

OBJET ESPACE OCEAN
AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION

CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES

1 RAPPEL

Le projet de l'actuelle Municipalité concernant l'« Espace Océan » se veut très ambitieux.

Il pose les bases d'un prolongement et d'une ouverture de la Ville sur les enjeux plus qualitatifs, souvent recherchés par nos concitoyens : solidarité, respect de l'environnement, amélioration du cadre de vie.

Cadre unique pour ses habitants, secteur fortement doté en équipements, il se veut aussi le « déclencheur » des mutations qui doivent s'opérer plus à l'ouest de la Rue Maréchal Leclerc.

Les objectifs du projet sont de :

1. renouveler le tissu urbain,
2. créer un nouveau pôle urbain d'envergure régionale, dans la continuité du centre ancien,
3. requalifier les espaces publics et en faire un traitement novateur,
4. recomposer la façade de la Ville sur l'océan.

Plus particulièrement, la Ville souhaite se développer et se densifier pour les générations futures d'une part en opérant la reconquête de son littoral et d'autre part en offrant un cœur de Ville résolument contemporain, aussi bien dans le traitement urbain proposé, que dans le panel d'équipements et d'espaces publics qui y sera réalisé.

Cette opération de reconquête du Centre-Ville vise à l'aménagement et à l'équipement de terrains en vue de la réalisation d'un programme mixte à usage de commerces, bureaux, logements, hôtel, parkings, ainsi que des équipements et des espaces publics.

2 OBJET

Par Délibération du 28 avril 2012, transmise au représentant de l'Etat le 2 mai 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, de confier au Groupement SODIAC-ICADE PROMOTION, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quadrilatère Océan » dont le périmètre est situé sur le territoire de la Commune de Saint-Denis.

Cette opération publique d'aménagement concerne une unité foncière d'une superficie de 2,9 hectares.

Le traité de concession entre la Ville de Saint Denis et le groupement SODIAC-ICADE PROMOTION a été signé le 30 mai 2012 et notifié au Groupement le 11 juin 2012.

Rapport n°13/1-08

L'article 1.2 du traité, intitulé « Identité du concessionnaire » prévoit la disposition suivante :

« Il est convenu entre les parties que pour faciliter le contrôle des engagements souscrits et permettre à la commune de Saint Denis de la Réunion d'avoir comme interlocuteur unique une seule entité juridique, le groupement titulaire de l'aménagement du « Quadrilatère Océan » s'engage à créer, dans les 6 mois à compter de l'entrée en vigueur du présent traité de concession, une société ad hoc dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de cette concession d'aménagement.

Cette société aura le statut juridique d'une SAS (société par actions simplifiée) dont le capital sera réparti de la manière suivante :

- *ICADE PROMOTION: 51%*
- *SODIAC: 49%*

Cette société sera substituée dans tous les droits et obligations du concessionnaire par voie d'avenant annexé au présent traité de concession d'aménagement.

Cette société aura son siège social sur le territoire du concédant ».

L'avenant n°1 a pour objet de mettre en œuvre cette disposition.

Techniquement, il s'agit donc de substituer la Société par Actions Simplifiée « OCEAN AMENAGEMENT » au groupement d'entreprise SODIAC- ICADE PROMOTION dans l'ensemble des droits et obligations que le groupement tient au titre du traité de concession signé le 30 mai 2012.

Cette société, dont l'objet est principalement réservé à l'exécution de la concession, est donc spécialement constituée entre la SODIAC à hauteur de 49 % dans le capital et ICADE PROMOTION à hauteur de 51 % dans le capital social.

Il est encore précisé que les clauses et conditions au traité de concession conclu le 30 mai 2012 non contraires et non expressément modifiées par le présent avenant n°1 demeurent applicables pour l'exécution de celui-ci.

Enfin, conformément l'article 1.2 du traité de concession signé le 30 mai 2012, l'avenant n°1 sera annexé au dit traité.

