

**RAPPORT N° 04/3-25
au Conseil Municipal**

OBJET

**PRU
ILOT OCEAN**

AVENANT N° 8 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

EXPOSE

La Commune a engagé l'opération d'aménagement «Pôle Océan» et en a confié la réalisation à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville par Avenant n° 5 approuvé par le Conseil Municipal en séance du 16 décembre 2002.

Depuis lors, et sous le contrôle de la collectivité, les étapes suivantes ont été franchies :

- création de la ZAC Océan Délibération du 30 septembre 2003,
- DUP des acquisitions foncières Arrêté de DUP du 15 juillet 2003,
- choix du lauréat du concours
de conception du Pôle Océan Jury du 6 mai 2004.

Dans le même temps, la SODIAC a d'une part poursuivi les négociations avec les propriétaires et commerçants situés dans le périmètre de la ZAC en vue de la maîtrise foncière des terrains d'assiette, et d'autre part approfondi les conditions économiques et techniques de réalisation de l'ensemble immobilier «Pôle Océan» comprenant le parking, les surfaces commerciales, le cinéma, les bureaux et les logements.

. En ce qui concerne la maîtrise foncière

- ↳ Les négociations avec les propriétaires du périmètre ont confirmé leur attachement au quartier. Pour y répondre, il paraît adapté de pouvoir leur proposer des biens immobiliers en échange de leur propriété actuelle et, ce, dans et aux abords de la ZAC.

. En ce qui concerne le montage opérationnel

- ↳ L'analyse des différents montages possibles conduisent à constater les éléments suivants :

RAPPORT N° 04/3-25

- les négociations déjà engagées avec le Groupe CAILLE et la CDC pour constituer le tour de table investisseur du centre commercial, la perspective de céder le parking à un futur exploitant (éventuellement dans le cadre d'une DSP), et celle de céder le volume cinéma à un investisseur exploitant, diminuent les risques de commercialisation ;
- la nécessité d'unicité de maîtrise d'ouvrage compte tenu de l'importance des volumes à construire,
- la volonté de maîtriser la commercialisation en vue d'assurer la complémentarité du Pôle Océan avec les activités commerciales déjà existantes au Centre-Ville.

Ces raisons conduisent la Commune à proposer que la SODIAC assure, dans le cadre de la CPA du PRU, la réalisation et la commercialisation de l'ensemble immobilier dénommé «Pôle Océan».

Aussi, à ce stade d'avancement, il convient de définir entre la Commune et la SODIAC, titulaire de la CPA du PRU, et au-delà des missions foncières et d'aménagement jusqu'à présent confiées dans le cadre de l'Avenant n° 5 à la CPA, les conditions de la réalisation en superstructures de l'ensemble immobilier «Pôle Océan» et de la construction d'immeubles mixtes commerces et logements destinés à faciliter par échanges et dations les négociations foncières avec les propriétaires désireux de conserver un bien dans le quartier.

C'est l'objet de l'Avenant n° 8 à la CPA du PRU qui prévoit :

1. les programmes immobiliers à réaliser dans la ZAC Océan ;
2. les missions nouvelles confiées à la SODIAC pour les réaliser et rémunérations ;
3. le bilan prévisionnel correspondant au nouveau programme de la sous-opération ;
4. la participation de la collectivité nécessaire à l'équilibre du bilan de ladite sous-opération.

1. Programmes immobiliers de la ZAC Océan à réaliser dans le cadre de la CPA du PRU

Il est proposé de confier à la SODIAC les missions ci-après.

1.1 La réalisation du programme prévisionnel tel qu'il a été défini au concours de concepteur

RAPPORT N° 04/3-25

↳ Rappel du programme

- | | |
|--|----------------------------|
| ↳ une galerie commerciale de | 23 500 m ² GLA, |
| ↳ un multiplexe de 7 salles au maximum de | 1 430 fauteuils, |
| ↳ un ensemble de bureaux de | 5 200 m ² , |
| ↳ des programmes de logements à l'étage du Pôle de | 7 500 m ² , |
| ↳ des places de stationnement en ouvrage affectées, respectivement | |
| - à l'usage public | 1 200 places, |
| - aux bureaux | 140 places, |
| - aux logements | 70 places, |

ainsi que l'ensemble des accès, circulations et surfaces annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces programmes.

Cet ensemble constitue le «Pôle Océan».

1.2 Les programmes immobiliers de commerces et logements destinés prioritairement à la conclusion d'échanges ou de dations avec les propriétaires et occupants actuels du foncier à acquérir à l'intérieur de la ZAC Océan.

2. Missions nouvelles confiées à la SODIAC et rémunérations

En complément de la mission d'aménagement telle que définie à l'Avenant n° 5 à la CPA et des rémunérations qui y sont rattachées, il est confié à la SODIAC la mission de réalisation des programmes immobiliers précités, dans les conditions qui suivent.

2.1 Pour la réalisation de l'ensemble immobilier «Pôle Océan»

- ↳ Maîtrise d'ouvrage de réalisation immobilière ;
- ↳ commercialisation et mise en location des surfaces commerciales réalisées en vue de leur revente à l'investisseur ;
- ↳ Commercialisation et cession des autres programmes du Pôle (parkings, logements, bureaux, multiplexe et autres locaux parties intégrantes de l'ensemble immobilier).

Pour la réalisation de ces missions, la SODIAC percevra la rémunération suivante :

- rémunération forfaitaire
pour la conduite des travaux
- 42 500,00 euros HT pour l'année 2004
et 360 020,00 HT par an les années suivantes
jusqu'à la livraison du programme.

2.2 Pour la conduite opérationnelle de la ZAC et la réalisation des équipements publics

- ↳ Mission d'aménageur (confer l'Avenant n° 5 à la CPA) prolongée au-delà du 31 décembre 2004 ;
- ↳ cession des charges foncières des programmes prévus dans la ZAC hors l'ensemble immobilier du «Pôle Océan».

Pour la réalisation de ces missions, la SODIAC percevra les rémunérations suivantes :

- rémunération forfaitaire de gestion globale de l'opération 170 580,00 euros HT par an à compter de l'année 2005 et jusqu'à la remise des ouvrages à la collectivité,
- rémunération forfaitaire de clôture 309 300,00 euros HT à la clôture de l'opération.

Cette rémunération sera réglée à la SODIAC à raison de 1/3 à la clôture foncière de l'opération, 1/3 à la clôture opérationnelle (DGD et fin de GPA des aménagements publics) et le solde à la clôture financière et au quitus délivré par la collectivité.

Hormis pour la rémunération correspondant à la clôture de l'opération, ces rémunérations seront imputées trimestriellement en dépenses du bilan de l'opération.

Le montant de l'ensemble de ces rémunérations forfaitaires sera actualisé annuellement dans le cadre des dispositions prévues à l'Avenant n° 5 à la CPA, à savoir sur la base de l'évolution de l'indice ingénierie avec valeur de base fixée au mois d'octobre 2002.

Le montant prévisionnel actualisé des rémunérations de la SODIAC pour la ZAC Océan s'élève à 3 537 000,00 euros, soit 2,4 % du montant des dépenses.

2.3 Pour la réalisation des programmes immobiliers de commerces et logements hors «Pôle Océan»

- ↳ Maîtrise d'ouvrage des constructions ;
- ↳ négociations avec les propriétaires de la ZAC pour donations et échanges ;
- ↳ commercialisation et vente des lots non cédés aux propriétaires de la ZAC.

