

RAPPORT N° 02/7-09
au Conseil Municipal

OBJET

POLE OCEAN
ENGAGEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

BILAN PREVISIONNEL D'ETUDE ET D'AMENAGEMENT FONCIER

AVENANT N° 5 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE

Le 4 octobre dernier, vous avez décidé d'engager la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté pour le Pôle Océan (Délibération n° 02/6-25). Lors de la même séance, vous avez délibéré pour demander au Préfet d'ouvrir les enquêtes publique et parcellaire préalables à une Déclaration d'Utilité Publique pour constitution des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.

Les estimations foncières réalisées et les esquisses de faisabilité établies permettent aujourd'hui de proposer un premier bilan prévisionnel d'aménagement pour la réalisation, sur le périmètre défini en annexe, d'un programme complet de re-dynamisation économique et urbaine, qui comprend :

- un parking de plus de mille places ;
- des locaux commerciaux susceptibles d'accueillir, dans de bonnes conditions, des enseignes correspondant aux attentes des consommateurs ;
- un complexe cinématographique ;
- des locaux tertiaires et un hôtel ;
- des logements privés et sociaux ;
- des espaces publics de qualité, améliorant le confort urbain, l'accessibilité du Centre-Ville et les déplacements.

Sachant que la totalité des actions et leurs implications financières seront intégrées directement au bilan de la future ZAC lors de sa création prévue vers mi-2003, sur ces bases, la Municipalité souhaite dès à présent confier à la SODIAC, par Avenant à la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville, les missions suivantes :

- engager l'ensemble des études nécessaires à la définition du projet «Pôle Océan» ;
- poursuivre les acquisitions foncières jusqu'à la maîtrise complète des terrain du péri-mètre opérationnel ;
- amorcer les premiers travaux de libération et d'aménagement du site.

RAPPORT N° 02/7-09

Ces missions et leurs conditions de réalisation sont précisées dans l'Avenant n° 5 à la CPA précitée, qui fixe également les rémunérations qui seront perçues par la SODIAC à ce titre.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération prévoit les éléments énumérés ci-après.

*** EN DEPENSES**

- Les études pré-opérationnelles, comprenant notamment :
 - . les études d'impact réglementaires pour la création de la ZAC,
 - . les expertises en ingénierie d'assistance à la maîtrise d'ouvrage,
 - . les missions nécessaires à l'établissement du programme du concours de maîtrise d'oeuvre,
 - . l'établissement du dossier CDEC pour la partie commerciale du projet,
 - . les indemnités du concours de maîtrise d'œuvre,
 - . les frais de communication ;
- les acquisitions foncières, frais et indemnités d'éviction ou de relogement, et frais de démolition ;
- les taxes et impôts dus au titre de la propriété foncière ;
- les travaux nécessaires, en première phase, à l'aménagement des terrains, au dévoiement des réseaux et de la Rue des Limites dans sa partie Sud ;
- les travaux à réaliser au titre des équipements publics, notamment pour permettre l'accès au futur pôle urbain ;
- les prestations de maîtrise d'œuvre des équipements publics et du projet de construction jusqu'à la phase permis de construire ;
- les frais financiers liés au portage des dépenses ;
- la rémunération de la SODIAC.

*** EN RECETTES**

- La cession des droits à construire pour l'ensemble des programmes à réaliser ;
- la «revente» au futur promoteur de l'opération des prestations ayant conduit à l'obtention du permis de construire et de l'autorisation de la CDEC ;
- les produits de gestion provenant de la mise en location temporaire de l'ex-PRISUNIC.

RAPPORT N° 02/7-09

Sur ces bases, le bilan prévisionnel de l'opération «Pôle Océan» s'établit à 38 531 000 euros HT en dépenses, et à 28 291 000 euros HT en recettes de cession et de gestion.

Il s'équilibre par :

- les participations financières des partenaires de l'opération et notamment de la Caisse des Dépôts et Consignations, de l'Etat, de la Région et du FEDER au titre de la mesure B3.01 pour des montants attendus respectivement de 400 000 euros HT et de 840 000 euros HT ;
- la participation individualisée attendue de la collectivité, qui s'établit pour l'opération «Pôle Océan» à 9 000 000 euros HT.

Ce bilan prévisionnel est intégré en sous-opération «065 - Pôle Océan» à la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville.