Dans ces conditions, je vous demande donc de m'autoriser à signer l'avenant n°1 au traité de concession précité signé le 30 mai 2012.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130223-1-13108-DE
Date de réception préfecture : 01/03/2013

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
28/02/2013



Gilbert ANNETTE

OBJET ESPACE OCEAN
AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 300-1 et R. 300-2 ;

Vu le Plan Local d'urbanisme révisé le 17 décembre 2004 et mis en révision par délibération du 21 février 2009 ;

Sur le RAPPORT N° 13/1-08 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

*7 abstentions
(dont 2 votes par procuration)*

pour

↓
M. FOURNÉL Dominique, Mme HOARAU Patricia,
M. BARDIERE Jean-Michel, M. HOARAU Serge
et Mme LOCATE Raziah

↓
autres élus présents et mandatés

Autorise le Maire à signer l'avenant n°1 au traité de concession précité signé le 30 mai 2012.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130223-2-13108-DE
Date de réception préfecture : 01/03/2013

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
28/02/2013


Gilbert ANNETTE



AMENAGEMENT DU « QUADRILATÈRE OCEAN »
TRAITE DE CONCESSION
(Articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)
AVENANT N°1

Approuvé par Délibération n°13/1-08 en date du 23 février 2013
transmis au représentant de l'Etat le
notifié à la société le

ENTRE

D'UNE PART

LA VILLE DE SAINT-DENIS

1 rue Pasteur, 97717 Saint-Denis Messag cedex 9, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gilbert ANNETTE, agissant aux fins des présentes en vertu de la Délibération n° 13/1-08 du Conseil Municipal en date du 23 février 2013, devenue exécutoire le _____ et jointe au présent traité.

ci-après dénommée « la Ville de Saint-Denis », « la Commune » ou « le Concédant »

DE DEUXIEME PART

Le groupement constitué entre les sociétés SODIAC et ICADE PROMOTION dont le siège social est 50 quai ouest, BP 710, 97474 Saint-Denis cedex, représenté par Monsieur Alain ARMAND, dûment habilité aux fins des présentes (annexe)

ci-après dénommé « le groupement »,

DE TROISIEME PART

La Société par Actions Simplifiée
en cours de formation au capital de _____
représentée par _____

_____ euros dont le siège social est
dûment habilité aux fins des présentes (annexe)

ci-après dénommée « le concessionnaire » ou « l'aménageur »,

PREAMBULE

Par Délibération en date du 28 avril 2012, transmise au représentant de l'Etat le 2 mai 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier au Groupement SODIAC-ICADE PROMOTION, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quadrilatère Océan » dont le périmètre est situé sur le territoire de la Commune de Saint-Denis.

Cette opération publique d'aménagement concerne une unité foncière d'une superficie de 2,9 hectares.

Le traité de concession entre la Ville de Saint-Denis et le groupement SODIAC-ICADE PROMOTION a été signé le 30 mai 2012 et notifié au Groupement le 11 juin 2012.

L'article 1.2 du traité, intitulé « Identité du concessionnaire » prévoyait la disposition suivante :

« Il est convenu entre les parties que pour faciliter le contrôle des engagements souscrits et permettre à la commune de Saint Denis de la Réunion d'avoir comme interlocuteur unique une seule entité juridique, le groupement titulaire de l'aménagement du « Quadrilatère Océan » s'engage à créer, dans les 6 mois à compter de l'entrée en vigueur du présent traité de concession, une société ad hoc dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de cette concession d'aménagement.

Cette société aura le statut juridique d'une SAS (société par actions simplifiée) dont le capital sera réparti de la manière suivante :

ICADE PROMOTION : 51 %

SODIAC : 49 %

Cette société sera substituée dans tous les droits et obligations du concessionnaire par voie d'avenant annexé au présent traité de concession d'aménagement.

Cette société aura son siège social sur le territoire du concédant. Le concessionnaire aura pour interlocuteur une équipe dédiée dont l'organigramme fonctionnel est présenté en annexe 7. Cette équipe sera basée en permanence à la Réunion pendant toute la durée d'exécution du présent traité de concession d'aménagement. »

Le présent avenant n° 1 a pour objet de mettre en œuvre cette disposition.

