

**RAPPORT N° 00/2-24
au Conseil Municipal**

OBJET

ZAC DE LA MONTAGNE

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL
SUITE A LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION
SUR LE CHEMIN HAUTBOIS**

Par Convention de Concession en date du 1er juin 1991 reçue en Préfecture le 18 juin 1991, la Commune a confié à la SODIAC la réalisation de l'aménagement de la ZAC de La Montagne.

Le programme de cette opération prévoyait la réalisation de Logements Sociaux.

Le groupe d'habitations «Hautbois 2» de 43 logements devait clore le programme de Logements Sociaux de la ZAC tel que prévu au CRAC 1997 approuvé par Délibération n° 98/6-15 en séance du 30 octobre 1998.

La SODIAC devait être le promoteur chargé de cette réalisation.

Elle a réalisé les études nécessaires (contrat de maîtrise d'œuvre, en particulier) au dépôt d'un dossier de permis de construire effectué le 7 août 1997, et elle a établi un dossier de financement, ainsi qu'un Dossier de Consultation des Entreprises.

La décision de financement a été obtenue le 5 décembre 1997 (décision de financement n° 97497063)

Une garantie d'emprunt a été accordée par la Ville par Délibération n° 97/6-20 en séance du 3 octobre 1997.

Par la suite, la Ville a souhaité se reposer la question de l'intégration urbaine et paysagère de toutes nouvelles constructions sur La Montagne en considérant l'impact des dernières opérations livrées.

La Ville a demandé à la SODIAC d'étudier un projet alternatif répondant à cette préoccupation.

Une proposition a été faite à la Commission aménagement le 3 août 1999. La Ville a décidé de retenir les options suivantes :

- redéploiement des programmes de logements sur la ZAC de La Montagne,

RAPPORT N° 00/2-24

- redynamisation du centre de bourg,
- possibilité pour le centre commercial de se doter d'un parc de stationnement adapté.

Cette modification du programme de la ZAC par la Ville ne permet donc plus à la SODIAC de réaliser l'opération de logements, alors qu'étaient déjà engagés 1 080 355 F HT.

En l'absence de remboursement de telles dépenses pour les études autorisées par la Commune, la SODIAC subit un préjudice qu'elle n'est pas en mesure de réparer seule.

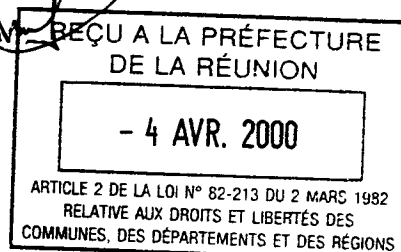
En conséquence, la Ville et la SODIAC ont convenu de formaliser les transformations intervenues en concluant un Protocole Transactionnel.

Je vous demande :

- de réduire le programme de logements sur la ZAC de La Montagne ;
- d'accepter le redéploiement des logements (tous types et sociaux) sur l'ensemble de la ZAC ;
- d'accompagner la centralité du «Cœur de Ville» de La Montagne ;
- de permettre l'amélioration du fonctionnement du centre commercial par la création d'un parc de stationnement d'environ 130 places sur les parcelles cadastrées section BZ n° 144 et n° 145, de permettre également son développement ;
- d'approuver le Protocole Transactionnel à passer entre la SODIAC et la Ville d'un montant de 1 080 355 F HT, et de m'autoriser à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 00/2- 24
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 24 mars 2000

OBJET

ZAC DE LA MONTAGNE

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL
SUITE A LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION
SUR LE CHEMIN HAUTBOIS

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° 00/2-24 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Mickaël NATIVEL, 2^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE (4 abstentions - dont 1 vote par procuration)

ARTICLE 1

Approuve la réduction et le redéploiement du programme de logements sur la ZAC de La Montagne.

ARTICLE 2

Encourage la redynamisation du centre de bourg.

ARTICLE 3

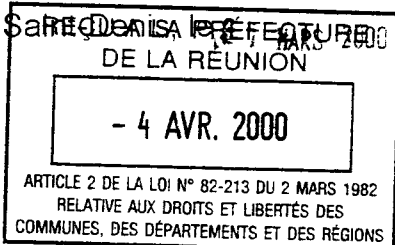
Autorise le développement du centre commercial par son éventuelle extension et la création d'un parc de stationnement.

ARTICLE 4

Approuve le Protocole Transactionnel à passer entre la SODIAC et la Ville d'un montant de 1 080 355 F HT et autorise le Maire à le signer.

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint-Denis le 4 AVRIL 2000



LE MAIRE
Michel TAMAYA

MAIRIE DE SAINT-DENIS (REUNION)
LE MAIRE

PROTOCOLE DE TRANSACTION

Entre :

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel TAMAYA dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n° 95/2-04 en date du 18 juin 1995.

