

**RAPPORT N° 97/8-12**  
**Au Conseil Municipal**

**OBJET**

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU SITE  
DU CERF AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION  
ET A SON CAHIER DES CHARGES**

Aux termes d'un traité de concession en date du 1er septembre 1993, la Ville de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement du site du CERF d'une superficie globale de 65 ha.

Afin d'individualiser le projet de création du parc technologique (zone d'activités nouvelle d'intérêt communautaire) et le rendre rapidement opérationnel, il est décidé de créer une ZAC pour ce projet, de poursuivre les études et d'engager la réalisation de celui-ci dans le cadre d'une convention spécifique de concession.

En conséquence, il y a lieu de sortir les terrains compris dans le périmètre de la ZAC, du périmètre de la concession d'aménagement du 1er septembre 1993 ; la SODIAC poursuivant sur les terrains non concernés par le projet de parc technologique, sa mission de concessionnaire énoncé dans le traité et ses différents avenants.

La modification du périmètre de la concession nécessite également d'apporter des modifications et compléments aux dispositions du traité de concession (durée et objet de la concession, nature et délai de réalisation des études).

Par ailleurs, à l'occasion de la modification du périmètre et de l'objet de la mission, il a été jugé nécessaire d'apporter des modifications dans les conditions de rémunération du concessionnaire compte tenu de l'évolution physique de cette opération.

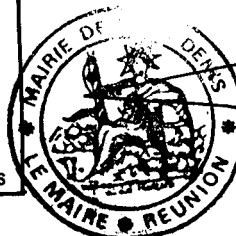
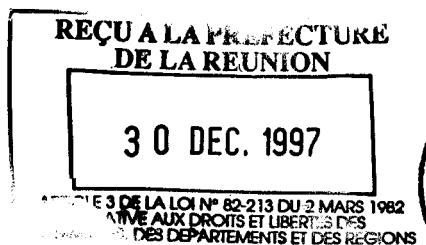
Ces diverses modifications dans l'objet et les conditions de réalisation de la mission du concessionnaire sont reprises dans l'avenant n° 3 au traité de concession ci-annexé.

Je vous demande en conséquence :

de m'autoriser à modifier par avenant n° 3 au Traité de concession du 1er septembre 1993, la mission confiée au concessionnaire ainsi que les conditions de sa rémunération et d'approuver le bilan financier affecté aux terrains concernés et conforme au dernier CRAC approuvé.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



## DELIBERATION N° 97/8-12

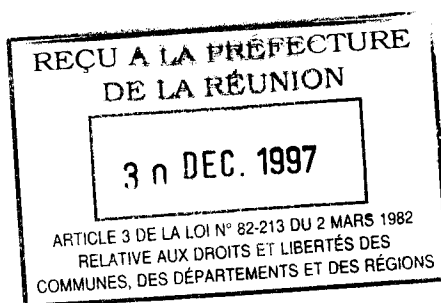
### ARTICLE 3

Autorise le Maire à signer l'Avenant n° 3 au Traité de concession du 1<sup>er</sup> septembre 1993 comportant des modifications sur le périmètre de concession, l'objet et les conditions de réalisation de la mission du concessionnaire et sur les modalités de rémunération de la SODIAC et approuve le bilan financier affecté aux terrains concernés.

---

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis  
le 26 DEC. 1997

LE MAIRE  
Michel TAMAYA





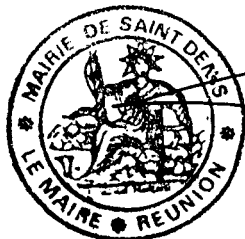
# TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU SITE DU CERF

## AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ET A SON CAHIER DES CHARGES DE CONCESSION

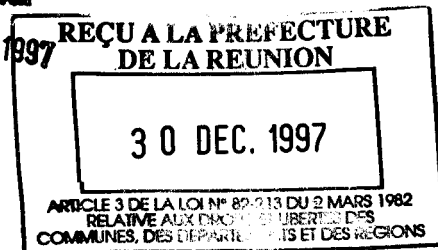
ANNEXE AU RAPPORT N° 97/8-12

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 19 DEC. 1997

LE MAIRE



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line, representing the Mayor.



Décembre 1997

## PREAMBULE

Aux termes d'un traité de concession en date du 1<sup>er</sup> septembre 1993, la Ville de SAINT-DENIS a confié à la SODIAC l'aménagement du site du CERF d'une superficie globale de 65 ha.

Ce traité de concession a fait l'objet d'un premier avenant en date du 19 décembre 1994 pour l'utilisation des procédures de mise en concurrence définies à l'article 48-1 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application.

