

RAPPORT N° 99/6-39
au Conseil Municipal

OBJET

AMENAGEMENT DE LA JAMAÏQUE
APPROBATION DU CRAC 1998

Le Traité de Concession d'aménagement de La Jamaïque a été signé par la Commune de Saint-Denis et la SODIAC le 4 avril 1991.

Un Avenant n° 1 en date du 29 novembre 1995 a adapté le Traité de Concession aux modalités de passation des marchés de travaux issus de la Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 (Loi SAPIN) et au Décret n° 93-584 du 26 mars 1993.

Un Avenant n° 2 en date du 24 juin 1999 a prorogé de quatre années, soit jusqu'au 6 juillet 2003, la durée de la Concession.

La vocation de zone artisanale et commerciale affichée au début des années 1990 n'a pas été confirmée du fait des difficultés rencontrées pour définir un périmètre opérationnel (délimitation des zones érodables, inondables du domaine public pluvial), les conditions d'accès à la zone à partir de la deux fois deux voies (RN 2) et plus globalement, de l'absence d'un projet d'aménagement qui, à partir des contraintes et potentialités du site apporte une réponse aux questions suivantes :

- quelle stratégie d'aménagement à long terme de ce site ?
- quel programme avec éventuellement un phasage dans le temps ?
- quelle image pour l'«Entrée de Ville» qui est aussi l'entrée de La Réunion ?

Les études urbaines pour le traitement de l'Entrée Est de la Ville décidées par la Commune lors de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 1997 et confiées à la SODIAC au titre d'un Mandat d'études comportaient la demande de formuler des affectations fonctionnelles au site de La Jamaïque.

Ces études qui se sont déroulées de septembre 1998 à juin 1999 et pour le déroulement desquelles un groupe de travail a été constitué à la demande de la Ville, ont fait l'objet d'une présentation de rapport final à la Commission Aménagement du 22 juin 1999.

Au vu des enjeux, définis par thème -programmation, déplacements et circulation, contraintes techniques, perception et paysage- qui s'exercent sur cette partie spécifique du territoire de la Commune, qualifiée d'«Entrée de Ville», plusieurs hypothèses ont été proposées pour le site de La Jamaïque.

RAPPORT N° 99/6-39

Ces propositions s'intègrent d'ailleurs dans un périmètre plus large qui comprend les terrains compris entre la RN 2 et la Ravine du Chaudron : Centre Commercial Continent et Cimetière au nord, Stade de l'Est et espaces autres, tels que laboratoires vétérinaires départementaux, terrains de sport et concasseur, au sud. Elles englobent aussi la première épaisseur de parcelles sur la rive gauche de la Ravine du Chaudron qui présentent un potentiel élevé de mutabilité : activités le long de la Rue Kerveguen, Parc des Expositions, dépôt de Saint-Denis Bus...

En définitive, la Commission a retenu le principe de conserver au site une affectation de pratiques sportives orientées vers les sports mécaniques (présence du Karting) et d'autres activités récréatives à imaginer dans un espace ample, offrant des vues remarquables, au Sud vers les hauts (Rivière des Pluies) et à l'Ouest, sur le site de Saint-Denis.

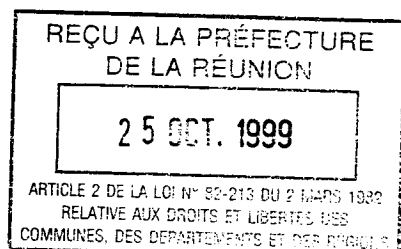
Ces activités devront s'insérer au mieux dans le site en le valorisant sur le plan paysager (Entrée de Ville et présence du lit majeur de la Rivière des Pluies) tout en s'harmonisant avec les aménagements projetés par ailleurs : Boulevard Nord en front-de-mer, aménagement touristique du «sentier littoral» entre les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, et la nécessité de prévoir du stationnement en quantité importante y compris pour satisfaire à un déficit conséquent constaté sur le secteur du fait de la présence d'équipements générateurs de grands événements nécessitant du stationnement : Stade de l'Est, Parc des Expositions, Centre Commercial...

Pour l'heure, à l'exception de la valorisation de l'espace boisé classé en bordure de la RN 2 qui constitue un élément de programme retenu par la collectivité, le programme global d'aménagement esquissé reste à élaborer.

Dans l'immédiat, avant que ne soient engagées les études de programmation et de réalisation, il convient par une participation financière communale de ramener à zéro la trésorerie négative de l'opération, laquelle porte le foncier et les études réalisées en 1992 et 1993.