D'une part,

Et :

La SODIAC, société d'économie mixte représentée par son Directeur Général, Monsieur Eric WUILLAI, par délégation du Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 septembre 1997

D'autre part ,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par convention de concession en date du 1^{er} juin 1991 reçue en Préfecture le 18 juin 1991, la Commune a confié à la SODIAC la réalisation de l'aménagement de la ZAC Montagne.

Le programme de la ZAC prévoyait la réalisation d'un certain nombre de logements sociaux.

Un programme de 43 LLTS dénommé Hautbois II était envisagé sur le Chemin Hautbois en face de l'opération Hautbois I, conforme aux dispositions du CRAC 1997 de la ZAC Montagne approuvé en Conseil Municipal le 30-10-98. La réalisation de cette opération de construction était confiée à la SODIAC.

Les terrains d'assiette correspondants étaient déjà tous acquis par la SODIAC.

Celle-ci a donc réalisé toutes les études nécessaires qui ont abouti à un dépôt de dossier de permis de construire le 7 août 1997, suivi des dossiers de demande de financement et de consultation d'entreprises.

La décision de financement a été obtenue le 5 décembre 1997 (décision de financement n° 97497063)

Une garantie d'emprunt a été accordée par la Ville par décision du Conseil Municipal n° 97/6-20 du 3 octobre 1997.

A ce moment, la Ville a souhaité se reposer la question d'intégration urbaine et paysagère de toutes nouvelles constructions sur la Montagne en considérant l'impact des dernières opérations livrées. C'est ainsi :

Qu'au plan paysager :

La volumétrie importante de l'opération Hautbois II ne paraissait plus adaptée au tissu urbain dans lequel elle s'insérait .

Qu'au plan urbanistique :

La proximité d'un Centre Commercial existant a amené les décideurs à réfléchir à une possible amélioration de la desserte, du fonctionnement et de l'agrandissement sensible de la surface de commerces offerte eu égard à son attractivité importante.

Il était ainsi nécessaire de trouver des solutions pour conforter la présence du Centre Commercial tout en lui permettant de disposer d'assiette foncière plus large.

De ce fait, il est apparu que l'opération « Hautbois II » devenait obsolète.

La Ville a demandé à la SODIAC d'étudier un projet alternatif, répondant aux problèmes décrits ci-avant.

Une proposition a été faite à la commission aménagement le 3 août 1999. La Ville, à la suite, a retenu les options suivantes :

- Le redéploiement des programmes de logements sur la ZAC Montagne,
- Une redynamisation du centre de bourg,
- La possibilité pour le Centre Commercial de se doter d'un parc de stationnement adapté

Cette modification du programme de la ZAC par la Ville ne permet donc plus à la SODIAC de réaliser l'opération de logements, alors qu'étaient déjà engagés 1 080 355 Francs HT. Cette modification a donc été examinée au CRAC 1998 approuvé par le Conseil Municipal du 15 octobre 1999, reçu en Préfecture le 25 octobre 1999.

En conséquence, la Mairie et la SODIAC ont convenu de formaliser les transformations intervenues en concluant un protocole transactionnel.

Article 1 : Principe d'indemnisation

Les parties reconnaissent que des études ont été engagées. La Commune accepte d'indemniser la SODIAC en raison de l'abandon du projet « Hautbois II » pour les dépenses que celle-ci a effectuées.

Article 2 : Montant de l'indemnité

L'indemnisation s'élève ainsi à 1 080 355 francs HT et le détail des dépenses est fourni en annexe.

Article 3 : Inscription de l'indemnité

La SODIAC est donc habilitée à :

1. inscrire au bilan de la concession d'aménagement de la ZAC Montagne l'indemnité de 1 080 355 francs HT, comme il est dit à l'article 2
2. inscrire au chapitre des recettes du bilan comptable de l'opération « Hautbois II » ladite somme
3. prélever du bilan de la ZAC la somme correspondante pour la transférer au bilan de l'opération de construction

Article 4 : Effet de la transaction

Le présent protocole vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil et a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée. En conséquence, les parties renoncent à toutes actions qui auraient pour origine le préjudice subi par la SODIAC au titre de la modification du programme.

Fait à Saint-Denis, le

Pour la Commune

M. Michel TAMAYA

Pour la SODIAC

M. Eric WUILLAI /

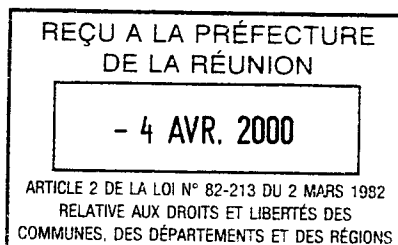
LE MAIRE

SODIAC
50, Quai Ouest
97400 SAINT-DENIS
Tél: 02 62 90 21 00
Rég. F. C. 918 510 - 90 B 385



Michel TAMAYA

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 24 MAR. 2000



ANNEXE AU RAPPORT N° 0012-24