Il a fait également l'objet d'une deuxième avenant en date du 3 octobre 1997 pour prendre en compte de nouvelles études intitulées «études de programmation et de mise à jour des filières de développement du pôle technologique».

Afin d'individualiser le projet de création du parc technologique (zone d'activités nouvelle d'intérêt communautaire) et le rendre rapidement opérationnel, il est décidé de créer une ZAC pour ce projet, de poursuivre les études du dossier de réalisation de la ZAC et d'engager la réalisation de celui-ci dans le cadre d'une convention spécifique de concession .

En conséquence, la Commune de Saint-Denis demande à la SODIAC de poursuivre sur les terrains non concernés par le projet du parc technologique sa mission de concessionnaire.

Ceci exposé,

Entre

La Commune de SAINT-DENIS, représentée par son Maire Monsieur Michel TAMAYA , agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....

D'une part,

Ci-après dénommée «la Ville» ou «la Commune» ou «le concédant»

La SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION (SODIAC) , société d'économie mixte au capital de 12 615 000 F, représentée par son Directeur Général Monsieur Eric WUILLAI, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 12/09/97.

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA MISSION**

Les alinéas 1 et 2 de l'article 1 du traité de concession sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

### Article 1 :

La commune de Saint-Denis concède à la SODIAC, qui l'accepte, les études et la réalisation de l'aménagement du site du CERF sur le périmètre délimité sur le document joint en annexe 1 du présent avenant.

## **ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONCESSION**

L'article 6 du traité de concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### Article 6 :

La durée de concession est fixée à 11 (onze) années à partir de la date d'entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges de concession, soit le 31 août 2004.

## **ARTICLE 3 – OBJET DE LA CONCESSION**

L'alinéa 1 de l'article 1 du Titre 1 du cahier des charges de concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Le présent document concerne les études et l'aménagement du site du CERF sur le périmètre délimité sur le document joint en annexe 1 du présent avenant.

## **ARTICLE 4 – OBJET DE LA MISSION D'ETUDES**

L'article 1 du titre 2 du cahier des charges de concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### Article 1 – Objet de la mission d'études

Le concédant charge la SODIAC, qui l'accepte, de procéder, dans les conditions fixées ci-après, aux études et à la réalisation de l'aménagement du site du CERF sur le périmètre délimité sur le document joint en annexe 1 du présent avenant.

## **ARTICLE 5 – DELAI DE REALISATION DES ETUDES**

L'article 3 du titre 2 du cahier des charges de concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### Article 3 - délai de réalisation des études

Les études décrites à l'article 5 devront être réalisées dans un délai de vingt quatre mois à compter de l'entrée en vigueur du présent avenant. En raison des phases nécessaires de concertation qui risquent de bouleverser le calendrier d'études, ce délai pourra être prolongé d'un commun accord.

## **ARTICLE 6 – CONTENU DES ETUDES**

L'article 5.1 alinéa a du titre 2 du cahier des charges de concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### a. Etudes préalables

Ces études comprennent :

- Le recensement des données et contraintes du site,
- L'établissement du programme,
- L'élaboration d'un dossier de faisabilité intégrant un schéma d'organisation et de composition.

L'article 5.3 du titre 2 du cahier des charges de concession est abrogé.

## **ARTICLE 7 – REMUNERATION AU TITRE DES ETUDES**

### Article 6 – Rémunération au titre des études

Les honoraires facturés à ce jour par la SODIAC au titre de la phase de concertation et du dossier de création soit 150 KF H.T seront réimputés à la ZAC du parc technologique.

Les autres rémunérations initialement prévues au titre des études de définition des filières, des dossiers du P.A.Z et de réalisation de la ZAC du parc technologique soit 390 KF H.T, seront facturées dans le cadre de la ZAC du parc technologique puisqu'elles portent exclusivement sur le projet de parc technologique.

Au titre des nouvelles études nécessaires à l'aménagement des terrains non concernés par le projet de parc technologique, objet du présent avenant, la SODIAC percevra un montant d'honoraires forfaitaire fixé à 400.000 F H.T, majorée de la TVA en vigueur.

La facturation des études interviendra en fonction de leur avancement, dans les conditions suivantes :

- |  |   |               |
|--|---|---------------|
| - à la remise du dossier des études préalables     | : | 100.000 F H.T |
| - à la remise du bilan de la phase de concertation | : | 50.000 F H.T  |
| - à la remise du dossier de création               | : | 50.000 F H.T  |
| - à la remise du projet de P.A.Z                   | : | 100.000 F H.T |
| - à la remise du dossier de réalisation            | : | 100.000 F H.T |

## **ARTICLE 8 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

L'article 5 du titre 6 du cahier des charges de concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

### Article 5 – rémunération du concessionnaire

#### ***Rémunération forfaitaire annuelle :***

Pour la mission d'animation, suivi et coordination de l'opération, le concessionnaire aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle dont le montant ainsi que les modalités de paiement seront définis par avenant lors de l'élaboration du dossier de réalisation et qui sera appelé après l'approbation du dossier de réalisation.

