

OBJET ESPACE OCEAN
AVENANT N°2 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.

Rapport n° 13/6-01

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.

Pour rappel, par avenant numéro 1 approuvé par le conseil municipal en date du 15 février 2013, la Société par Actions Simplifiée « OCEAN AMENAGEMENT » s'est substituée 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 et ce en toute conformité avec l'article I.2 du traité, intitulé « *Identité du concessionnaire* ».

Il s'agit à présent de conclure un avenant n° 2 au traité de concession, pour les motifs exposés ci-dessous.

Par courrier du 28 mars 2013, le groupement SODIAC-ICADE PROMOTION a informé la ville d'un certain nombre de modifications qu'il souhaitait apporter, avec son accord, au programme du quadrilatère Océan dans le cadre du traité de concession d'aménagement conclu le 30 mai 2012 en raison de contraintes sismiques, cycloniques et de la RTAA DOM.

A l'appui de sa demande, le groupement SODIAC-ICADE PROMOTION a joint une note intitulée « Contraintes techniques du projet Quadrilatère Océan ».

Sur le plan contractuel, cette demande s'inscrit dans le cadre de l'article 10 du traité de concession d'aménagement au terme duquel « **ARTICLE 10 – MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME**

Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers prévisionnels correspondants.

Le cas échéant, la modification de programme se traduira par la conclusion d'un avenant conclu entre les parties, la conclusion d'un tel avenant étant au préalable soumis à l'accord du conseil municipal.

En tout état de cause, les surfaces de plancher prévues peuvent varier de plus ou moins 15% selon le parti d'aménagement et la forme architecturale retenue mais cette variation ne pourra en aucun cas s'effectuer au détriment des emprises dédiées en vue d'un fonctionnement optimum des espaces publics retenus comme principes fondamentaux à réaliser figurant en annexe 2 du présent traité de concession d'aménagement et en vue d'un fonctionnement optimum des équipements et espaces publics listés en annexe 4 du présent traité de concession d'aménagement ».

Rapport n°13/6-01

Suite à l'analyse de ces éléments et à leurs répercussions techniques financières et contractuelles par les services de la ville et les différents assistants à maîtrise d'ouvrage et aux échanges avec l'aménageur, les parties se sont accordées en vue d'un ajustement du programme afin de prendre en compte les contraintes sus-exposées et de permettre la poursuite du projet à un coût maîtrisé malgré ces contraintes.

D'un point de vue technique, les principales modifications portent sur :

- Le programme :
 - afin d'intégrer au mieux la densité bâtie au regard des contraintes techniques qui sont apparues au cours du projet, le nombre de logements a baissé.
 - afin de relocaliser le local de loisir dans une configuration plus appropriable face à la rue Ha Sam, contribuant ainsi à animer la rue, sa surface est plus réduite.
 - l'implantation des bâtiments étant désormais définie à l'alignement de la limite de propriété, la surface de commerces ainsi que le nombre de places de parking privées ont augmenté.

- Les principes fondamentaux :
 - Deux espaces publics supplémentaires renforcent l'accroche du projet à la ville existante : une place publique au croisement des deux mails piétons, face à l'océan ainsi qu'un mail piéton à l'arrière de l'immeuble de bureaux, entre le bd Jawaharlal Nehru et le mail du Petit Marché
 - Le signal vertical du projet se situe désormais à l'angle du bd Lancastel et de la rue Ha Sam, incarné par une tour de logements. Le signal vertical au croisement de du bd Jawaharlal Nehru et la rue du Maréchal Leclerc est désormais un immeuble de bureau dont la hauteur se détache des immeubles alentours

Rapport n° 13/6-01

- Le plan masse :
 - Afin de répondre à la somme des contraintes sismiques, cycloniques et de la RTA DOM, la disposition des bâtiments du plus grand îlot du projet a été modifiée. En effet ces contraintes mènent à des nécessités structurelles incompatibles avec le programme de surface commerciale alimentaire du rez-de-chaussée, dans le cas où des bâtiments de logements se situent au-dessus de sa surface de vente. Les bâtiments de logements sont donc repoussés à la périphérie de l'îlot, au-dessus des espaces techniques et des boutiques.
 - Pour créer une place publique et la protéger des vents, le bâtiment de l'hôtel se place désormais perpendiculairement à l'océan.

Les surfaces de plancher issues de ces ajustements varient de 11,5 pourcent, soit en dessous de la surface maximum prévue par le traité de concession et les documents techniques fournis par l'aménageur à l'appui de sa demande sont de nature à justifier des modifications au programme tel qu'initialement prévu.

Sur le plan financier, l'économie générale du traité conclu en 2012 n'est pas bouleversée. En ce sens, les ajustements techniques ne remettent pas en cause la réalité du risque économique de l'opération qui demeure significativement supportée par le concessionnaire.

Par ailleurs, le nouveau prévisionnel financier lié à l'avenant n'impacte pas le financement du projet par la Ville de Saint Denis qui reste similaire à celui inscrit dans le traité initial et ce à hauteur maximale de 15 000 0000 d'euros TTC.

De manière plus précise, suite aux modifications techniques, l'équilibre du traité de concession s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 86 368 850 € HT.

S'agissant des dépenses, ces dernières sont augmentées dans l'avenant de 9 366 372€ HT par rapport au traité initial.

Cette hausse s'explique principalement par les travaux supplémentaires des parkings afin d'augmenter le volume de parkings qui passera de 1 537 à 1 590 places et des travaux liés aux accès supplémentaires et aux contraintes techniques et de contreventement.

Rapport n°13/6-01

Les travaux supplémentaires des parkings et des dépenses liées à ces travaux seront à cet égard principalement financés par des recettes attendues de FRAFU pour un montant de 9 160 000 € HT.