Ceci étant porté à votre connaissance, je vous demande d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant au 31 décembre 1998 qui prévoit une participation communale, au titre de l'année 1999, d'un montant de 2 250 000 F TTC déjà prévu au Budget.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Alain ARMAND**



DELIBERATION N° 99/6-39
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 15 octobre 1999

OBJET

AMENAGEMENT DE LA JAMAÏQUE
APPROBATION DU CRAC 1998

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 99/6-39 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

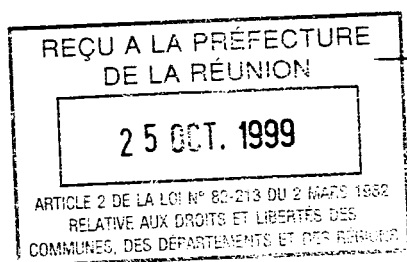
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(3 oppositions, dont 1 vote par procuration)**

Approuve le Compte Rendu Annuel au Concédant 1998 de la Concession de La Jamaïque.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 22 OCT. 1999

Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Alain ARMAND



VILLE DE SAINT-DENIS

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

LA JAMAÏQUE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

AU 31.12.98

P. **LE MAIRE absent.**

Alain ARMAND
1^{er} Adjoint



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION
25 OCT. 1999
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

6 octobre 1999

Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération « concession d'aménagement La Jamaïque » située aux limites nord-est du territoire communal.

Il a été établi conformément aux lois du 7 juillet 1983 et 8 février 1995 et conformément au cahier des charges annexé au traité de concession.

Ce rapport vise à présenter à la Ville de SAINT-DENIS une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier, pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération, et pour lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour maîtriser l'évolution de l'opération.

1 - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1 : Rappel de ses objectifs et de ses enjeux

La vocation de zone artisanale et commerciale affichée au début des années 90 n'a pas été confirmée du fait des difficultés rencontrées pour définir un périmètre opérationnel (délimitation des zones érodables, inondables, du Domaine Public Fluvial), les conditions d'accès à la zone à partir de la deux fois deux voies (RN 2) et plus globalement de l'absence d'un projet d'aménagement qui à partir des contraintes et potentialités du site offre une réponse aux questions suivantes :

- quelle stratégie d'aménagement à long terme de ce site ?
- quel programme avec éventuellement un phasage dans le temps ?
- quelle image pour une « entrée de ville » qui est aussi une « entrée de la Réunion » ?

Il faut dire que les obstacles auraient sans doute été surmontés si les demandes d'implantation, nombreuses jusqu'en 1992, ne s'étaient évanouies après les événements sociaux de 1992. Un programme commercial et artisanal ne pouvait plus être envisagé à court terme du fait du retrait des investisseurs potentiels.

De nouveaux enjeux, d'ordre social sont alors apparus, ce qui a conduit la commune de SAINT-DENIS à réorienter en 1994 les objectifs premiers assignés à la zone de la Jamaïque.

Dans un premier temps, le karting existant n'a plus été remis en cause et une convention a été signée le 14 juin 1994 entre la SODIAC, propriétaire des terrains et le Moto-Club de SAINT-DENIS occupant et exploitant des installations pour une année renouvelable par tacite reconduction.

Par la suite, plusieurs hypothèses ont été envisagées dont la dernière en 1995 a donné lieu à une proposition d'aménagement qui scindait la zone de la Jamaïque en quatre zones :

- l'entrée de l'opération, côté sud par la bretelle de desserte du Continent et d'accès au radier du Chaudron, fortement paysager avec installation d'activités type jardineries.
- plus au nord, un espace « sport mécanique » regroupant le karting, le départ du circuit de moto-cross ainsi que des installations de concessionnaires automobiles.
- ensuite, un espace festif avec comme élément principal un dancing.
- un espace d'activités intégrant pour un temps l'activité de concassage (jusqu'au 31/12/2000) et un projet communal de traitement des déchets végétaux.

L'accès aux activités « polluantes » du site : concassage, unité de traitement des déchets végétaux, desserte de la STAR et de NICOLLIN était différencié de l'accès sud avec un accès spécifique, sans tourne-à-gauche sur la R.N. 2.

En définitive, ces propositions d'aménagement complétées par des simulations de bilans prévisionnels de dépenses et de recettes n'ont pas été approuvées par la Collectivité et le devenir du site est en attente de décisions.

A ce jour, l'activité de sports mécaniques, karting et piste moto, se poursuit et se conforte. En 1997, il a été procédé à des remblaiements de tout venant qui ont accru l'emprise des installations et auraient permis leur mise aux normes de sécurité.

