation des études préopérationnelles à la SCE "Saint-Denis/Petit Marché". En conséquence, jusqu'à l'achèvement des études visées par la présente convention et de toutes celles

qui en seraient la suite ou les conséquences, la ville ne soutiendra de quelque façon que ce soit aucune étude d'aménagement portant sur le secteur du Petit Marché.

### 3.2.

La ville confirme son engagement de confier, par priorité, la mise en oeuvre du montage opérationnel qui aura été élaboré par la SCE à une structure d'aménagement et à un tour de table de promoteurs constitué par les partenaires de la Société Civile d'Etudes.

Toutefois, les candidatures des opérateurs autres que les associés de la SCE et leurs filiales seront soumises à la ville pour agrément.

Cet engagement est pris et accepté pour une durée de deux ans à compter de l'achèvement des études préopérationnelles.

## 4. MOYENS

### 4.1.

La SCE s'engage à financer les études visées par la présente convention à l'aide de ses fonds propres.

### 4.2.

Dans le cas où les études seraient conduites à leur terme, et que le montage proposé recevrait l'agrément de la ville, la SCE ferait son affaire de récupérer le montant de son investissement en études préalables auprès de la structure à laquelle serait confiée la réalisation de l'opération d'aménagement.

### 4.3.

Indemnisation.

#### 4.3.1.

Dans l'hypothèse où, au terme des études, malgré une proposition de la SCE conforme aux directives initiales données par la ville -comme il est dit à l'article 2.1.4.-, celle-ci renonçait à réaliser l'opération, la ville prendrait en charge, à titre d'indemnité, le coût des études réalisées, sur présentation de justificatifs, et dans la limite de 1 000 000 F. Cette indemnité serait reversée aux associés, au prorata de leurs apports.

#### 4.3.2.

Il en serait de même, si la ville décidait de ne pas poursuivre les études au terme des étapes définies à l'article 2.

Chacune des étapes ne pourrait excéder un tiers du montant de l'indemnité totale prévue à l'article 4.3.1..

## 5. DISPOSITIONS FINALES

### 5.1.

Les documents, de toute nature, établis dans le cadre de la présente convention, demeureront la propriété exclusive de la SCE, sauf dans l'hypothèse de l'abandon du projet et de l'indemnisation par la ville prévus à l'article 4.3.1.. Celle-ci aura alors la libre disposition des documents.

### 5.2.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile :

- la Commune de Saint-Denis, en l'Hôtel de Ville,
- la Société Civile d'Etudes, en son Siège Social, au 66 Rue Alexis de Villeneuve, à Saint-Denis.