Concernant les recettes, la baisse du nombre de logements prévue dans l'avenant entraînera une diminution de recettes de 4 911 530 € HT.

Cette diminution sera financée par la vente de 149 parkings pour 4 461 202 € HT et par l'augmentation de 656 700 € HT des recettes de ventes des surfaces commerciales en raison de l'accroissement de ces surfaces qui passent de 17 000 m² à 18 200 m².

L'avenant n°2 a donc pour objet de mettre en œuvre cette modification de programme.

Cet avenant sera annexé au dit traité dont il fera partie intégrante.

Dans ces conditions, je vous demande donc de m'autoriser à signer l'avenant n°2 au traité de concession précité signé le 30 mai 2012.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-1a-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
28/11/2013


Gilbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 23 novembre 2013
Délibération n° 13/6-01

OBJET ESPACE OCEAN
AVENANT N°2 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° 13/6-01 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 1er 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 LA MAJORITE**

7 votes contre
(dont 1 vote par procuration)
↓

pour
↓

Mme Maryse TROTET, Mme Patricia HOARAU
M. Jean-Michel BARDIERE, M. René-Paul VICTORIA,
M. Serge HOARAU et Mme Claudine CHEFIARE

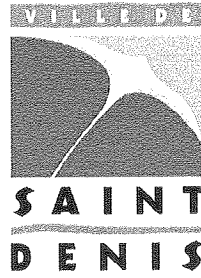
autres élus présents et mandatés

Autorise le Maire à signer l'avenant n° 2 au traité de concession précité signé le 30 mai 2012.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-1b-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
26/11/2013


Gilbert ANNETTE



**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE
QUADRILATERE OCEAN**

Traité de concession d'aménagement

Avenant n° 2

(Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Ville de Saint-Denis-de-la Réunion

Délibération en date du

Transmise au représentant de l'Etat par la Ville de Saint-Denis

le

Notifiée par la Ville de Saint-Denis

à la Société le

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE QUADRILATERE OCEAN

Traité de concession d'aménagement Avenant n°2

(Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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 d'une délibération n° 13/6-01 du Conseil Municipal en date du samedi 23 novembre 2013, devenue exécutoire le et jointe au présent avenant numéro 2 traité (annexe)

Ci-après dénommée en tant que de besoin « le concédant»,

ET D'AUTRE PART :

• 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 ter quai Ouest, CS 8109197404 Saint-Denis Cedex (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,

Au nom et pour le compte de la SAS Océan Aménagement en cours de constitution représentée par M. Antoine NOUGAREDE dûment habilité aux fins des présentes

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

PREAMBULE

Par délibération en date du 28 avril 2012, le Conseil municipal de la commune 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 du concédant. Cette opération sera réalisée sous la responsabilité et aux risques et périls du concessionnaire dans les conditions définies par le présent traité de concession d'aménagement.

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

Pour rappel, par avenant numéro 1 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2013, la Société par Actions Simplifiée « OCEAN AMENAGEMENT » **s'est substituée** 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 et ce en toute conformité avec l'article I.2 du traité, intitulé « *Identité du concessionnaire* » .

Le présent avenant n° 2 a pour objet de contractualiser les modifications que le concessionnaire et le concédant sont convenus d'apporter, au programme du quadrilatère Océan en raison de contraintes sismiques, cycloniques et de la RTAA DOM, au traité de concession d'aménagement conclu le 30 mai 2012.

Il s'inscrit dans le cadre de l'article 10 du traité de concession d'aménagement au terme duquel « **ARTICLE 10 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME**

Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers prévisionnels correspondants.

Le cas échéant, la modification de programme se traduira par la conclusion d'un avenant conclu entre les parties, la conclusion d'un tel avenant étant au préalable soumis à l'accord du conseil municipal.

En tout état de cause, les surfaces de plancher prévues peuvent varier de plus ou moins 15% selon le parti d'aménagement et la forme architecturale retenue mais cette variation ne pourra en aucun cas s'effectuer au détriment des emprises dédiées en vue d'un fonctionnement optimum des espaces publics retenus comme principes fondamentaux à réaliser figurant en annexe 2 du présent traité de concession d'aménagement et en vue d'un fonctionnement optimum des équipements et espaces publics listés en annexe 4 du présent traité de concession d'aménagement ».

En l'espèce, les surfaces de plancher varient de 11,5 pourcent, soit en dessous de la surface maximum prévue par le traité de concession et les documents techniques fournis par l'aménageur à l'appui de sa demande sont de nature à justifier des modifications au programme tel qu'initialement prévu. (voir en annexe le courrier du 28 mars 2013 de l'aménageur et le document intitulé « note sur les contraintes techniques du projet quadrilatère »).

A cet égard, seules sont modifiées les annexes n° 2, 3, 5 et 6 du traité initial et respectivement relatives au :

- plan de masse de composition urbaine/principes fondamentaux de l'opération - Annexe 2-
- programme prévisionnel général des constructions - Annexe 3-
- bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps -Annexe 5-
- planning prévisionnel de l'opération - Annexe 6.

Hormis les annexes sus-évoquées le reste du traité conclu le 28 avril 2012 modifié par l'avenant n°1 demeure inchangé.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131123-13601-2-DE Date de réception préfecture : 27/11/2013

ARTICLE 1er :

Les annexes n° 2, 3, 5 et 6 du traité initial et respectivement relatives au :

- plan de masse de composition urbaine/principes fondamentaux de l'opération - Annexe 2-
- programme prévisionnel général des constructions - Annexe 3-
- bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps -Annexe 5-
- planning prévisionnel de l'opération - Annexe 6.

jointes au traité de concession conclu le 30 mai 2012 tel que consolidé par l'avenant n° 1 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2013 sont modifiées comme suit en annexe du présent avenant. Les annexes jointes au présent avenant qui les modifient les remplacent et se substituent à elles.