L'Avenant n° 5 à la CPA, ainsi que le bilan financier prévisionnel, sont annexés au présent Rapport.

Je vous demande, en conséquence :

- de vous prononcer sur l'engagement de l'opération d'aménagement «Pôle Océan» et d'en confier la réalisation à la SODIAC, dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville, selon les termes de l'Avenant n° 5 ci-joint ;
- d'approuver le bilan joint en annexe, comme sous-bilan individualisé intégré à la CPÀ des Quartiers Anciens du Centre-Ville, sous le numéro et le titre «065 - Pôle Océan» ;
- d'approuver le bilan total prévisionnel de la CPA, intégrant l'opération d'aménagement du «Pôle Océan», qui s'établit à 59 653 000 euros HT ;
- d'approuver la participation prévisionnelle de la Commune à cette sous-opération qui s'élève à 9 000 000 euros HT et qui en porte ainsi le montant maximal fixé à la CPA des Quartiers du Centre-Ville à 13 779 750 euros HT ;
- d'approuver l'Avenant n° 5 à la CPA ci-joint, et notamment les modalités de rémunération de la SODIAC ;
- d'autoriser la SODIAC à solliciter et à percevoir directement les subventions et les participations de toutes natures attendues pour la réalisation de l'opération ;
- de m'autoriser à signer l'Avenant n° 5 à la CPA des Quartiers Anciens du Centre-Ville et tous les documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 02/7-09
du Conseil Municipal
en séance du lundi 16 décembre 2002**

OBJET

**POLE OCEAN
ENGAGEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT**

BILAN PREVISIONNEL D'ETUDE ET D'AMENAGEMENT FONCIER

**AVENANT N° 5 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'Article L. 300-2 ;

Sur le RAPPORT N° 02/7-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Décide d'engager l'opération d'aménagement «Pôle Océan» et d'en confier la réalisation à la SODIAC, dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville, selon les termes de l'Avenant n° 5 ci-joint.

ARTICLE 2

Approuve le bilan financier prévisionnel, joint en annexe, comme bilan individualisé à la CPA des Quartiers Anciens du Centre-Ville, sous le numéro et le titre «065 - Pôle Océan».

ARTICLE 3

Approuve le bilan total prévisionnel de la CPA des Quartiers Anciens du Centre-Ville, intégrant l'opération d'aménagement du «Pôle Océan», qui s'élève à 59 653 000 € HT.

ARTICLE 4

Approuve la participation prévisionnelle de la Commune à cette sous-opération qui s'élève à 9 000 000 € HT et en porte ainsi le montant maximal fixé à la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville à 13 779 750 € HT.

ARTICLE 5

Approuve l'Avenant n° 5 à la CPA ci-joint, et notamment les modalités de rémunération de la SODIAC.

ARTICLE 6

Autorise la SODIAC à solliciter et à percevoir directement les subventions et les participations de toutes natures attendues pour la réalisation de l'opération.

ARTICLE 7

Autorise le Maire à signer l'Avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville et tous les documents y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 26 DEC. 2007

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



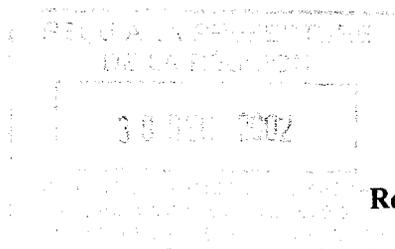
COMMUNE DE SAINT-DENIS

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE

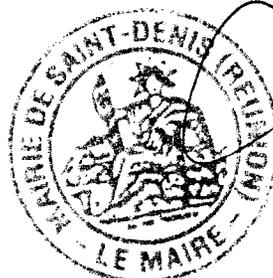
AVENANT N° 5 AU TRAITE DE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

REALISATION DU PÔLE OCEAN

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du lundi 16 décembre 2002
et annexé à la Délibération n° 02/7-09



LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Victoria", written over the official seal.