Le gérant de l'activité temporaire de concassage s'est vu opposer en 1997 un refus de la Commune de pérenniser cette activité sur le site (demande de régularisation de l'installation de concassage déposée en Préfecture).

1.2 : Rappel des documents d'urbanisme en vigueur

Le Schéma d'Aménagement Régional (S.A.R.) approuvé par Décret du Conseil d'État n° 95.1169 du 6 novembre 1995.

Le P.O.S. communal approuvé le 25 septembre 1993, modifié le 10 mai 1996.

Le site est classé en zone UY : « Cette zone correspond aux terrains destinés à recevoir principalement l'implantation d'activités industrielles ou artisanales ». Trois sites sont concernés dont « la zone commerciale de la Jamaïque ».

Les terrains de la Jamaïque sont affectés :

- par l'emplacement réservé n° 11. Jonction ZE Chaudron - Jamaïque au bénéfice de la Commune de SAINT-DENIS
- par un espace boisé classé en bordure de la R.N. 2.

Aucune procédure de création de Z.A.C. ou de lotissements n'a été engagée à ce jour.

1.3 : Programme de l'opération

Comme vu au point 1.1 ci-avant, aucune orientation structurée n'avait pu être proposée et discutée par la collectivité concédante.

C'est pourquoi les études urbaines pour le traitement de l'entrée est de Saint-Denis décidées par la collectivité lors de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 1997 et confiées au titre d'un mandat d'études à la SODIAC par convention en date du 29 janvier 1998, comportaient la demande de proposer des affectations fonctionnelles pour le site de la Jamaïque.

Ces études qui se sont déroulées de septembre 1998 à juin 1999 et pour le déroulement desquelles un groupe de travail a été constitué à la demande de la Ville de Saint-Denis, ont fait l'objet d'une présentation du rapport final à la Commission Aménagement du mardi 22 juin 1999.

Au vu des enjeux, définis par thème - programmation, déplacements et circulation, contraintes techniques, perception et paysage – qui s'exercent sur cette partie spécifique du territoire de la commune, qualifiée d' « entrée de ville » plusieurs hypothèses ont été proposées pour le site de la Jamaïque.

Ces propositions s'intègrent d'ailleurs dans un périmètre plus large qui comprend les terrains compris entre la RN 2 et la ravine du Chaudron : centre commercial CONTINENT et cimetière au nord, stades de l'Est et espaces autres, tels que laboratoires vétérinaires départementaux, terrains de sport et concasseur, au sud. Elles englobent aussi la première épaisseur de parcelles sur la rive gauche de la ravine du Chaudron qui présentent un potentiel élevé de mutabilité : activités le long de la rue de Kerveguen, Parc des Expositions, dépôt de Saint-Denis Bus, ...

Pour l'heure, à l'exception de la valorisation de l'espace boisé classé en bordure de la RN 2 qui constitue un élément de programme retenu par la collectivité, le programme global d'aménagement reste à élaborer.

1.4 : Relations contractuelles avec la collectivité

Le conseil municipal lors de la séance du 16 mars 1991 (délibération 91.1.29) a décidé de confier à la SODIAC l'aménagement de la zone d'activités de la Jamaïque.

Un traité de concession et un cahier des charges ont été signés par la Commune de SAINT-DENIS et la SODIAC le 4 avril 1991 et reçus en préfecture le 16 avril 1991.

La durée de la concession est de huit (8) ans.

Un avenant n° 01 a été signé entre la Commune de SAINT-DENIS et la SODIAC le 29 novembre 1995 (reçu en Préfecture le 11 janvier 1995) afin d'adapter le traité de concession aux modalités de passation des marchés de travaux issus de la loi n° 93.122 du 29 janvier 1993 (loi SAPIN) et du décret n° 93.584 du 26 mars 1993.

Un avenant n°2 a été signé entre la Commune de Saint-Denis et la SODIAC, le 24 juin 1999 (reçu en Préfecture le 24 juin 1999) afin de proroger de 4 années, soit jusqu'au 6 juillet 2003, la durée de la concession.

Par convention applicable à compter du 1er janvier 1998 et renouvelable annuellement par tacite reconduction, la SODIAC a mis à la disposition de la Commune de SAINT-DENIS la piste de karting et ses installations annexes. La Commune en assure la gestion.

A ce jour, il n'y a pas eu de CRAC approuvé par la Collectivité.

2 - AVANCEMENT PHYSIQUE

2.1 : Études

Au 31 décembre 1997, les études suivantes ont été réalisées :

Plan topographique réalisé en 1992 par le Cabinet MECHY pour un montant de 64.600,00 F H.T.

