

AFFAIRE N° 60

AMENAGEMENT D'UN PARKING EN SILO RUE DE LA REPUBLIQUE

MONTAGE DE L'OPERATION

Le Maire donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

La Commune de Saint-Denis a lancé une consultation, en janvier 1987, en vue de la construction et de la concession d'un parc de stationnement en silo à réaliser sur des terrains situés entre la Rue de la République et la falaise du quartier de la Rivière Saint-Denis.

Seule l'Entreprise G.T.M. Réunion, associée à la C.G.E.A., a répondu, en soumettant un projet différent de celui prévu par le Cahier des Charges : la société proposait de faire financer une partie du parc de stationnement par une opération immobilière intégrée au projet de parking.

S'inspirant de ce principe, la Commune décidait d'abandonner son projet de concession, et prenait en charge la maîtrise d'ouvrage du parc de stationnement pour lequel G.T.M. Réunion était déclarée adjudicataire, à l'issue d'un nouvel appel d'offres, lancé le 21 décembre 1987.

La partie immobilière (15 000 m², sur une hauteur de R + 6 à R + 12) devant compenser, pour une part, le coût de construction du parking, il est proposé de procéder à cette compensation selon trois axes :

- l'amodiation d'un certain nombre de places de stationnement -c'est-à-dire la vente du droit d'occupation privative, pour soixante ans dans le parking en silo appartenant à la Commune et, ce, au prix de 50 000 F la place ;
- la cession à l'Entreprise G.T.M. des droits de superficie d'une partie du sous-sol, du niveau haut et de l'étage terminal du parking en silo, pour y installer respectivement des réserves de magasin (800 m²), une surface de vente (1 400 m² utiles, pour 1 600 m² d'emprise) et des bureaux (1 200 m² utiles, pour 1 600 m² d'emprise), le droit à construire s'établissant à 825 F par mètre carré construit, cédé par la Commune ;
- la cession progressive des terrains communaux jouxtant le projet, sur une surface de 15 000 m² environ, pour y construire des logements, des bureaux et des commerces, et, ce, contre paiement par le promoteur, l'Entreprise G.T.M., de droits à construire d'un montant de 825 F par mètre carré de surface habitable.

Sur la base de ce qui précède, je vous demande de m'autoriser :

- à procéder à la cession de ces amodiations telles que précitées, G.T.M. s'engageant à en vendre cent soixante-huit aux acquéreurs de l'ensemble immobilier privé ;
- à déclasser le droit de superficie du domaine public des parties du parking cédées à G.T.M., dès achèvement de l'ensemble ;
- à céder les droits à construire des terrains d'assiette du projet immobilier privé ;
- à établir toutes servitudes entre ces différents domaines (public et privé) juxtaposés ou superposés ;
- à exonérer le projet de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- à conclure les accords de cession des droits à construire, à passer les servitudes et à accorder le bénéfice de l'exonération aux S.C.I. que G.T.M. désignera pour la mise en oeuvre du projet immobilier privé.

Par ailleurs, il est prévu que la Commune dispose d'un droit d'option à son profit sur les bureaux de la dalle haute.

Je vous précise également que la Commune intervient dans la réalisation sociale de la S.I.D.R. intégrée au projet en limite nord du terrain d'assiette, en cédant à cette dernière, pour soixante ans, au franc symbolique, la concession des parkings nécessaires à son programme de logements, et en subventionnant ces derniers à hauteur de 12 500 F par place de parking.

Je vous demande de m'autoriser également à arrêter ces dispositions dans le cadre d'une convention -éventuellement tripartite, avec G.T.M.- à passer avec la S.I.D.R..

Le Maire donne lecture des avis des Commissions.

Commissions des Affaires Economiques et des Finances

Elles se félicitent du recentrage de l'activité économique et des capacités nouvelles de stationnement dans le centre ancien que permettra ce projet.

Elles souhaitent, toutefois, que les conventions à passer avec G.T.M. précisent :

- les délais et garanties d'engagement de commercialisation des parties privées, de façon à prévoir la progressivité de la cession des terrains et celle de la compensation financière effective attendue par la Commune ;
- les garanties prévues par la Commune, en cas de défaillance du (ou des) promoteur(s), en cours d'opération ;
- la durée de la cession du droit de superficie du domaine public ;
- la durée du droit d'option de la Commune sur les bureaux de la dalle haute.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

Pour extrait certifié conforme,
Saint-Denis, le 22 DEC. 1988

LE SECRETAIRE GENERAL
Y. CROCHET