CECI EXPOSE

ENTRE

la Commune de Saint-Denis, représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Maire en exercice, en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal en séance du 24 mars 2001 ;

ET

la SODIAC, Société d'Aménagement d'Economie Mixte au capital de 3 710 850 €, dont le siège social est à Saint-Denis, enregistré sous le numéro 90 B 385, représentée par Monsieur Eric WUILLAI, Directeur Général Délégué, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 juillet 2001.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

PREAMBULE

Par Délibération en date du 14 décembre 1999, le Conseil Municipal de Saint-Denis a confié la réalisation du «Programme de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville de Saint-Denis» à la SODIAC par le biais d'une Convention de concession conformément à l'Article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Cette Convention est devenue exécutoire le 9 février 2000.

La Loi SRU ayant modifié le régime juridique des contrats d'aménagement, la mise en conformité de cette Convention avec les dispositions des Articles L. 300-4 et L. 300-5 nouveaux du Code de l'Urbanisme a été approuvée par Avenant n° 2 à la Convention, après adoption par le Conseil Municipal en sa séance du 17 décembre 2001.

Par Délibération n° 00/8-06 du 14 décembre 2000, l'aménagement de l'Ilot Océan a été intégré par extension au périmètre du Programme de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville dont l'aménagement a été confié à la SODIAC par voie de Convention Publique d'Aménagement.

Le 4 octobre 2002, le Conseil Municipal a décidé d'engager la concertation préalable à la création d'une ZAC pour l'aménagement du Pôle Océan (Délibération n° 02/6-25). Lors de la même séance, le Conseil Municipal a délibéré pour demander au Préfet d'ouvrir les enquêtes publiques et parcellaires préalables à une Déclaration d'Utilité Publique pour constitution des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.

Les estimations foncières réalisées et les esquisses de faisabilités établies, permettent aujourd'hui de proposer un premier bilan prévisionnel d'aménagement pour la réalisation, sur le périmètre défini figurant en annexe, d'un programme complet de redynamisation économique et urbaine qui comprend :

- un parking de plus de mille places ;
- des locaux commerciaux susceptibles d'accueillir, dans de bonnes conditions, des enseignes correspondantes aux attentes des consommateurs ;
- un complexe cinématographique ;
- des locaux tertiaires et un hôtel ;
- des logements privés et sociaux ;
- des espaces publics de qualité, améliorant le confort urbain, l'accessibilité du Centre-Ville et les déplacements.

Sur ces bases, la Commune souhaite maintenant confier à la SODIAC, dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville, les missions d'engager l'ensemble des études nécessaires à la définition du projet Pôle Océan, de poursuivre les acquisitions foncières jusqu'à la maîtrise complète des terrains du périmètre opérationnel, d'engager les premiers travaux de libération et d'aménagement du site et de percevoir les rémunérations correspondantes à sa mission de maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Le présent Avenant n° 5 a pour objet de préciser le programme à réaliser par la SODIAC dans le cadre de cette sous-opération «065-Pôle Océan», d'en définir les conditions financières de réalisation et de fixer les rémunérations que percevra la SODIAC au titre de ce programme.

EXPOSE

A compter du 1er octobre 2002, la SODIAC remplira pour le compte de la Commune, une mission globale de conduite de l'opération «Pôle Océan» et engagera les dépenses et recettes prévisionnelles pour la réalisation du programme décrit dans ce qui suit, et dans le périmètre figurant en annexe.

Les inscriptions correspondantes sont portées au bilan de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville sous la forme d'un bilan individualisé de sous-opération suivi au plan comptable sous l'intitulé «065 - Pôle Océan». Elles correspondent à la réalisation d'une première phase opérationnelle qui s'arrête à la maîtrise foncière complète des terrains à bâtir, à l'obtention du permis de construire du bâtiment objet du concours de maîtrise d'œuvre, à l'obtention de l'autorisation de la CDEC pour l'équipement commercial et à la réalisation des équipements primaires nécessaires à l'accessibilité et la constructibilité du projet.

Le bilan prévisionnel de cette sous-opération «065 - Pôle Océan» ne comprend aucune réalisation en superstructure.

Les conditions de ces réalisations feront l'objet d'un avenant aux présentes à l'issue de cette première phase opérationnelle.

Les inscriptions au bilan prévisionnel présenté comprennent les éléments détaillés ci-après.