Il est rappelé que les annexes n° 2, 3, 5 et 6 ainsi modifiées de même que les annexes n° 1, 4, et 7 non modifiées ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession d'aménagement, conformément à l'article 36 du traité.

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° 2 demeurent applicables pour l'exécution de celui-ci.

ARTICLE 3 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n° 2 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 4 exemplaires

Pour le concessionnaire,

Pour la Ville de Saint-Denis,

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-2-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
28/11/2013



Gilbert ANNETTE

**Annexe n° 2 : Plan masse de composition urbaine /Principes fondamentaux de l'opération
Quadrilatère Océan**



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-3-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
26/11/2013

Gilbert ANNETTE

Principes fondamentaux de l'opération (avenant n° 2)

Le projet est défini par un certain nombre de principes fondamentaux qui doivent être réalisés dans le cadre de l'exécution du traité de concession :

des espaces publics

- o le prolongement de l'axe Félix Guyon jusqu'à l'océan
- o un nouvel axe piéton reliant le Petit Marché à l'océan
- o une place publique au croisement des deux mails piétons
- o une passerelle au-dessus du boulevard Lancastel, liée à la gare routière si celle-ci est maintenue sur le front de mer

des signaux architecturaux

- o un signal horizontal sur le front de mer, constitué par l'estacade
- o un signal vertical sur la rue Maréchal Leclerc, constitué par l'immeuble de bureau
- o un signal vertical sur le boulevard Lancastel, constitué par la tour de logement

un plan de merchandising indiquant une seule grande surface alimentaire sous le grand ilot nord comprenant deux entrées au minimum et permettant de le rendre traversant

un accès dédié aux camions de livraisons, avec une aire de livraison enterrée située en sous-sol au niveau -2

les constructions du programme général seront implantées en limite de propriété sur le bd de Lancastel, le boulevard de l'Océan (Jawaharlal Nehru) et la rue Maréchal Leclerc.

Il est précisé que les voiries, trottoirs et aménagements publics à réaliser au-delà de l'alignement des constructions du programme général seront réalisés par le concédant avant l'achèvement des travaux du programme général des constructions. A cet effet, le concessionnaire remettra à titre gracieux, suivant les modalités de remise définies à l'article 14 du présent traité, au concédant les emprises de terrain correspondantes. Pour cette remise, le concessionnaire s'assurera que le niveau de sol de ces emprises correspondra à celui des voiries publiques existantes au jour de la conclusion du présent traité de concession (il fera une remise à niveau de sols si nécessaire). La remise de ces emprises par le concessionnaire au concédant et les travaux à réaliser par le concédant seront exécutés selon un calendrier et un phasage à convenir entre le concessionnaire et le concédant

Ce calendrier devra être compatible avec les contraintes opérationnelles et techniques des chantiers du concessionnaire, des constructeurs pour le programme général des constructions et du concédant.

Précisions sur le projet que le groupement propose de développer dans le cadre de la concession d'aménagement sur le périmètre du quadrilatère océan :

Notre groupement s'engage à respecter tous les principes structurants du projet présenté. Naturellement, les détails de ce projet seront définis en relation avec les services de la ville de

Saint-Denis, notamment dans le cadre des études à mener pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à sa réalisation.

Nous vous confirmons également que le groupement serait favorable à une modification du projet qui permettrait de l'ouvrir sur le boulevard de l'Océan et sur la cité Ah Soune. Le groupement s'engage à mener les études correspondantes et à réaliser cette modification du projet en liaison avec la Ville, si un projet de requalification urbaine et architecturale du boulevard de l'Océan et de la cité Ah Soune était entrepris par la Ville, de façon à rendre cette ouverture possible et valorisante pour ces deux quartiers de la ville.

La faisabilité du prolongement de l'estacade en bord de mer sera étudiée dans le cadre des études à venir.

Enfin, les emprises/volumes de la crèche et de la salle de loisirs prévus au programme prévisionnel général des constructions (annexe n°3) pourront être mis à disposition de la commune dans le cadre d'un bail dont le loyer et les charges seront calculés en fonction du prix du marché. Dans l'hypothèse où la commune choisirait d'utiliser la salle de loisir pour une activité à but non lucratif, le loyer pourrait être nul et la participation aux charges minorée.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-4-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
28/11/2013


Gilbert ANNETTE

Annexe 3 : Programme prévisionnel général des constructions

	SHON prévisionnelle m ² *
Logements	45 139
Commerces	18 200
Bureaux	5 400
Hôtel	4 600
Crèche	500
Espace loisir	300
Sous-total	environ 74 139 m²
Parking logements R-2	26 139
Parking public R-1	26 082
Sous-total	environ 52 221 m²

environ 641 logements selon la répartition prévisionnelle ci-après :

Locatif social	220
Locatif intermédiaire (PLS, ...)	238
Logement libre	183
Total logements	641

environ 790 places de stationnement affectées principalement aux logements

équivalent 800 places de stationnement cédées à la Ville

* La SHON sera convertie en surface de plancher

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-5-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
26/11/2013


Gilbert ANNETTE

005688



MAIRIE DE SAINT DENIS		
COURRIER ARRIVEE		
Date:	13 AVR. 2013	
N° enregistrement:		
	TRAITEMENT	INFO
DGS		
DCAEM		
DCAST		
DGADH		
DGADU	X	
DGASPP		
DGADSL		
CABINET		
AUTRES		

Ville de Saint-Denis
Hôtel de Ville
2 rue de Paris
97917 SAINT DENIS MESSAG Cedex 9

A l'attention de Monsieur Le Maire

Envoi par mail et courrier

Paris, le 28 mars 2013

Objet : Concession d'aménagement pour le Quadrilatère Océan
Traité de concession d'aménagement en date du 30 mai 2012

Monsieur Le Maire,

En réponse à votre courrier daté du 18 mars dernier, des échanges en comité de coordination technique avec vos services le 19 mars et conformément aux termes de notre entretien du 20 mars avec Monsieur Gérald Maillot, nous vous confirmons les modifications que nous souhaitons apporter au programme du Quadrilatère Océan.