Pour la réalisation de ces missions, la SODIAC percevra les rémunérations prévues aux Articles 21.II.3 et 21.II.5 du Traité de CPA, à savoir :

RAPPORT N° 04/3-25

↳ une rémunération de gestion de :

- 5 % du coût HT des travaux et honoraires techniques;
- 3 % du montant HT des recettes hors subventions et participations de la collectivité ;

↳ une rémunération de commercialisation de :

- 4 % des montants HT fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme, ce, à l'exclusion des cessions dans le cadre des échanges ou dations nécessaires à la ZAC.

Ces rémunérations seront réglées à la SODIAC dans les conditions prévues à l'Article 21 de la CPA.

L'ensemble de ces missions sont exercées par la SODIAC sous le contrôle de la collectivité, dans les conditions prévues à la CPA du PRU.

3. Bilan prévisionnel correspondant au nouveau programme

Le nouveau bilan prévisionnel joint en annexe fait la synthèse des :

- bilan d'acquisition et d'aménagement actualisé au 31 décembre 2003,
- bilan de réalisation de l'ensemble immobilier «Pôle Océan».

Il intègre les prévisions de révision de prix, tant en dépenses qu'en recettes.

Une notice explicative des dépenses et recettes prévisionnelles, valant rapport spécial prévu à l'Article 17.VI de la CPA et conforme aux dispositions de la Loi SRU, est jointe à la présente.

Les grands postes de dépenses prévisionnelles se répartissent comme suit :

- études	3 291 000,00 euros HT,
- foncier	41 142 000,00 euros HT,
- taxes	1 528 000,00 euros HT,
- travaux d'infrastructures	6 602 000,00 euros HT,
- travaux de superstructures	76 383 000,00 euros HT,
- honoraires techniques	11 551 000,00 euros HT,
- frais divers, reprographie et communication	1 620 000,00 euros HT,
- frais financiers	3 958 000,00 euros HT,
- frais de commercialisation	1 720 000,00 euros HT,

RAPPORT N° 04/3-25

soit un total d'investissement global (aménagement et construction, y compris prévisions de révisions de prix) de 147 794 000,00 euros HT auxquels s'ajoutent les rémunérations de la SODIAC définies plus haut et qui portent le nouveau total des dépenses de l'opération à 151 331 000,00 euros HT.

Les nouvelles recettes prévisionnelles de l'opération sont (établies sur les hypothèses actuelles de commercialisation) les suivantes.

La cession des volumes bâtis

- | | |
|--|-------------------------|
| - Centre Commercial à la Société d'Investissements | 61 705 000,00 euros HT, |
| - 7500 m ² de logements
au-dessus du Centre commercial | 16 170 000,00 euros HT, |
| - 5200 m ² de bureaux livrés bruts | 8 292 000,00 euros HT, |
| - coque destinée au Multiplexe | 4 000 000,00 euros HT, |
| - parking public | 25 000 000,00 euros HT, |
| - parkings correspondant aux logements | 854 000,00 euros HT. |

La cession des charges foncières

- | | |
|---|------------------------|
| - pour la réalisation de 24 000m ² de SHON
de logements (environ 300 logements) | 7 531 000,00 euros HT, |
| - pour la réalisation de l'hôtel (3200 m ²) | 947 000,00 euros HT. |

Les subventions

- | | |
|--|----------------------|
| - de la mesure B3.01. du PDR3
pour l'aménagement des espaces publics | 840 000,00 euros HT, |
| - pour l'aide à l'ingénierie
de la part de la CDC (Convention signée) | 208 000,00 euros HT. |

Les autres produits

- | | |
|---|----------------------|
| - issus des loyers perçus
pour l'occupation précaire du bâtiment ex-PRISUNIC | 525 000,00 euros HT. |
|---|----------------------|

Soit une recette prévisionnelle globale en cessions et subventions de	126 072 000,00 euros HT.
--	--------------------------

RAPPORT N° 04/3-25

La participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération ZAC Océan

Elle se décompose en :

- mise à disposition de l'opération des emprises foncières dont elle est déjà propriétaire pour un montant valorisé à hauteur de l'estimation des services fiscaux du Domaine, soit 10 259 000,00 euros HT,
- participation à l'équilibre de l'opération de 15 000 000,00 euros HT.

4. Incidence sur la participation de la collectivité à l'équilibre de la CPA du PRU

Ces nouvelles participations augmentent la contribution globale de la Commune à la CPA du PRU de 16 259 000,00 euros HT par rapport à la participation définie dans son Avenant n° 7 et la portent à un montant total de 32 348 750,00 euros HT répartie en :

* apport foncier

- . à la ZAC Océan 10 259,00 euros HT (nouvelle participation),
- . aux autres îlots du PRU 2 400 000,00 euros HT (montant inchangé par rapport à l'Avenant n° 7),

* participation d'équilibre

- . à la ZAC Océan 15 000 000,00 euros HT (montant augmenté de 6 000 000,00 euros par rapport à l'Avenant n° 7),
- . aux autres îlots du PRU 4 689 750,00 euros HT (montant inchangé par rapport à l'Avenant n° 7).

Compte tenu de l'importance de cette sous-opération de la CPA du PRU et de sa complexité, et pour en permettre le suivi par la collectivité, il est convenu que celle-ci fera l'objet d'un CRAC individualisé par rapport aux autres sous-opération de la CPA du PRU.

Ceci exposé, je vous demande d'adopter l'Avenant n° 8 à la CPA de Renouveau Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville tel qu'il est joint à la présente, ainsi que les documents explicatifs annexés :

RAPPORT N° 04/3-25

- rappel des objectifs de l'opération,
- rappel des étapes administratives,
- programme des travaux,
- modalités prévisionnelles de financement,
- bilan prévisionnel.

RECUEIL
2008-04
PAGE 074

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE MAIRE

René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/3-25
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 juin 2004**

OBJET

**PRU
ILOT OCEAN**

AVENANT N° 8 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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° 04/3-25 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, 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
(14 abstentions, dont 2 votes par procuration)**

ARTICLE 1

Décide de poursuivre l'opération d'aménagement «Pôle Océan» dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre-Ville de Saint-Denis, conformément aux dispositions de l'Avenant n° 8 ci-joint.

ARTICLE 2

Approuve le nouveau bilan financier prévisionnel joint en annexe, comme bilan individualisé sous les n° et titre «103165-Pôle Océan».

DELIBERATION N° 04/3-25

ARTICLE 3

Approuve la participation prévisionnelle de la Commune à cette sous-opération qui s'élève à :

- 15 000 000,00 euros HT pour la participation à l'équilibre de l'opération ;
- 10 259 000,00 euros HT pour la mise à disposition de l'opération des emprises foncières apportées à l'opération par la collectivité.

Le montant maximal de la participation de la collectivité fixée à la CPA des Quartiers Anciens du Centre-Ville est donc portée à 32 348 750,00 euros HT.

ARTICLE 5

Approuve l'Avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement 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 participations de toutes natures attendues pour la réalisation de l'opération.