Conformément l'article 1.2. du traité de concession signé le 30 mai 2012, il sera annexé au dit traité.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er - SUBSTITUTION

Au groupement d'entreprise SODIAC ICADE PROMOTION est substituée dans l'ensemble des droits et obligations qu'il tient au titre du traité de concession signé le 30 mai 2012, la Société par Actions Simplifiée **OCEAN AMENAGEMENT** spécialement constituée entre :

- la SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION dénommée par abréviation SODIAC, société anonyme d'économie Mixte au capital de 4.380.200 euros, ayant son siège social 50 quai Ouest, BP 710, 97474 Saint-Denis (Réunion) immatriculée au RCS de ST DENIS sous le numéro 378 918 510 , présente à hauteur de 49 % dans le capital social,
- la société ICADE PROMOTION, Société par Actions Simplifiée unipersonnelle au capital de 11 219 415 euros, ayant son siège social 35 rue de la Gare, 75019 Paris, (adresse postale : 35 rue de la Gare, Le Millénaire 1, 75168 Paris cedex 19) immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 339 216 046, présente à hauteur de 51 % dans le capital social,

et ayant pour objet, directement ou indirectement :

- la réalisation d'une opération d'aménagement à Saint-Denis (97400 - Réunion), sur le site dit du « *Quadrilatère Océan* » représentant une superficie d'environ 2,9 hectares entre les boulevards de l'Océan et Lancastel, les rues Maréchal Leclerc et Michel Ha-Sam ; cette opération a été confiée par la Ville de Saint-Denis, au moyen d'un contrat signé le 30 mai 2012, au Groupement constitué par la **SODIAC** et la société **ICADE PROMOTION**, comportant concession d'aménagement dudit « *Quadrilatère Océan* » et prévoyant la cession de l'emprise foncière du site au Groupement (le « **Contrat de Concession** ») ; ce contrat prévoit que le **Groupement** se substituera dans ses droits et obligations pour l'exécution du **Contrat de Concession** une société par actions simplifiée (SAS) détenue par les membres du Groupement ;
- la passation de tous marchés de travaux, services ou fournitures relatifs à la réalisation des aménagements nécessités par l'opération ainsi que les équipements publics définis par le Contrat de Concession ;

- la vente des droits à construire issus de l'opération d'aménagement sous forme de terrains à bâtir, de lots de volumes immobiliers, de droits de superficie, de surélévation ou autres ;
- la remise des équipements publics réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement et définis par cette dernière ;

l'ensemble étant ci-après défini sous le terme le « **Projet d'Aménagement** » ;

et plus généralement :

- le financement ou refinancement du **Projet d'Aménagement** que ce soit au moyen de fonds propres, de quasi fonds propres ou par recours à l'endettement bancaire, et dans le cadre de ces financements ou refinancements, l'octroi de toutes cautions, sûretés, garanties et plus généralement toutes opérations autorisées aux termes de l'article L. 511-7 I 3ème du Code Monétaire et Financier ;
- la prise de participations et de tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter pour la Société la réalisation de son objet social ;
- toutes opérations techniques, financières, juridiques, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, au **Projet d'Aménagement** ou à tout autre objet connexe ou complémentaire.

ARTICLE 2 : SORT DE CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'ORIGINE

Les clauses et conditions au traité de concession conclu le 30 mai 2012 non contraires et non expressément modifiées par le présent avenant n° 1 demeurent applicables pour l'exécution de celui-ci.

ARTICLE 3 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n° 1 est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Ville de Saint-Denis (Réunion) le notifiera à la société en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter de la date de réception par la société de cette notification.

Fait à

Le

en trois originaux

Pour la Ville de
Saint-Denis de la Réunion

Pour le Groupement
SODIAC
ICADE PROMOTION

Pour la SAS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20130223-3-13108-DE
Dossier n° 20130223-3-13108-DE
Avenant n° 1 au traité de concession

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
28/02/2013


Gilbert ANNETTE