☞ **Au titre des dépenses prévisionnelles aux tiers**

- les études pré-opérationnelles
 - d'impact préalable à la création de la ZAC,
 - d'expertise et d'ingénierie d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - d'établissement du programme du concours de maîtrise d'œuvre,
 - d'établissement du dossier de CDEC,
 - les indemnités de concours,
 - les frais de communication ;
- pour un montant prévisionnel de *1 583 000 € HT*
- les acquisitions foncières,
frais et indemnités d'éviction ou de relogement *20 648 000 € HT*
 - les taxes et impôts dus au titre de la propriété foncière *500 000 € HT*
 - les travaux nécessaires à l'aménagement des terrains,
au dévoiement des réseaux
et à la réalisation des accès à l'opération *7 000 000 € HT*
 - les travaux divers de démolition et de gestion du site *457 000 € HT*
 - les prestations de maîtrise d'œuvre
jusqu'à la phase permise de construire *4 762 000 € HT*
 - les frais financiers de portage des dépenses
emprunt et court termes *2 519 000 € HT*
- représentant un total prévisionnel de chiffre d'opération de *37 469 000 € HT***

☞ **Au titre de la rémunération de la SODIAC**

Compte tenu de la spécificité du projet par rapport aux autres opérations menées dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, des modalités particulières ont été définies pour les rémunérations à percevoir par l'aménageur dans le périmètre.

Ces rémunérations se substituent à celles prévues dans la CPA à l'exception des rémunérations de gestion temporaire des immeubles bâtis qui, seules, demeurent applicables à la sous-opération «Ilot Océan».

Elles se décomposent comme suit :

☞ **Au titre de la mission foncière**

- une rémunération forfaitaire trimestrielle de 57 505 € à compter du 01/10/2002 jusqu'au 31 décembre 2004 et une rémunération de 70 000 € pour l'année 2005, soit un forfait global de 587 545 € ; cette rémunération correspond au travail de conduite des procédures, de négociation, de contractualisation, de relogement et globalement tout ce qui concourt à acquérir au meilleur prix et dans les meilleurs délais la maîtrise complète des terrains d'assiette au projet ;

☞ **Au titre de la conduite du projet**

- une rémunération forfaitaire trimestrielle de 41 575 € à compter du 01/10/2002 jusqu'au 31/12/2004, soit un forfait global de 374 175 € ; cette rémunération correspond au travail d'organisation et de suivi des études, d'animation du partenariat, de finalisation du tour de table des investisseurs et tout ce qui concourt à la faisabilité du projet ; il est précisé que cette mission prend fin prévisionnellement le 31/12/2004 mais pourra être prorogée par voie d'Avenant en cas de besoin ;

☞ **Au titre de la 1ère phase d'aménagement**

- une rémunération forfaitaire trimestrielle de 25 000 à compter du 01/10/2004 jusqu'au 31/12/2004, soit un forfait global de 100 000 € ; elle correspond aux tâches de pilotage et suivi technique de l'ensemble des études préparatoires à la réalisation du projet, des travaux de démolition et d'aménagement provisoire et tout ce qui concourt à la tenue en bon état du site et à la préparation des interventions techniques ultérieures ;
- il est entendu que la SODIAC réalisera l'accompagnement social des familles qui le nécessiteraient, dans le cadre de sa mission mise en place pour la réalisation de la RHI Multisites.

**représentant un total prévisionnel de rémunération
à percevoir par la SODIAC de**

1 061 720 € HT

NB ces rémunérations ne comprennent pas les missions de maîtrise d'ouvrage de réalisation des travaux d'infrastructures primaires, qui seront définies par avenant lorsque le projet définitif et ses modalités de réalisation seront établis..

☞ **Au titre des recettes**

- la cession des terrains à bâtir en dehors du périmètre compris entre les Rues Océan, Leclerc, Limites et Lancastel pour un montant prévisionnel de 5 457 000 € HT
- la cession des droits à construire du programme à réaliser à l'angle des Rues de l'Est et Maréchal Leclerc pour 793 000 € HT
- la cession des droits à construire pour la réalisation du projet sur l'îlot central pour 17 582 000 € HT
- la cession au promoteur de l'ensemble des études ayant conduit à l'obtention du permis de construire et de l'autorisation de la CDEC pour 3 972 000 € HT
- les recettes de loyer pour l'exploitation provisoire du bâtiment de l'ex-PRISUNIC pour 487 000 € HT
- les subventions attendues de l'Etat, de la Région et du FEDER notamment au titre du Programme Régional de Revitalisation des Centres-Villes pour 840 000 € HT
- la participation attendue de la CDC aux dépenses d'ingénierie pour 400 000 € HT
- **la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération pour** **9 000 000 € HT**

Le bilan individualisé au titre de cette sous-opération, annexé au présent Avenant, reprend l'ensemble de ces inscriptions sous l'intitulé «065 - Pôle Océan».