ARTICLE 7

Autorise le Député-Maire à signer ledit Avenant.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 25 JUN 2004

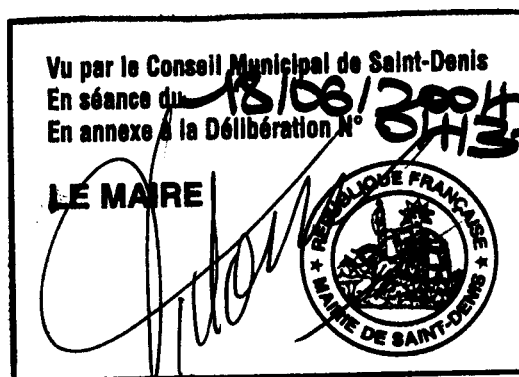
 **LE DÉPUTÉ-MAIRE**
[Signature]
Paul VICTORIA

VILLE DE SAINT-DENIS

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DES QUARTIERS ANCIENS DU CENTRE-VILLE

AVENANT N° 8
AU TRAITE DE CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT

REALISATION DU PÔLE OCEAN



CECI EXPOSE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

100000

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

La Commune de Saint-Denis, représentée par Monsieur René-Paul VICTORIA, son Député Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2001, et habilité aux fins de signature des présentes par délibération du

ET

La SODIAC, Société d'Aménagement d'Economie Mixte au capital de 4 380 200 €, dont le siège social est à Saint-Denis, enregistré sous le numéro 90 B 385, représentée par Monsieur Eric WUILLAI, Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 5 mai 2003.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

Par délibération en date du 14 décembre 1999, le Conseil Municipal de Saint-Denis a confié la réalisation de « l'Opération de Renouveau 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 Renouveau 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 Renouveau 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 (rapport 02/6-25). Lors de la même séance, la Ville 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.

La Ville de Saint Denis a engagé l'opération d'aménagement Pôle Océan et en a confié la réalisation à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre Ville par l'avenant n° 5 à cette Convention approuvée au Conseil Municipal du 16 décembre 2002.

Depuis lors, et sous le contrôle de la Collectivité, les étapes suivantes ont été franchies :

- Création de la ZAC Océan : délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2003
- DUP des acquisitions foncières : arrêté de DUP du 15 juillet 2003
- Choix du lauréat du concours de conception du Pôle Océan : jury du 6 mai 2004

EXPOSE

↳ ***Pour des raisons de maîtrise des équilibres urbains, de conditions économiques de réalisation et d'imbrication technique des différents éléments de programme, la Ville souhaite garder la maîtrise de la réalisation de l'ensemble immobilier « Pôle Océan ». Il est donc proposé d'en confier la réalisation et la commercialisation à la SODIAC dans le cadre de la CPA du PRU.***

Aussi à ce stade d'avancement, il convient de définir entre la Ville et la SODIAC titulaire de la CPA du PRU, et au-delà des missions foncières et d'aménagement jusqu'à présent confiées dans le cadre de l'avenant n°5 de la CPA, les conditions de la réalisation en superstructures de l'ensemble immobilier « Pôle Océan » ainsi que de la construction d'immeubles mixtes commerces et logements destinés

prioritairement à faciliter par échanges et datations les négociations foncières avec les propriétaires désireux de conserver un bien dans le quartier.

C'est l'objet du présent avenant n° 8 à la CPA du PRU qui prévoit :

1. Les programmes immobiliers à réaliser dans la ZAC Océan,
2. Les missions nouvelles confiées à la SODIAC pour les réaliser et leurs rémunérations
3. Le bilan prévisionnel correspondant au nouveau programme de cette sous-opération;
4. La participation de la Collectivité nécessaire à l'équilibre du bilan de cette sous-opération

Ainsi, à compter du 1^{er} juillet 2004, la SODIAC remplira pour le compte de la Ville, une mission globale de réalisation de l'opération « Pôle Océan » qui comprend ;

- l'aménagement de la ZAC Océan

- la réalisation de l'ensemble immobilier « Pôle Océan »

- la réalisation des programmes mixtes commerces et logements destinés prioritairement à faciliter par datations et échanges les acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la ZAC.

Par conséquent la SODIAC pourra engager les dépenses et recettes prévisionnelles pour la réalisation du programme décrit dans ce qui suit, dans le cadre du nouveau bilan prévisionnel, et dans le périmètre inchangé de la CPA du PRU.

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 «1 065 – Pôle Océan ». Elles correspondent à la réalisation de la totalité de l'opération telle qu'elle est définie à ce jour.

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 :

«La réalisation du programme immobilier tel que défini à l'article 1 des présentes :

☞ Une galerie commerciale de l'ordre de	23 500 m ² GLA
☞ Un multiplexe de 7 salles maximum soit environ	1 430 fauteuils
☞ Un ensemble de bureaux de l'ordre de	5 200 m ²
☞ Des programmes de logements à l'étage du pôle pour environ	7 500 m ²
☞ Des parkings de stationnement affectés respectivement :	
- Aux bureaux : 140 places environ	
- Aux logements : 80 places environ	
- A l'usage public : 1 200 places environ	

Ainsi que l'ensemble des accès, circulation et surfaces annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces programmes. »

Cet ensemble constitue le Pôle Océan.

☞ **les programmes immobiliers de commerces et logements destinés prioritairement à la conclusion d'échanges ou de datations avec les propriétaires et occupants actuels du foncier à acquérir à l'intérieur de la ZAC Océan ».**

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

« Le montant maximal de participation de la Ville est modifié pour tenir compte des contraintes de réalisation de l'opération « Pôle Océan ». Est ainsi ajoutée une participation complémentaire de la Ville de 6 000 000 € HT ainsi que l'apport par la Ville à l'opération des biens fonciers et immobiliers déjà propriétés de la Ville pour une valeur estimée au 31/12/2003 par les services fiscaux à 10 259 000 €.

Ces nouvelles participations augmentent la contribution globale de la Ville à la CPA de Renouveau Urbain des Quartiers Anciens du Centre Ville de 16.259.000 € HT par rapport à la participation définie dans son avenant n°7 et la portent à un montant total de 32.348.750 € HT répartie en :

- *apport foncier* : - à la ZAC Océan : 10 259 000 € HT (nouveau montant)
- aux autres îlots du PRU : 2 400 000 € HT (montant inchangé par le présent avenant)
- *participation d'équilibre* : - à la ZAC Océan : 15 000 000 € HT (montant augmenté de 6000 K€ par le présent avenant)
- aux autres îlots du PRU : 4 689 750 € HT » (montant inchangé par le présent avenant)

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

Article 3 – L'article 2 portant sur « les missions de l'aménageur » est complété comme suit :

« 7. Pour permettre la réalisation de l'ensemble immobilier « Pôle Océan » et pour rendre possible des échanges en dation avec les actuels propriétaires privés la SODIAC est chargée d'une mission de réalisation et commercialisation qui comprend :

- ✦ *- Maîtrise d'ouvrage de réalisation immobilière du programme défini à l'article 1 des présentes,*
- ✦ *Commercialisation et mise en location des surfaces commerciales réalisées en vu de leur revente à un investisseur,*
- ✦ *Commercialisation et cession des autres programmes du pôle – parkings, logements, bureaux, multiplexe, et autres locaux parties intégrantes de l'ensemble immobilier-*
- ✦ *Négociation avec les propriétaires de la ZAC pour dations et échanges,*
- ✦ *Commercialisation et vente des autres lots »*

Article 4 – 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 réalisation du projet « Pôle Océan », et en complément des honoraires fixés par l'avenant n°5, la SODIAC percevra les honoraires forfaitaires suivants :

Pour la conduite opérationnelle de la ZAC Océan et la réalisation des équipements publics :

- *Rémunération forfaitaire de gestion globale de 170 580 € HT par an à compter de l'opération :*
l'année 2005 et jusqu'à la remise des ouvrages à la Collectivité
- *Rémunération forfaitaire de clôture : 309 300 € HT à la clôture de l'opération*

Cette rémunération sera réglée à la SODIAC à raison de 1/3 à la clôture foncière de l'opération, 1/3 à la clôture opérationnelle (DGD et fin de GPA des aménagements publics) et le solde à la clôture financière et au quitus délivré par la Collectivité

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier « Pôle Océan » :

- **Rémunération forfaitaire de conduite des travaux: 42 500 € HT pour l'année 2004 et 360 020 € HT par an, pour les années suivantes jusqu'à la livraison du programme**

Hormis pour la rémunération correspondante à la clôture de l'opération, ces rémunérations seront imputées trimestriellement en dépense du bilan de l'opération.