1/ Programme de logements :

Les contraintes locales sismiques et de vents, ainsi que les dispositions réglementaires relatives à la RTAA Dom (cf. la « Note sur les contraintes techniques » et les « Plans volumétriques sur les contraintes techniques » ci-joints en annexe) nous imposent de réduire les surfaces du programme de logements et de modifier une partie de l'organisation du plan masse du projet du Quadrilatère Océan, dans les conditions suivantes :

- les immeubles de logements sur l'îlot Nord sont positionnés sur la périphérie pour réduire l'impact des voiles de contreventements dans les commerces (Grande Surface Alimentaire et Moyenne Surface) ;
- la hauteur des immeubles de logements est limitée par la réglementation incendie à R+8 au-dessus des commerces et le linéaire de façades des logements est augmenté pour obtenir des logements traversants avec un minimum de chambres exposées directement sur coursives extérieures, préservant ainsi la qualité de ces logements.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-8-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

J M

Compte tenu de ces contraintes, nous estimons pouvoir réaliser environ 43.000 m² SHON de logements au lieu de 55.515 m² initialement prévus au programme de logements, soit environ 600 logements. Les études en cours menées pour la mise au point d'un plan masse sur cette base nous permettront de déterminer plus précisément la surface et le nombre de logements réalisables dans ce cadre.

Nous vous confirmons que cette modification respecterait les règles et les stipulations du traité de concession d'aménagement (cf note juridique établie par DS Avocats en date du 27 mars 2013 en annexe ci-jointe).

2/ Logements en accession libre :

Au regard de l'étude de marché récemment réalisée indiquant une capacité d'absorption du marché de St Denis relativement limitée, nous considérons d'une part qu'il faut adapter le programme initial de logements en accession libre du Quadrilatère pour le ramener à un maximum de 160 logements environ, dont au minimum 40 logements en tranche conditionnelle, et confirmons d'autre part la répartition typologique suivante : 15 % de T1, 40% de T2, 30 % de T3, 15 % de T4/T5.

Nous étudions actuellement l'implantation optimale des 120 logements en accession libre qui seraient réalisés ainsi en première tranche, pour répondre aux attentes des acquéreurs potentiels. Nous vous soumettrons cette implantation dans les prochains jours. L'implantation des 40 logements de la tranche conditionnelle est envisagée dans la tour prévue au nord-est de l'opération sur le front de mer (entre R+12 et R+16).

3/ Logements LLS et PLS :

Le nombre de logements en LLS et PLS résultant de ce qui précède serait d'environ 440 unités, que nous souhaitons répartir comme suit :

- 220 logements environ en locatifs sociaux (LLS),
- 220 logements environ en locatifs intermédiaires (PLS).

Nous vous précisons également la répartition par typologie de logements PLS/LLS suivante que nous souhaitons retenir pour limiter le nombre de T4 à 20% : 35 % de T1/T2, 45 % de T3, 20 % de T4, et quelques T5 afin de répondre à des contraintes techniques de réalisation du programme.

4/ Médiathèque, équipement sportif et local Espace Loisir :

Nous avons pris bonne note de votre demande d'intégrer au programme du Quadrilatère Océan une médiathèque de 1000 m² environ.

Nous étudions cette intégration avec l'objectif de ne pas réduire d'autant la surface du programme des logements.

AN

Nous avons également pris en compte votre demande d'étudier la mise en place d'un local pouvant accueillir un équipement sportif comme une salle de squash d'environ 300 m² sur le programme du Quadrilatère. Le local Espace Loisir serait lui ramené à 250 m².

5/ Forme urbaine du programme :

Vous trouverez en annexe ci-jointe le plan masse de principe que nous vous proposons de réaliser compte tenu des contraintes exposées ci-avant (cf la dernière page de l'annexe « Plans volumétriques sur les contraintes techniques » ci-jointe).

Outre la modification de l'implantation des immeubles de logements initialement prévus au centre de l'îlot Nord et maintenant envisagés sur sa périphérie, les grands principes d'aménagement du Quadrilatère restent inchangés.

Le projet s'articule autour de 2 mails piétons qui convergent vers une place urbaine centrale aménagée. Des ruptures dans l'organisation des bâtiments (failles) sont prévues pour dégager des espaces et des vues. Les grands principes développés lors de la phase concours sont là aussi conservés, avec notamment la volonté de prévoir des variations dans la hauteur des bâtiments et dans l'écriture architecturale diversifiée mais cohérente (comme convenu avec vos services, plusieurs architectes interviendront sur l'opération).

6/ Extension du parking public :

Pour répondre aux besoins en stationnement sur le centre-ville de Saint-Denis, et compte tenu de la diminution du nombre de logements envisagée, nous serions en mesure d'augmenter la capacité du parking public du Quadrilatère Océan. Nous estimons pouvoir augmenter de 800 à environ 1000 le nombre de places de stationnement de ce parking.

Organisé sur 2 niveaux, le parking public disposera de 2 accès distincts :

- Une entrée et une sortie sur le boulevard de l'Océan,
- Une entrée et une sortie à l'angle de la rue Michel Ha Sam et du Boulevard Lancastel.

Les places de stationnement supplémentaires pourraient être réalisées et cédées en VEFA à la ville de Saint-Denis sur la base du prix unitaire de 30.425 €HT/place prévu au traité de concession d'aménagement.