Un contrat de maîtrise d'oeuvre pour les travaux de viabilisation d'environ 14 hectares, hors réseau pluvial, a été signé le 5 juin 1993, avec le B.E.T. SECMO O.I. pour un montant de 645.000 F H.T.;

L'A.P.S. et l'A.P.D. ont été fournis en 1992 et 1993 pour un montant de 140.000 F H.T.

Un complément d'études d'un montant de 55.000 F H.T. a été réalisé en 1995 pour étudier les conditions d'implantation d'une jardinerie et d'une discothèque.

Les dépenses constatées au 31 décembre 1997 pour l'exécution de ce contrat sont de 195.500 F H.T.

Un deuxième contrat de maîtrise d'oeuvre a été signé en novembre 1992 avec la SOGREAH pour les travaux d'endiguement de la Rivière des Pluies y compris le réseau pluvial.

La mission a été conduite jusqu'à la fourniture d'un A.P.D. provisoire pour un montant de 274.220,00 F H.T.

En 1995-1996, lors de la réorientation du programme initial, une mission d'études de composition avec définition d'une image urbaine et paysagère a été confiée au BETURE CONSEIL. Le coût de la prestation s'est élevé à 56.500 F H.T.

Dans le même temps et en vue de permettre à la SECMO d'étudier les conditions d'implantation d'une jardinerie et d'une discothèque, une étude de faisabilité géotechnique a été confiée au B.E.T. Géotechnique et Contrôle pour 11.430,00 F H.T.

2.2 : Acquisitions

2.2.1 : Procédures d'acquisitions

Le conseil municipal lors de sa séance du 21 décembre 1991 a approuvé la cession à la SODIAC des terrains nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.2.2 : État des acquisitions

La cession est intervenue par acte notarié intervenu devant Maître MAREL le 20 avril 1992.

Références cadastrales	Contenance (m ²)
BM 21	800
BM 22	1 000
BM 23	1 000
BM 24	2 500
BM 26	10 000
BM 27	59 865
BM 28	1 000
BM 29	1 000
BM 30	1 000
BM 31	1 000
BM 32	1 125
BM 33	1 090
BM 34	5 044
BM 35	2 969
BM 36	2 000
BM 37	266
BM 38	3 734
BM 39	31 487
TOTAL	126 880

Le montant des acquisitions s'est élevé à 634.400,00 F, les frais d'acquisitions à 13.978,60 F.

Soit un montant total d'acquisitions foncières de 648.378,60 F.

2.2.3 : Difficultés rencontrées

Délimitation du domaine public fluvial (D.P.F.) et inondabilité.

Depuis une vingtaine d'années, suite aux travaux réalisés sur les deux berges de la Rivière des Pluies pour la protection des installations aéroportuaires, les services de la Commune et de l'Etat ont recherché en vain un accord sur la délimitation du D.P.F., ainsi que par secteurs sur les occupations ou usages possibles du sol.

De même, pour les services de la D.D.E., le parcellaire cadastral reste à confirmer et serait dans la situation actuelle non opposable au tiers.

En préalable à la réalisation des études Entrée Est, la SODIAC avec le concours des services de la Ville a réouvert la dialogue avec la D.D.E.

Ensuite, dans le cadre des dites études, une délimitation des périmètres inconstructibles, constructibles sous conditions et constructibles sans réserves a été proposée. Il n'en reste pas moins que l'Etat dans toutes les réunions du groupe de travail n'a pas souhaité s'engager sur un zonage et a renvoyé son avis définitif à l'examen des projets concrets qui seraient envisagés par la suite.

Néanmoins, au titre du chapitre « Eléments et prescriptions urbaines, paysagères et architecturales », l'étude précise les modalités de prise en compte de la Loi Barnier.

2.3 : Travaux

Au titre de la concession d'aménagement, aucun programme de travaux n'a été engagé à ce jour.

2.4 : Cessions

2.4.1 : Promotion-Commercialisation

Une pré-commercialisation a été menée avec le concours des services économiques de la Mairie de SAINT-DENIS, ce qui a permis d'approcher plusieurs candidats à une implantation sur le site.

Les demandes les plus affirmées sont relatives à la création de moyennes surfaces commerciales : DE PALMAS pour une enseigne BHV, Établissements CAILLE pour une restructuration du site de CONTINENT avec création de moyennes surfaces complémentaires sur le site de la Jamaïque, création de jardineries, d'établissements de restauration rapide (fast-food) avec service « drive-in ».

A noter que l'implantation d'une jardinerie et d'une discothèque ont fait l'objet d'une étude de faisabilité qui a montré que ces projets à eux seuls ne permettraient pas d'engager une procédure d'aménagement, les conditions paysagères et financières n'étant pas satisfaisantes pour passer à l'acte.