Le montant de l'ensemble de ces rémunérations forfaitaires sera actualisé annuellement conformément aux dispositions prévues à l'avenant n°5 à la CPA.

De plus, vu la complexité et l'importance de l'opération, la SODIAC est autorisée à faire appel à des experts extérieurs pour :

- **Une mission de conseil et d'assistance juridique et financier et de suivi de la commercialisation du « Pôle Océan »,**
- **Une mission d'assistance au management du projet.**

Les dépenses correspondantes seront imputées directement au bilan de l'opération tel que prévu au poste « études générales »

Pour la réalisation des programmes immobiliers de commerces et logements hors Pôle Océan :

Pour la réalisation de ces missions, la SODIAC percevra les rémunérations prévues aux articles 21.II.3 et 21.II.5 du traité de CPA à savoir :

↳ **Une rémunération de gestion de :**

- **5 % du coût HT des travaux et honoraires techniques**
- **3 % du montant HT des recettes hors subventions et participations de la Collectivité**

↳ **Une rémunération de commercialisation de :**

- **4 % des montants HT fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme ce à l'exclusion des cessions dans le cadre des échanges ou dations nécessaires à la ZAC.**

Ces rémunérations seront réglées à la SODIAC dans les conditions prévues à l'article 21 de la CPA »

Article 4

Les clauses de la convention initiale et de son cahier des charges, signés en date du 09 février 2000 et modifiés par avenants n° 1 à 7, demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait en trois exemplaires originaux.

A Saint-Denis, le

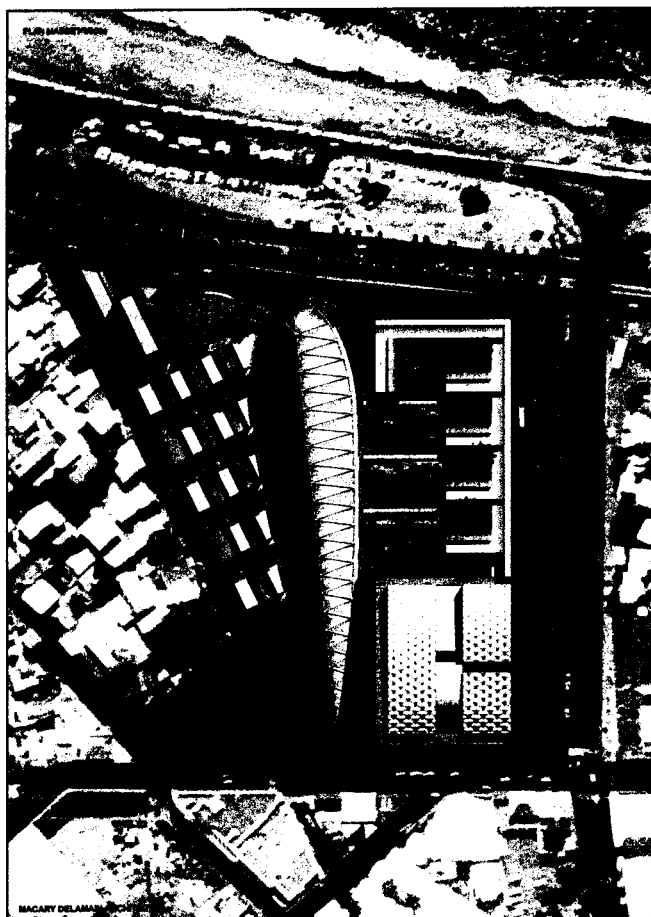
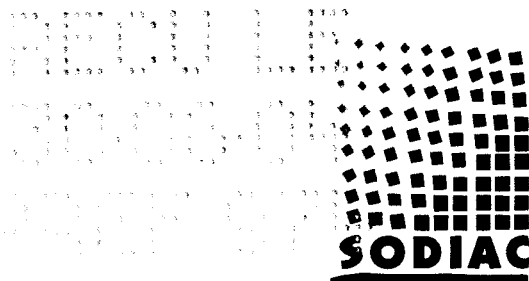
Pour la SODIAC
Le Directeur Général Délégué
Eric WUILLAI

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

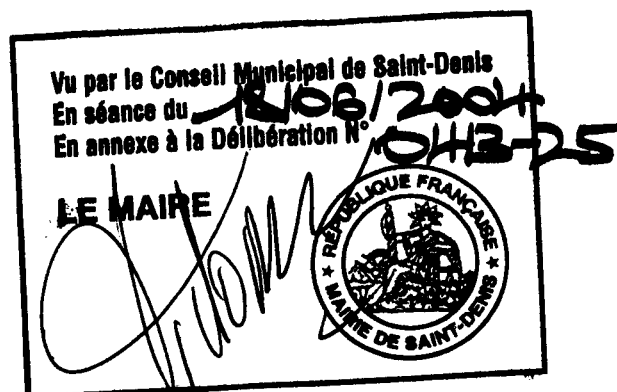
Pièces annexes : - Sous-bilan prévisionnel de l'opération « 103165-Pôle Océan »,
- Périmètre de l'opération « 103165-Pôle Océan »,

PRU Centre Ville de Saint Denis

Opération Pôle Océan

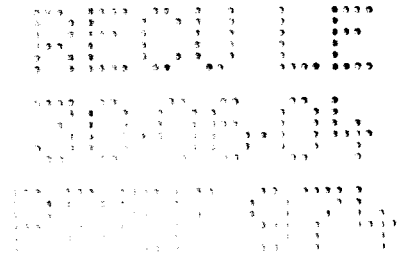


ANNEXES A L' AVENANT N° 8 DE LA CPA PRU



SOMMAIRE

- 1- Rappel des objectifs de l'opération
- 2- Rappel des étapes administratives
- 3- Programme de l'opération Zac Océan
- 4- Modalités prévisionnelles de financement
- 5- Bilan prévisionnel



Rappel des Objectifs de l'opération

Le projet Pôle Océan s'inscrit dans un aménagement urbain d'ensemble.
En tant qu'élément central et prépondérant de cet aménagement, le Pôle Océan doit être un projet **d'architecture urbaine**, répondant aux enjeux d'aménagement de ce morceau de ville.

Autour et en accompagnement du projet Pôle Océan, les sites d'aménagement prévus dans le cadre de la ZAC sont :

- les parcelles situées en façade océane entre la rue de l'Est et la rue des Limites, avec une programmation à dominante logements.
- l'îlot du Petit Marché, avec de nouvelles constructions de logements accompagnant la restructuration du Petit Marché et de ses abords.
- l'îlot rue des Limites/rue de l'Est en vis-à-vis du pôle Océan, pour des programmes de logements.

Les principaux enjeux d'aménagement sont:

- **De créer un nouveau pôle urbain d'envergure régionale, en limite du centre ancien de Saint-Denis**, porteur d'une image renouvelée de la ville et fédérateur de nouveaux usages urbains.
- **De créer une nouvelle attractivité au centre ville** par l'aménagement d'un *complexe commercial moderne*, d'envergure, respectueux de l'environnement et résolument *tourné vers la ville*.
- **De renouveler le tissu urbain** par l'aménagement de programmes d'habitats, de loisirs, de services nécessaires à la vie du quartier.
- **D'aménager des espaces publics de grande qualité** répondant à l'ensemble des fonctions et usages nécessaires au développement d'un quartier de ville agréable, accueillant, convivial.
- **De développer les continuités et les transitions**, sur le plan formel, fonctionnel et symbolique, entre le centre historique et les faubourgs, entre la ville et son littoral, pour une meilleure cohésion du territoire urbain.
- **D'affirmer la présence de la ville sur le bord de mer** en constituant d'une part une façade urbaine face à l'océan, d'autre part en redonnant à terme à la bande littorale une qualité d'usage par un traitement approprié (requalification de la RN2, aménagement des berges)

Rappel des étapes administratives

Par délibération en date du 14 décembre 1999, le Conseil Municipal de Saint-Denis a confié la réalisation de « l'Opération de Renouveau 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 Renouveau 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 Renouveau 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 (rapport 02/6-25). Lors de la même séance, la Ville 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.