7/ Evolution du bilan économique d'aménagement :

Sur la base d'un programme de logements d'environ 43 000 m², comprenant 220 logements en LLS, 220 logements en PLS et 160 logements en accession, les recettes prévues au bilan d'aménagement initial, au titre de la cession des droits à construire de logements, seraient diminuées de 3,7 MEHT (cf. le « Tableau de variation de la charge foncière » ci-joint en annexe).

Nous vous transmettrons dans les meilleurs délais un bilan prévisionnel détaillé de l'opération intégrant les impacts financiers liés aux modifications évoquées ci-avant.

Les autres points évoqués dans votre correspondance du 18 mars courant concernant le traitement architectural de l'hôtel (et son rapport avec l'espace public), de l'îlot de logements situé au nord-ouest et du programme de bureaux, ainsi que le traitement paysager de la dalle R+1, seront bien entendu étudiés. Nous vous présenterons le résultat de ces études au fur et à mesure de leur avancement.

Comme convenu, nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer votre accord sur les modifications envisagées ci-avant au plus vite, lesquelles seront ensuite précisées en détail dans le cadre d'un avenant au traité de concession d'aménagement.

Malgré les difficultés rencontrées depuis le lancement des études, nous restons mobilisés pour tenir le calendrier initial de dépôt des dossiers de demande d'autorisations administratives, soit pour septembre/octobre de cette année. Comme convenu avec vous lors de notre entrevue du 20 mars, et pour tenir cet objectif, nous avons d'ores et déjà demandé à notre maîtrise d'œuvre de poursuivre les études nécessaires sur la base de ces modifications.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations distinguées.

Le Groupement SODIAC / ICADE PROMOTION

Pour la SODIAC
Alain Armand

SODIAC

50, Quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS Cedex
Tél : 02 62 90 21 00
RCS : B 378 918 510 - 90 B 385

Pour ICADE PROMOTION
Antoine Nougarede

AN

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Note sur les contraintes techniques du projet du Quadrilatère
- Annexe 2 : Plans volumétriques sur les contraintes techniques du projet du Quadrilatère
- Annexe 3 : Note DS Avocats du 27 mars 2013
- Annexe 4 : Tableau de variation de la charge foncière

Copie : Madame Christine Annette Paramé
Madame Claudine Pounoussamy Dorian
Madame Stéphanie Cazanove

Signé électroniquement par :
Le Maire
26/11/2013

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-8-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Contraintes techniques