2.4.2 : Pour la pré-commercialisation, des actions ont été engagées avec le concours de prestataires extérieurs :

Il s'agit essentiellement de porter à la connaissance des professionnels l'existence d'un projet d'aménagement et de recueillir dans un premier temps leur avis sur les aménagements envisagés de telle sorte à assurer la meilleure cohérence possible entre l'offre et la demande.

Pour ce faire, une information du projet a été conduite par publication dans un catalogue sur l'investissement à la Réunion et par la présentation du projet au public.

Par ailleurs, en 1997, une mission a été confiée à un consultant en urbanisme commercial afin de vérifier la faisabilité et la pertinence d'une extension à court terme du centre commercial Continent sur le site de la Jamaïque.

L'ensemble des dépenses s'élève à 96.189,30 F H.T.

3 - Avancement financier

3.1 : Bilan prévisionnel actualisé

Le bilan actualisé (voir pages suivantes) a été établi sur les bases de l'avancement physique (et financier) décrit précédemment.

Au 31 décembre 1998, le solde de la trésorerie est de - 2.175.050,16 F H.T. ,

3.2 : Commentaires sur le bilan

Le montant des dépenses au 31 décembre 1998, s'élève à 2.175.050,16 F H.T.

Il se répartit de la façon suivante (postes principaux) :

- 648.378,60 F H.T. pour les acquisitions et frais sur acquisitions,
- 601.750,00 F H.T. pour les études de maîtrise d'oeuvre,
- 211.329,84 F H.T. pour la rémunération de la SODIAC,
- 571.283,14 F H.T. de frais financiers.

Les autres dépenses concernent la pré-commercialisation (96.189,30 F H.T.), et les impôts fonciers (46.119,28 F).

- Comme indiqué au chapitre 1. Présentation de l'opération (1.3 Programme de l'opération), une situation nouvelle est apparue au terme des études Entrée Est, qui situe le devenir du site de la Jamaïque dans un scénario « loisirs/traitement paysager/entrée de ville » dont la programmation des aménagements à réaliser est à établir.
Cette étape sera engagée prochainement, toutefois sachant que les aménagements futurs ne rentreront pas dans l'économie marchande il est prévu pour 1999, le versement d'une participation financière de 2.250.000 F de la collectivité, afin de ramener à zéro la trésorerie de l'opération et de ne plus générer de frais financiers.

Participation collectivité																			
Subventions CIV																			
Subvention COH																			
Autres Participations																			
Produits de gestion				39	0	0													
TOTAL RECETTES	59 535	0	0	39	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions sous compromis	0																		
recettes cessions encaissées	0																		

* (1) 2,5 % H.T./H.T.
 * (2) 4,0 % H.T./H.T.

ANALYSE DE TRESORERIE														
Désignation	KF HT	Valeurs	Montant der.bilan approuvé	TOTAL		Prévisions année 1998				TOTAL		PREVIS. 2 000 REALISER 2001 et +	ECARTS Nouv-Der	MONTANT NOUVEAU BILAN
				TOTAL CUMULE 31/12/96	Réalisé TOTAL 1 997	1 er TRI 98	2 ème TRI 98	3 ème TRI 98	4 ème TRI 98	1 998 CUMULE 31/12/98	PREVIS. 1 999			
1 Dépenses y compris frais fin.	"_"		56 353	2 006	177	2 183	0	0	0	0	138	0	0	0
2 Recettes	"_+"		59 535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Fournisseurs				0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4 Clients				0	0	0	0	0	0	0	0	0		
5 Divers				0	0	0	0	0	0	0	0	0		
6 Emprunts mobilisés	"_"			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7 Remb .d'emprunts en K seuit	"_+"			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
8 Avances recues	"_"			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
9 Rembours. d'avances	"_+"			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SOLDE			3 182	- 2 006	138	- 2 144	0	0	0	0	- 138	0	0	0
SOLDE CUMULE				2 006		- 2 144					- 2 282			0

	CARACTERISTIQUES DES PRETS				
	PRET 1	PRET 2	PRET 3	PRET 4	PRET 5
BANQUE					
NATURE					
CAPITAL					
DUREE					
DIFFERE					
TAUX					
Date MOB*	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /

EMPRUNTS

Mobilisés ou à mobiliser

4 - Propositions

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le présent compte rendu annuel à la collectivité au 31/12/98 ainsi que le versement d'une participation financière de 2.250.000 F TTC à l'opération au titre de l'année 1999 qui ramènera à zéro la trésorerie de l'opération au 31/12/98.