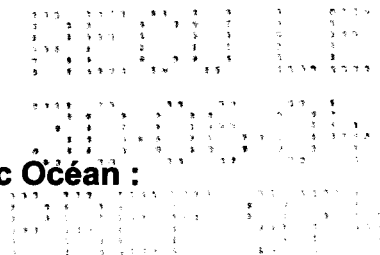
La Ville de Saint Denis a engagé l'opération d'aménagement Pôle Océan et en a confié la réalisation à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement des Quartiers Anciens du Centre Ville par l'avenant n° 5 à cette Convention approuvée au Conseil Municipal du 16 décembre 2002.

Depuis lors, et sous le contrôle de la Collectivité, les étapes suivantes ont été franchies :

- Création de la ZAC : délibération du Conseil Municipal du 30/09/2003
- Obtention de la DUP « réserves foncières » : arrêté de DUP du 15 juillet 2003
- Arrêté de cessibilité : du 29 avril 2004
- Choix du lauréat du concours de conception : jury du 6 mai 2004.

L'équipe lauréate est du concours de conception est l'équipe « Macary-Delamain, Delcourt ».

Programme de la Zac Océan



A - Aménagement des espaces publics de la Zac Océan :

1 - la gare routière :

Le déplacement et l'aménagement de la nouvelle gare routière se fera longitudinalement au boulevard de l'Océan, selon des caractéristiques dimensionnelles et fonctionnelles équivalentes à la gare routière actuelle. Son nivellement sera étudié en cohérence avec le réaménagement du boulevard de l'Océan. L'étude intégrera une réflexion sur l'évolutivité de la gare routière en espace pouvant accueillir à terme la station du tram-train régional.

2 - le réaménagement du boulevard de l'Océan :

Le projet de réaménagement du boulevard de l'Océan consistera en un nouveau nivellement général de la voirie pour créer un espace public urbain continu entre la rue du maréchal Leclerc et la voie du littoral (RN2). Ce nouveau nivellement devra permettre la réalisation d'un carrefour à feu à niveau entre le boulevard de l'Océan et la RN2.

La trémie donnant accès à l'ouvrage de franchissement inférieur de la RN2 sera préservée et requalifiée. Le programme intégrera des propositions sur les plantations, l'éclairage public, le mobilier urbain.

3 - l'aménagement de la bande littorale :

Le programme d'aménagement de la bande littorale a comme objectif l'amélioration du carrefour giratoire situé à l'extrémité du boulevard de l'Océan ainsi que la requalification paysagère de l'ensemble du littoral compris entre le pont Pasteur et la voie d'accès Lancastel/Océan.

4 – le réaménagement du Cours Leclerc :

Le programme a comme objet la requalification de l'espace public au droit du pôle Océan (traitement des sols, éclairage, mobilier urbain, plantations). Le profil général existant devra être maintenu et adapté en cohérence avec le projet architectural du pôle Océan. Un élargissement de l'emprise du trottoir nord est prévu.

5 – Le Mail Océan/Petit Marché :

Le programme portera sur la création d'une place publique entre le boulevard de l'Océan et le Petit Marché. Cette place sera plantée et comportera une trentaine de places de stationnement. Le programme intégrera en particulier l'étude de l'éclairage public et du mobilier urbain.

6 - le trottoir façade Océane :

Le programme portera sur l'aménagement du trottoir nord en limite du pôle Océan, le long du boulevard Lancastel, en cohérence avec le projet architectural du pôle Océan (traitement des seuils).

7 – La rue des Limites :

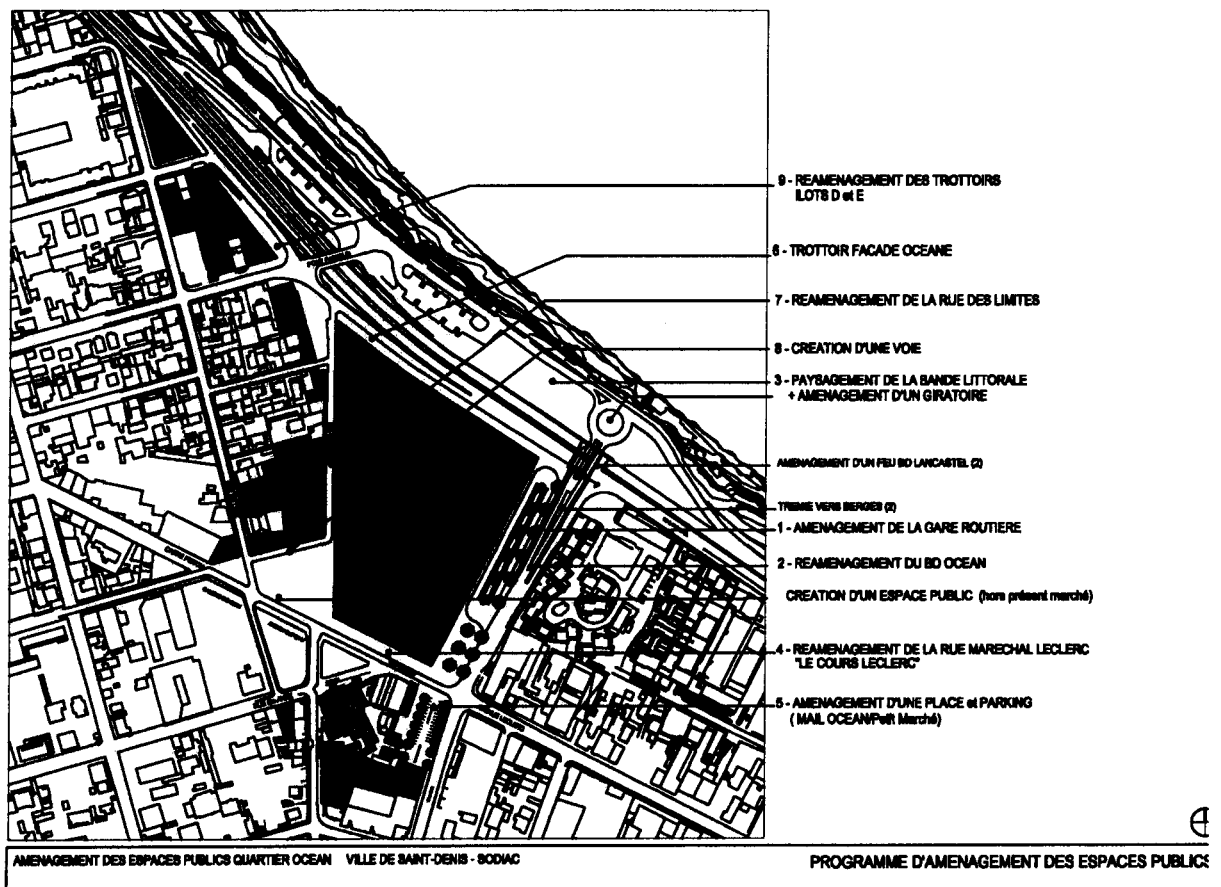
L'aménagement du pôle Océan nécessitera la réfection complète de la rue des Limites (traitement des sols, réseaux, nivellement). Ce réaménagement sera conçu en cohérence avec le projet architectural du pôle Océan (entrées parking, ...).