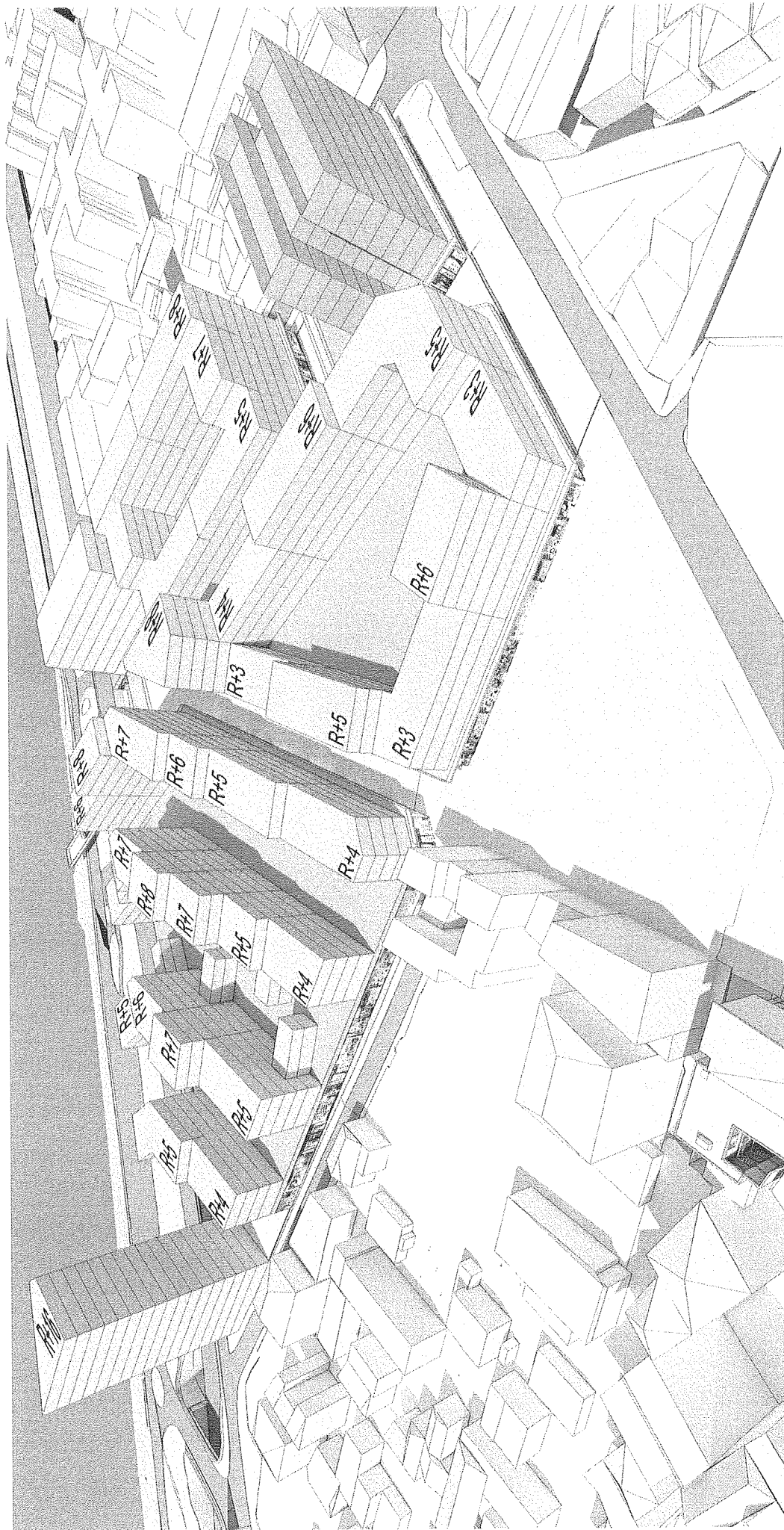
du projet du Quadrilatère Océan

ESPACE OCEAN

18 Mars 2013

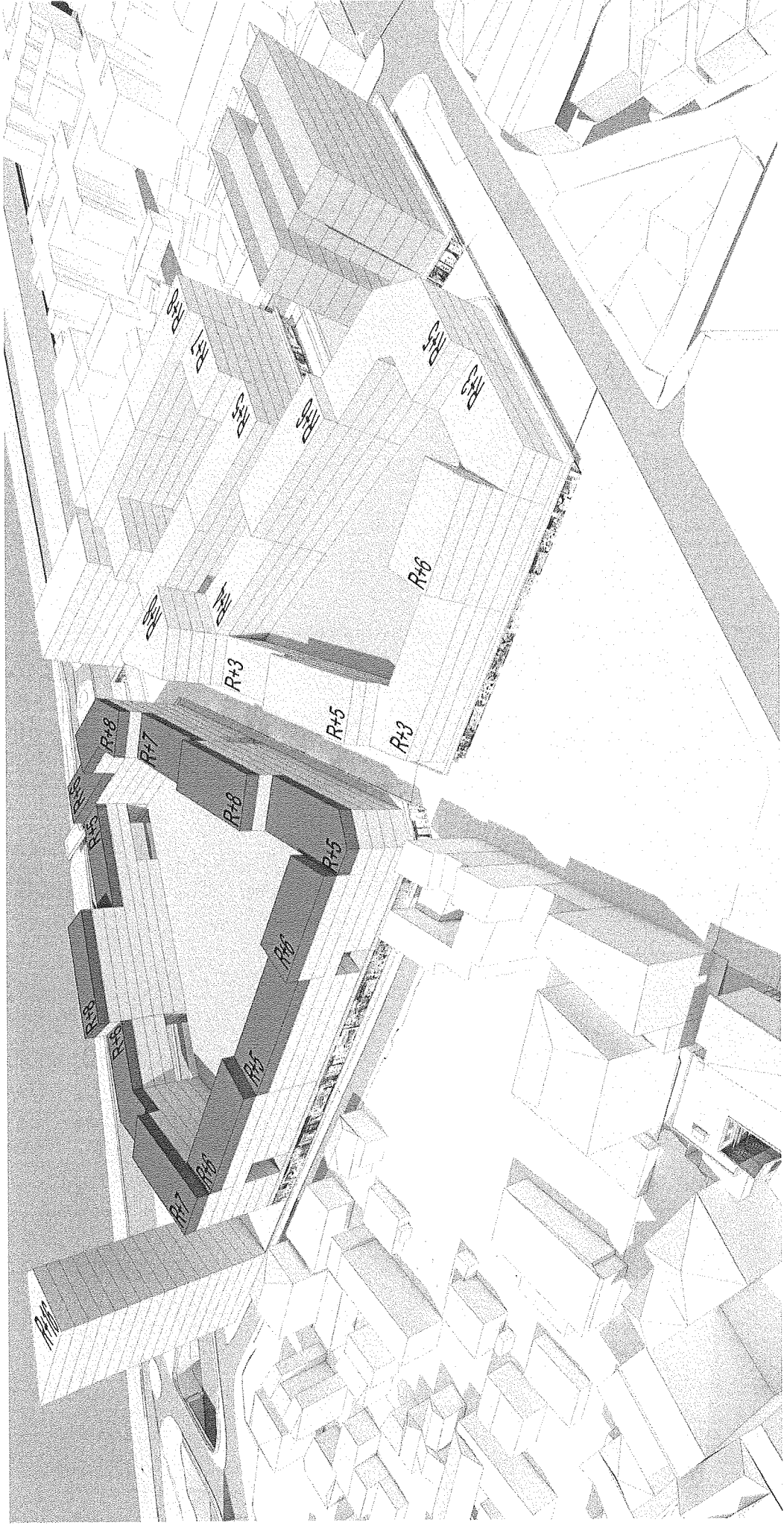
Accusé de réception en préfecture
974-21974015-20131123-13601-9-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