#### ***Honoraires de gestion :***

Pour sa mission de gestion qui lui est confiée aux articles 2 et 3 du présent titre et aux titres 4 et 5, le concessionnaire percevra une rémunération fixée à 5 % des montants H.T. des dépenses de réalisation et à 2,5 % des montants H.T des recettes de cessions ou de locations de terrains aux constructeurs (montant cumulé de loyers sur 30 ans plafonné à la valeur équivalente de cession des terrains.)

Les dépenses et recette retenues pour le calcul de la rémunération sont l'ensemble des dépenses et recettes hors taxes, afférentes à l'article 2 ci-dessus, à l'exception :

- pour les dépenses,
  - des frais financiers
  - des rémunérations perçues par le concessionnaire pour les missions particulières d'études, d'action foncière et de commercialisation,
  - des indemnités aux tiers prévues à l'article 4.2 du présent titre .
- pour les recettes,
  - des subventions et participations des collectivités publiques.

***Honoraires de commercialisation :***

Pour la mission de commercialisation prévue à l'article 1 du présent titre, le concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 4 % des recettes H.T provenant des cessions ou location aux utilisateurs, à l'exclusion des programmes réalisés par la SODIAC directement ou par la Commune pour les équipements publics liés à l'objet de l'opération.

Cette rémunération sera imputée au compte de la concession selon l'échéancier suivant :

- 50 % à la signature du compromis de vente,
- 50 % à la signature de l'acte authentique.

***Mission de liquidation :***

Pour la mission de liquidation, après expiration du contrat de concession, la société aura droit à une rémunération forfaitaire de 200.000 F H.T.

**ARTICLE 9 – AUTRES DISPOSITIONS**

Les autres articles du traité de concession, non visés par le présent avenant, demeurent inchangés.

Fait à Saint-Denis, le

Le Maire de Saint-Denis

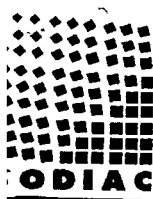
M. Michel TAMAYA

Le Directeur Général de la SODIAC

M. Eric WUILLAI







# TRAITE DE CONCESSION DU SITE DU CERF

Annexe 2

## BILAN FINANCIER AFFECTE AUX TERRAINS CONCERNES

(Conforme au CRAC approuvé par le Conseil Municipal du 03/10/97)

1. DEPENSES	
NATURE DES DEPENSES	MONTANT (KF H.T)
<b>ACQUISITIONS</b>	
. Terrains	7.517
. Frais divers	397
sous-total	7.914
<b>ETUDES</b>	
. Tiers	400
. Société	100
sous-total	500
<b>FRAIS DIVERS</b>	
. Frais financiers court terme	173
. Fras financiers long terme	3.906
. Frais annexes	39
. Charges de gestion	135
sous-total	4.253
<b>HONORAIRES SOCIETE</b>	
. Pour acquisition	173
. Pour gestion sur dépenses	193
. Pour gestion sur recettes	142
. Pour commercialisation	214
sous-total	722
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13.389</b>
2. RECETTES	
NATURE DES RECETTES	MONTANT(KF H.T)
<b>PRODUITS DIVERS</b>	
. Locations agricoles	94
<b>CESSIONS</b>	
. À la Commune	4.250
. À d'autres collectivités	2.050
sous-total	6.300
<b>PARTICIPATIONS</b>	
. Communales	6.895
. Autres partenaires	100
sous-total	6.995
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13.399</b>

**COMMUNE DE SAINT-DENIS      REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DELIBERATION N° 97/8-12  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 19 décembre 1997**

**OBJET**

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU SITE  
DU CERF AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION  
ET A SON CAHIER DES CHARGES**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le code Général des Collectivités Territoriales (ancien Code des Communes) ;

Sur le RAPPORT n° 97/8-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, premier Adjoint au Maire,

Présenté au nom des Commissions Développement Economique / Economie Alternative, Aménagement et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Décide de sortir du périmètre de la concession, les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC du parc technologique et de demander à la SODIAC de poursuivre sa mission de concessionnaire sur les terrains non concernés par le projet du parc technologique, du premier périmètre.

**ARTICLE 2**

Accepte les modifications et compléments apportés aux dispositions du traité de concession (durée et objet de la concession, nature et délai de réalisation des études), notamment les modalités de rémunération de la SODIAC compte tenu de l'évolution physique de cette opération.