8 – la création d'une voie:

Le programme prévoit la création d'une voie entre la rue des Limites et la rue de l'Est en accompagnement de la place publique à créer.

9 – Les trottoirs des îlots D et E :

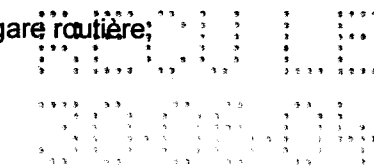
Le programme portera sur la requalification (largeur, traitement de sol) des trottoirs en périphérie des îlots D et E de la ZAC en liaison avec les futures opérations foncières envisagées sur ces îlots.



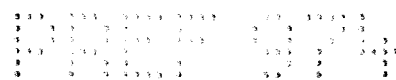
B - Le Volume Pôle Océan :

Le volume Pôle Océan est constitué :

- de commerces (boutiques, moyennes surfaces et une GSA)
- de salles de cinémas
- de bureaux tertiaires et leurs parkings, et le local gare routière;
- de logements et leurs parkings
- d'un parking public de 1 200 places environ
- d'une place publique



1- les commerces :



La galerie commerciale du Pôle Océan regroupera une grande surface alimentaire (GSA) sur 4.700 m² de surface de vente, de moyennes surfaces et maxi boutiques (6 à 7) de 300 à 2.200 m², d'une soixantaine de boutiques de 50 à 200 m², et une zone de restauration de 1.500 m² environ. L'ensemble de la galerie aura une surface de 23.500 m² environ, plus les parties communes (mails de circulation). Des surfaces annexes lui sont attribuées (aire de livraison, de stockage, locaux techniques...).

2- les salles de cinémas :

Le projet prévoit un maximum de 7 salles pour 1.400 fauteuils. Des études spécifiques sont en cours pour dimensionner exactement la taille du complexe cinématographique.

3- les bureaux :

Outre les locaux réservés à l'exploitation de la gare routière (salle d'attente, billetterie, bureaux...) sur 200 m² environ, le programme prévoit la construction de 5.000 m² de bureaux tertiaires au-dessus du centre commercial.

4- les logements :

Le programme prévoit la réalisation de 70 à 80 logements au-dessus du centre commercial, sur 7.500 m² Shon environ, avec leur parking privatif de 80 places.

5- le parking :

Le parking Pôle Océan sera situé sur deux niveaux, sous l'emprise totale du projet de construction. Le niveau - 2 sera accessible par une entrée - sortie sur le boulevard de l'Océan, le niveau - 1 par une entrée sortie sur la rue des Limites. Il est dimensionné pour pouvoir accueillir 1.200 places publiques.

6- La place publique :

Le programme prévoit la réalisation d'une place publique majeure, en continuité du carré piéton, conduisant à l'entrée principale du centre commercial. D'une surface de 3.000 m² environ, celle-ci sera agrémentée de fontaines, et d'une treille protégeant du soleil les piétons.

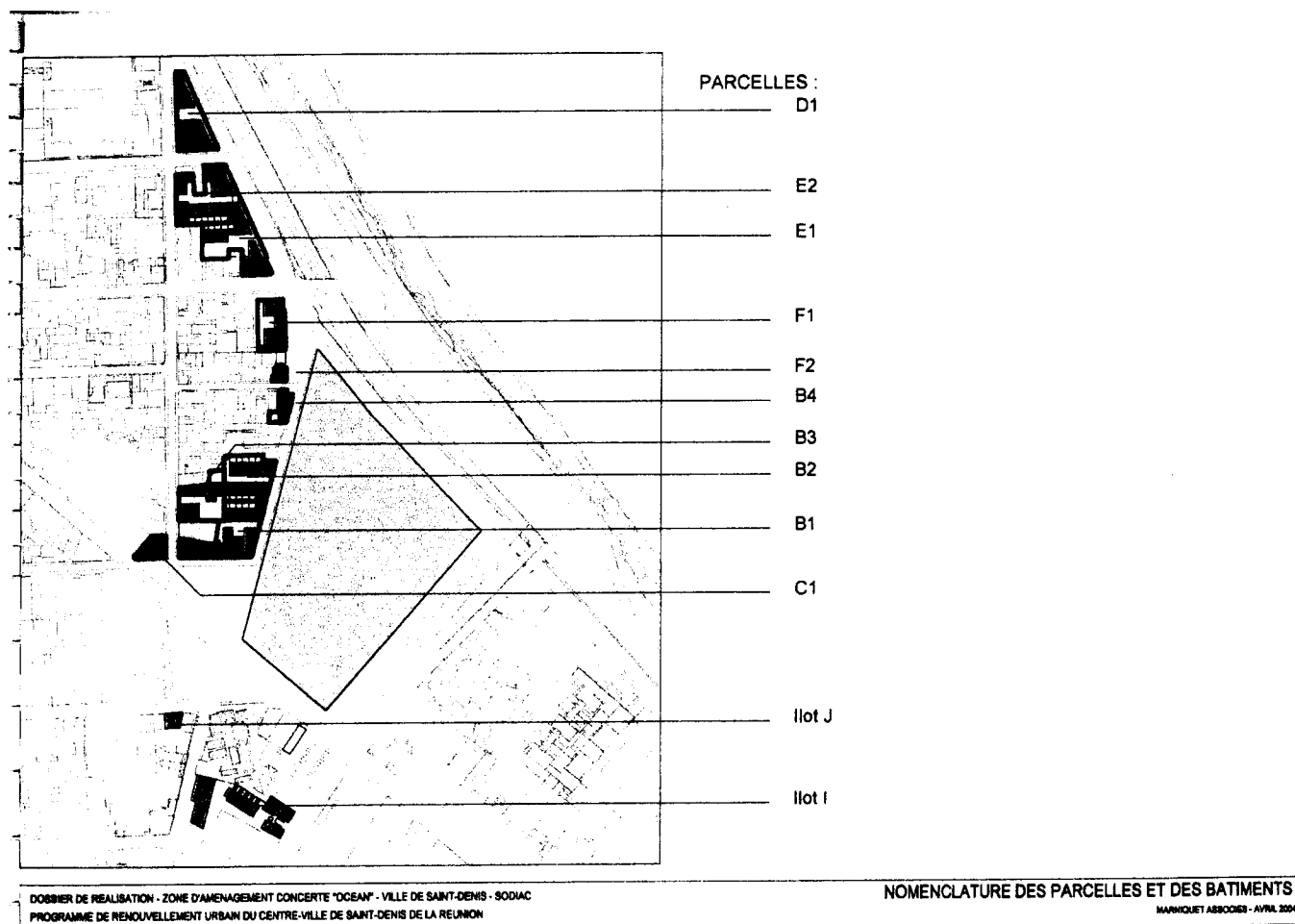
C - Programmes de logements à construire sur le reste de la Zac :

Autour et en accompagnement du projet Pôle Océan, les sites d'aménagement prévus dans le cadre de la ZAC sont :

- les parcelles situées en façade océane entre la rue de l'Est et la rue des Limites, avec une programmation à dominante logements.
- l'îlot du Petit Marché, avec de nouvelles constructions de logements accompagnant la restructuration du Petit Marché et de ses abords.
- l'îlot rue des Limites/rue de l'Est en vis-à-vis du pôle Océan, pour des programmes de logements.

Les études sur les capacités constructives de ces îlots, conformément au futur PLU, démontrent une constructibilité de 24.000 m² shon environ, soit 300 logements de taille moyenne. Les rez de chaussée pourront accueillir des activités commerciales.

Chaque programme disposera de ses parkings autonomes.