01/ Plan masse actuel

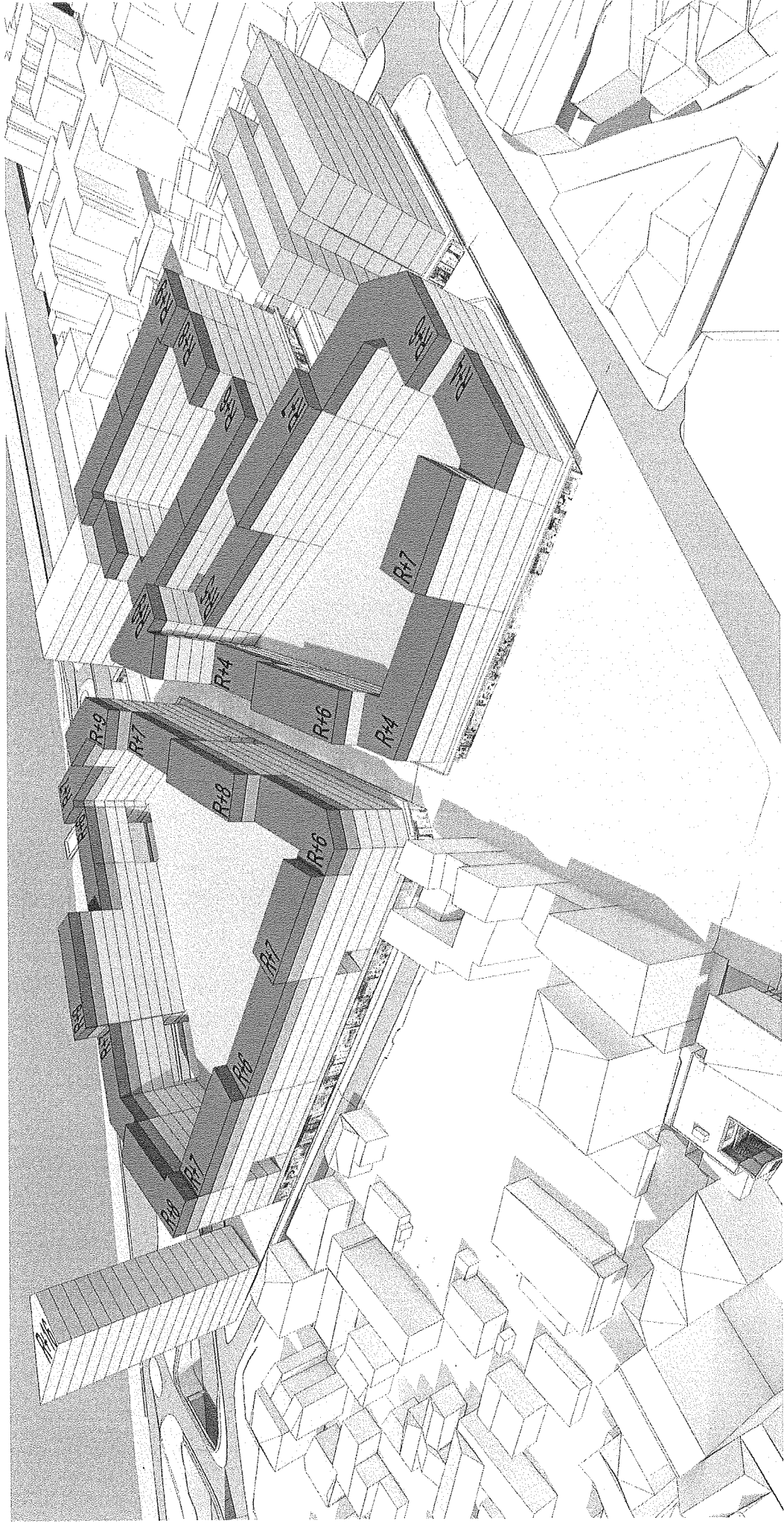


Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-9-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

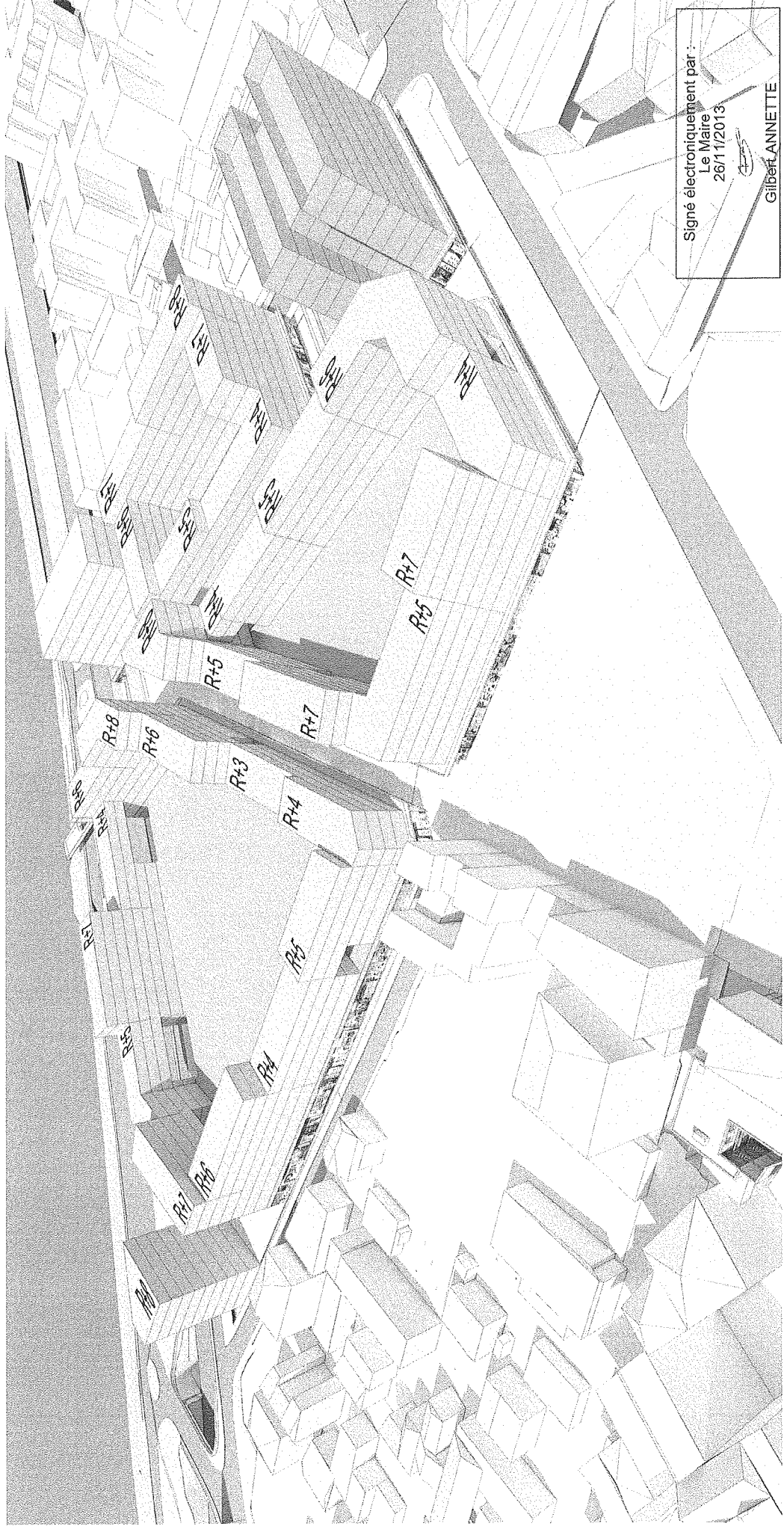
02/ Plan masse avec contraintes sismiques sur îlot Nord