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

Article 1 – L'article 1.2 du Cahier des Charges de la Convention Publique d'Aménagement portant sur le programme d'aménagement est complété par le paragraphe suivant :

« L'aménagement d'un nouveau pôle urbain sur les terrains situés entre le Boulevard Lancastel au Nord, le Boulevard de l'Océan à l'Est, la Rue Sainte-Anne au Sud et la Rue de l'Est à l'Ouest et comprenant :

- *un parking public de grande capacité,*
- *un centre commercial et un complexe cinématographique,*
- *des locaux tertiaires et un pôle hôtelier,*
- *des logements,*
- *le réaménagement du pôle d'échange de transport en commun,*
- *l'aménagement des voiries et accès au projet.*

Ce programme sera réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté selon le schéma de principe joint en annexe.»

Article 2 – Le premier paragraphe de l'article 17-VI est modifié comme suit :

«En application de l'Article L. 500-5 du Code de l'Urbanisme, la participation de la collectivité au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couverte par les produits de l'opération.

Son montant maximal était fixé dans la convention initiale du 13 janvier 2000 à 4 497 246 euros.

(confer Article 1-3 de la Convention initiale, supprimée par Avenant n° 2 à ladite Convention et remplacé par l'Article 17-VI)

Ce montant maximal a été modifié pour tenir compte du déficit de la nouvelle sous opération «RHI Multisites» confiée à la SODIAC par voie d'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement et porté à 4 779 750 euros HT.

Ce montant maximal est de nouveau modifié pour tenir compte du déficit de la sous-opération «Pôle Océan» confiée à la SODIAC par le présent Avenant n° 5, et il est porté à 13 779 750 euros HT.»

Le reste de l'Article 17-VI est inchangé.

Article 3 – L'article 21.II.6 portant sur les rémunérations de l'aménageur est complété comme suit :

«Pour couvrir les frais engagés par l'aménageur pour la conduite du projet «Pôle Océan» dans le périmètre tel qu'il est défini en annexe, et pour toutes les dépenses et recettes comptabilisées dans le cadre de la sous-opération intitulée (065 - Pôle Océan), la SODIAC percevra, à l'exclusion de toute autre rémunération à l'exception de la rémunération de gestion temporaire des immeubles bâtis, les honoraires forfaitaires suivants :

☞ *Au titre de la mission foncière*

- *une rémunération forfaitaire trimestrielle de 57 505 € à compter du 01/10/2002 jusqu'au 31/12/2004 et une rémunération de 70 000 € pour l'année 2005 ;*

☞ *Au titre de la conduite du projet*

- *une rémunération forfaitaire trimestrielle de 41 575 € à compter du 01/10/2002 jusqu'au 31/12/2004, soit un forfait global de 374 175 €; cette mission doit prendre fin prévisionnellement le 31/12/2004; elle pourra néanmoins être prorogée par voie d'Avenant en cas de besoin ;*

☞ *Au titre de la 1ère phase d'aménagement*

- *une rémunération forfaitaire trimestrielle de 25 000 euros HT à compter du 01/10/2004 jusqu' au 31/12/2004, soit un forfait global de 100 000 €.»*

Ces rémunérations forfaitaires feront l'objet d'une actualisation au 1er janvier de chaque année sur la base de l'évolution de l'indice ingénierie, l'indice de base étant celui du mois d'octobre 2002, l'indice d'actualisation étant le dernier connu à la date d'actualisation.

Article 4

Les clauses de la Convention initiale et de son Cahier des Charges, signés le 09 février 2000 et modifiés par Avenants n° 1 à 4, demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent Avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Saint-Denis,
Le
(en trois exemplaires originaux)

Pour la SODIAC
Le Directeur Général délégué
Eric WUILLAI

Pour la Commune de Saint-Denis
Le Maire
René-Paul VICTORIA

Pièces annexes Sous-bilan prévisionnel de l'opération «065 - Pôle Océan»
 Périimètre de l'opération «065 - Pôle Océan»