Bilan prévisionnel des Surfaces Révision mai 2004**hors volume Pole Océan**

Vincent Marniquet

	SURFACE FONCIERE	DENSITE INDICATIVE	PARKINGS**	SHOB						TOTAL SHOB	SHON	
				RDC	Niv 1	Niv 2	Niv 3	Niv 4	Niv 5			
	1614m ²	2,64	36 - 64									
	1228m ²	1,46	26	Bâtiment a	934	934	934	934	547	339	4622m ²	3467m ²
				Bâtiment b	322	322	322	90			1056m ²	792m ²
	1058m ²	1,46	26	Bâtiment a	394	394	394	94			1276m ²	957m ²
				Bâtiment b	350	350	350	52			1112m ²	834m ²
	253m ²	1,78	ext.	Bâtiment a	220	220	220	220	156		1036m ²	777m ²
				Bâtiment b	293	293	267	176			1029m ²	772m ²
				Bâtiment a	244	189	168				601m ²	451m ²
											10732m ²	8049m ²
	310m ²	3,93	-	Bâtiment a	307	307	275	275	275	189	1624m ²	1218m ²
	1140m ²	3,05	32 - 35	Bâtiment a	1140	1140	787	787	787		4641m ²	3481m ²
	1425m ²	1,41	36 - 48	Bâtiment a	321	350	350	350	100		1471m ²	1103m ²
				Bâtiment b	370	339	339	110	50		1208m ²	906m ²
	1865m ²	0,70	45	Bâtiment a	294	339	320	320	320	138	1731m ²	1298m ²
				Bâtiment b	500	456	456	144	70		1626m ²	1220m ²
				Bâtiment c	169	169	169	169			676m ²	507m ²
				Bâtiment d	167	167	167	167	167		835m ²	628m ²
											7547m ²	5680m ²
	804m ²	2,26	26	Bâtiment a	553	589	550	550	180		2422m ²	1817m ²
	253m ²	1,09	-	Bâtiment a	104	104	80	80			368m ²	278m ²
											2790m ²	2093m ²
	830m ²	1,80	26	Bâtiment a	305	409	409	409	409	250	1992m ²	1494m ²
	830m ²	1,98	26	Bâtiment b	221	221					2191m ²	1643m ²
											442m ²	332m ²
	293m ²	0,75	-								293m ²	220m ²
											4918m ²	3689m ²
											586m ²	440m ²
	313m ²	1,40	ext.								32838m ²	24629m ²
	12216m ²	2,02	302 - 345									

* SHON = SHOB x 0,75

** Parkings en ouvrage / en nbr de places

***Calcul ne prenant pas en compte l'élargissement de la rue des limites

**** Hors pôle Océan

Modalités prévisionnelles de financement.

Détail des dépenses et recettes.

1- Poste dépenses :

Celui-ci englobe l'ensemble des coûts liés à la phase d'aménagement de la Zac Océan et de la réalisation du Pôle Océan.

1-1 Poste études générales :

- assistance à maîtrise d'ouvrage :
Il s'agit des frais d'architecte en chef de Zac (Vincent Marniquet), des frais de conseil juridique, financier et de suivi de la commercialisation (Tertial), des frais de conseil juridique et suivi du contentieux (De Castelnaud), des frais de management et structuration de projet (IM Projet), des frais de conseils fiscaux (CMS), des frais liés à l'étude de marché (Bérénice) et des frais de maquette de la Zac (G. Baudvin).
- organisation des concours de concepteur :
Sont regroupés dans ce poste tous les frais liés à l'organisation des concours (rédaction du cahier des charges à l'attention des concepteurs avec l'intervention de Vincent Marniquet, de Commercités, de Tertial, de Novapark, de Sogréah, d'Incom et de Géotechniques), au déroulement des deux concours (frais de publicité des concours, d'envoi des documents aux concepteurs, d'organisation et de réunion du jury) et aux indemnités de concours des six candidats.
- études d'impacts et CDEC :
Sont regroupés ici tous les frais liés aux études d'impacts nécessaires aux dossiers de création et de réalisation de la Zac et aux différentes enquêtes publiques liées à la réalisation de l'opération (étude d'impact économique de Add Valorem, étude de trafic de ATT, étude de sécurité publique de Suretis, étude d'impact générale de Médiaterre, dossier loi sur l'Eau, dossier Installations classées, Loi Bouchardeau et l'étude de diagnostic archéologique).

1-2 Poste acquisitions foncières :

Sont détaillés dans ce poste :

- La valorisation de l'apport du foncier de la Ville à l'opération (à la valeur estimée par le Service des Domaines)
- le coût d'acquisitions de la totalité de parcelles privées dans le périmètre de DUP, selon avis des Domaines, y compris frais induits par la procédure d'expropriation.
- Les frais de démolitions sur l'ensemble du périmètre de DUP.
- Les taxes foncières à régler entre les acquisitions et les reventes de volumes ou de charge foncière.

1-3 Poste Taxes :

Ce poste regroupe :

- Les taxes liées au permis de construire du volume Pôle Océan (TLE et taxe de raccordement), calculées selon les m² de Shon prévisionnels.
Pour ce qui concerne le parking public, nous avons pris en compte l'exonération de la part communale de TLE sur ce parking que la Ville peut octroyer.
- La taxe d'archéologie préventive.

1-4 Poste Travaux Infrastructure :

Ce poste regroupe toutes les dépenses de travaux liés aux aménagements des espaces publics de la Zac Océan, tel que prévu au programme prévisionnel des travaux.

1-5 Poste Travaux superstructure et divers :

Il s'agit ici des travaux de construction TCE du volume Pôle Océan tel que précisés dans le programme des travaux, ainsi que des travaux divers.

1-6 Poste Honoraires :

Ce poste regroupe :

- Les frais de maîtrise d'œuvre liés à la construction du volume Pôle Océan : architecte, bureau de contrôle, coordination SPS, OPC, économiste, mission Sécurité Secours Incendie (SSI).
- Les frais de maîtrise d'œuvre liés à la réalisation des espaces publics de la Zac.
- Les frais d'assurances Dommage Ouvrage liés aux travaux de construction du Pôle Océan.

1-7 Poste Autres dépenses :

- les frais de reprographie et d'annonces légales.
- les frais liés à la communication sur le projet jusqu'à l'inauguration du centre commercial.
- Une provision pour dépenses imprévues.

1-8 Poste Frais financiers :

Sont regroupés ici les frais financiers sur emprunt d'une part, et une provision pour frais financiers de court terme.

Le montant des emprunts mobilisés ou à mobiliser a été évalué à 22 millions d'euros pour la partie acquisitions foncières, études et aménagement de la Zac et à 10 millions d'euros pour le financement de la construction du Pôle Océan.

1-9 Poste Frais de commercialisation :

Ce poste regroupe :

- Les frais de division en volume nécessaires aux cessions de chacun des programmes construits (parking, centre commercial, multiplexe, bureaux et logements), et les frais de géomètre sur DA
- Les frais de commercialisation externalisés pour mise en location des surfaces commerciales.

1-10 Poste Honoraires Sodiak :

Ce poste regroupe l'ensemble des rémunérations contractuelles à percevoir par la Sodiak pour les phases d'aménagement et de réalisation de l'opération, jusqu'à la clôture de la Zac Océan.

Pour la réalisation de ces missions, la SODIAC percevra les rémunérations suivantes :

- Rémunération forfaitaire de conduite des travaux : 42 500 € HT pour l'année 2004 et 360 020 € HT par an pour les années suivantes jusqu'à la livraison du programme.
- Rémunération forfaitaire de gestion globale de l'opération : 170 580 € HT par an à compter de l'année 2005 et jusqu'à la remise des ouvrages à la Collectivité.
- Rémunération forfaitaire de clôture : 309300 € HT à la clôture de l'opération.