03/ Plan masse avec contraintes sismiques et contraintes RTAA DOM



04/ Proposition de plan masse



Signé électroniquement par :
Le Maire
26/11/2013
Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-9-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

18 Mars 2013

PCA Philippe Chiambaretta
Architecte

Paris le, 22 avril 2013

Code projet : POL – Quadrilatère Océan – Saint-Denis – La Réunion
Objet : Note sur les contraintes techniques du projet Quadrilatère Océan.

La note ci-dessous a pour objet de présenter les contraintes techniques et leurs répercussions sur l'organisation du plan masse de l'opération du Quadrilatère Océan.

I- Contraintes sismiques et effet du vent

- Les études d'APS en cours de réalisation montrent que l'effet combiné des contraintes sismiques et du vent du site du Quadrilatère Océan impose de prévoir tous les 32 mètres des voiles de contreventement imposants sur toute la hauteur des constructions prévues, afin de stabiliser les immeubles de logements, bureaux et hôtel. Ces voiles doivent traverser verticalement tous ces programmes, les commerces et les parkings, jusqu'aux fondations.
- Du fait de l'importance de leur emprise et de leur nombre, ces voiles empêchent totalement la réalisation du programme de commerces, en particulier pour les contraintes apportées sur la grande surface alimentaire prévue sur l'îlot nord (les voiles la rendraient inexploitable).

Pour rendre réalisable cette grande surface, il serait au minimum nécessaire de déplacer les immeubles aujourd'hui prévus au centre de l'îlot nord vers sa périphérie (en reprenant la typologie d'implantation déjà envisagée sur les autres îlots) ou sur d'autres parties du projet.

Mais cela impliquerait d'augmenter la hauteur déjà importante des bâtiments du programme du Quadrilatère Océan sur l'îlot nord (environ un niveau supplémentaire en moyenne, soit jusqu'à R+9 et 33 m de hauteur) et entraînerait mécaniquement de plus un accroissement des contraintes de contreventement.

II- Contraintes RTAA Dom et de qualité des logements

- Dans le cadre des études d'APS en cours de réalisation, de nombreuses configurations d'appartements ont été étudiées dans l'objectif de réaliser des logements de qualité tout en tenant compte des contraintes de densité du programme (qui incitent à dessiner des appartements en profondeur avec peu de linéaire de façade) et des contraintes de la RTAA Dom (qui amènent à dessiner des appartements moins profonds avec plus de linéaire de façade).
- Il s'avère que pour maintenir un niveau de qualité acceptable pour les futurs acquéreurs et utilisateurs de ces appartements, il est nécessaire de réaliser des logements moins profonds que ceux envisagés dans un premier temps (dans le souci de réduire la densité apparente du programme du Quadrilatère Océan).

De ce fait, pour conserver les surfaces de logements prévues au programme, il faudrait là aussi augmenter encore la hauteur de l'ensemble des bâtiments du Quadrilatère Océan (environ un niveau supplémentaire en moyenne, soit jusqu'à R+9 et 33 m de hauteur).

En conséquence :

Pour maintenir les surfaces du programme de Quadrilatère Océan, ces deux contraintes cumulées imposeraient d'augmenter très substantiellement la hauteur des bâtiments sur l'ensemble du projet (2 niveaux supplémentaires en moyenne sur l'îlot nord et un niveau supplémentaire en moyenne sur le reste du projet par rapport à la dernière version du projet présentée en comité de coordination technique du 1^{er} mars 2013, soit jusqu'à R+10 représentant 36 m de hauteur).

Outre le fait que cela impliquerait un problème de densité apparente important, cette augmentation de la hauteur des bâtiments aggraverait encore les contraintes de contreventement et nous confronterait à une nouvelle contrainte réglementaire relative à la sécurité incendie, qui interdit la réalisation de bâtiments supérieurs à R+8 au-dessus des commerces ERP de 1^{ère} catégorie (grandes et moyennes surfaces commerciales).

Pour rendre l'opération du Quadrilatère Océan réalisable, il est en conséquence nécessaire d'adapter le plan masse de l'îlot nord (en positionnant les logements en périphérie) et de réduire le programme de logements à une SHON de 43 000m² au lieu des 55 500m² initiaux comme indiqué sur notre dossier de présentation du 12 avril 2013.

Philippe Chiambarella
pour PCA
(mandataire pour le groupement de MOE)

PCA

10 rue Pecquay 75004 Paris
tél. +33 (0)1 44 93 90 00
fax +33 (0)1 44 93 90 90
pca@pca-architecture.com
www.pca-architecture.com
sarl d'architecture au capital
de 40.000 euros
n° Siret 433 879 590 00035
code APE 7111Z

Philippe Quetineau
pour ARCOBA
(BET TCE et Structure)

ARCOBA

Bâtiment 285
45, avenue Victor Hugo - Aubervilliers
93534 LA PLAINE - 93110 DENIS CEDEX
Tél : 01 41 57 77 00 - Fax : 01 48 33 96 59

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131123-13601-10-DE
Date de réception préfecture : 27/11/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
26/11/2013

Gilbert ANNETTE