Le montant prévisionnel actualisé des rémunérations de la SODIAC, pour la ZAC Océan, calculé dans l'hypothèse d'une livraison du Pôle Océan à mi-2008, s'élève à 3 537 K€ soit 2,4 % du montant des dépenses.

2- Poste recettes :

Les recettes du bilan sont constituées de contributions privées - cessions et loyers -, de subventions, et de participations de la Ville en apports fonciers et en contribution financière.

2-1 -s Les cessions :

2-1-1 Cession de charges foncières :

Sont valorisées ici les cessions de charge foncières suivantes :

- la charge foncière de l'hôtel à réaliser sur la Zac pour 3.200 m² shon, évaluée au prix plancher de 290 euros le m² shon.
- les charges foncières des logements à construire hors Pôle Océan, soit 24.000 m² shon, évaluées au prix plancher de 290 euros le m² shon. Cette Shon représente environ 300 logements.

2-1-2 Cession des logements et parkings au dessus du Pôle Océan :

Ces logements seront construits et vendus en VEFA dans le cadre de l'opération. Ils représentent une Shon de 7.500 m² valorisée au prix plancher de 1.980 euros le m². 80 parkings leur sont attachés, cédés au prix plancher de 10.671 euros l'unité.

2-1-3 Cession des bureaux et locaux Gare routière :

Les 5.000 m² de bureaux tertiaires ainsi que les 200 m² shon de locaux de la gare routière seront cédés en VEFA au prix plancher de 1.525 euros le m² shon.

2-1-4 Cession des surfaces commerciales :

Les surfaces commerciales seront vendues en VEFA à une structure investisseur. Le prix de cession est déterminé à partir d'un taux de capitalisation des loyers. Il en résulte un prix global de 61.705 K euros ht.

2-1-5 Cession du volume parking :

Le parking est destiné à terme à être cédé pour un usage de stationnement ouvert au public. Il est valorisé à 25.000 K euros HT.

2-1-6 Cession du volume Multiplexe :

L'enveloppe du multiplexe (hors aménagements intérieurs) sera cédée en VEFA à un investisseur-exploitant, au prix de 4.000 K euros HT.

2-2 - les subventions et participations :

2-2-1 Subvention FEDER B 03-01 :

Un dossier de subvention FEDER au titre de la sous mesure B03-01 « Revitalisation des centres anciens agglomérés » sera déposé au titre de la requalification des espaces publics de la Zac. Cette subvention est estimée à 840 K euros.

2-2-2 : Les participations privées :

Dans le cadre d'accord partenarial entre la Ville, la Sodiatic et la Caisse des Dépôts et Consignations, celle-ci s'est engagée à participer à certaines études préalables (Etude du Parking public, dimensionnement Commercial du projet, management et structuration du Projet), ainsi qu'une participation à la conduite d'opération par la Sodiatic.

Cette participation, pour les années 2003 et 2004 uniquement, s'élève selon les conventions signées à 208 k euros.

2-3-3 : Les loyers :

L'ex Super U, acquis par la Sodiad dans le cadre de l'opération Océan, est donné par convention d'occupation précaire à un exploitant qui a ré ouvert une surface alimentaire, Dia%. Les redevances versées par l'exploitant sont inscrites en recettes du bilan de l'opération jusqu'à réaffectation de l'immeuble.

S'ajoutent à ces loyers versés par Dia% les quelques loyers qui seront perçus par la Sodiad quand elle se porte acquéreur de foncier sur la Zac occupée. Ces recettes complémentaires, restant à la marge, ne sont pas valorisées dans le bilan.

3 - Participation de la Collectivité :

Elle se décompose en :

- l'apport du foncier de la Ville à l'opération (à la valeur estimée par le Service des Domaines),
- la participation d'équilibre, de 15 millions d'euros.

Sur la participation d'équilibre à l'opération, a été versée par la Ville au 31-12-2003 la somme de 2.697 K euros HT. Il est prévu un versement de 4.500 K euros en 2004, les modalités de versement du solde étant précisées dans le CRACL 2004.

BILAN PREVISIONNEL

BILAN ZAC OCEAN - Avenant CPA PRU N° 8

27-mai-04

Sodiac

DEPENSES		Bilan HT K €	Révisions	Total y/c révisions
ETUDES	A.M.O.	1 951		1 951
	Concours	918		918
	Etudes d'impact	122		122
	Imprévus	300		300
	ss total études	3 291		3 291
FONCIER	Terrain. Ville	10 259		10 259
	Acquisitions foncières	21 461		21 461
	Evictions	4 000		4 000
	Frais d'acquisition	713		713
	marge de négociation	2 133		2 133
	démolitions	2 000		2 000
	taxes foncières	534		534
	Divers frais sur DUP	42		42
ss total foncier	41 142		41 142	
TAXES	TLE part ville	663		663
	TLE part département	600		600
	Taxe raccordement	240		240
	Archéologie préventive	25		25
	ss total taxes	1 528		1 528
TRAVAUX INFRA	travaux espaces publics	5 800		5 800
	Imprévus 5%	290		290
	Actualisation	256		256
	Révision	-	256	256
	ss total tx infra	6 346	256	6 602
TRAVAUX SUPERS. et TRAVAUX DIVERS	Travaux volume Pôle Océan	65 815		65 815
	Imprévus 5%	3 291		3 291
	Actualisation	3 870		3 870
	Révision	-	2 902	2 902
	Travaux DIA et divers	505		505
	ss total travaux supers.	73 481	2 902	76 383
HONORAIRES	MOE sur pôle 10%	6 582		6 582
	MOE sur Dia	5		5
	Economiste forfait	70		70
	Contrôle technique	700		700
	OPC	527		527
	CSPS	130		130
	SII forfait	50		50
	MOE sur infra 9%	522		522
	Révision	-	242	242
	Assurances DO	2 724		2 724
	ss total honoraires	11 309	242	11 551
AUTRES DEPENSES	Reprographie	150		150
	Communication et divers	450		450
	imprévus	1 020		1 020
	ss total dép. divers	1 620		1 620
FRAIS FINANCIERS	sur emprunt PPU	2 543		2 543
	sur court terme	1 415		1 415
ss total frais financiers	3 958		3 958	
FRAIS COMM.	Frais géomètre DA	130		130
	Frais division en volume	60		60
	hono commercialisateur	1 530		1 530
	ss total frais de comm.	1 720		1 720
HONORAIRES SODIAC	forfait foncier	588		588
	forfait gestion	996		996
	forfait travaux	1 403		1 403
	honoraires clôture	309		309
	Révisions honoraires	-	241	241
ss total honoraires SODIAC	3 296	241	3 537	
TOTAL DEPENSES		147 690	3 641	151 331

RECETTES	Surfaces	Bilan HT K €	Révisions	Total y/c révisions
Cession CF logements Zac	24.000 m ²	6 960	571	7 531
Cession CF hotel	3.200 m ²	928	19	947
Cession logts au dessus CC	7.500 m ²	14 864	1 307	16 170
Cession parkings logements	80 pl	854		854
Cession bureaux	5.200 m ²	7 930	362	8 292
Cession Surfaces commerciales		61 705		61 705
Cession parking	base Prix Revient	25 000		25 000
Cession multiplexe	Base PR	4 000		4 000
Subvention B3-01		840		840
Participation ville sur foncier		10 259		10 259
participation ville		15 000		15 000
Participation CDC		208		208
Loyers Dia%		525		525
TOTAL RECETTES		149 072	2 259	151 331
REPORT DEPENSES		147 690	3 641	151 331
ECART R-D				0
ECART R-D EN % des dépenses				0,00%