

OBJET QUADRILATERE OCEAN  
CRAC 2012

---

## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION

### 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, prise en compte des nuisances urbaines.

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 :

- renouveler le tissu urbain,
- créer un nouveau pôle urbain d'envergure régionale, dans la continuité du centre ancien,
- requalifier les espaces publics et en faire un traitement novateur,
- 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.

### Objet

C'est ainsi qu'à la suite d'une procédure ayant débutée en juin 2010, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Denis de la Réunion a désigné par délibération du 28 avril 2012 le groupement ICADE PROMOTION/SODIAC en tant que concessionnaire du « Quadrilatère Océan ». Ce groupement est donc titulaire d'un traité de concession d'aménagement, signée le 30 mai 2012 et notifiée le 13 juin 2012.

Conformément à l'article 21 du Traité de Concession, chaque année le groupement ICADE PROMOTION/SODIAC doit transmettre à la ville un Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) de l'opération faisant état de l'avancement de l'opération et l'évolution du bilan financier correspondant.

## **2. PROGRAMME DE L'OPERATION AU 31/12/2012**

### **Le programme des équipements publics :**

- mail piéton dans le prolongement de la rue Félix Guyon entre la rue Ah Sam et le boulevard Lancastel, débouchant sur la place haute avec une percée visuelle sur l'océan. Ce prolongement s'inscrira en cohérence avec les proportions de l'axe Félix Guyon existant et s'alignera au minimum avec les îlots connexes C1 et C2. Cet axe s'élargit sur la rue Ah Sam et forme une placette ;
- mail piéton entre la rue Maréchal Leclerc et le boulevard Lancastel face au bâtiment historique accueillant aujourd'hui le Petit Marché ;
- place urbaine au cœur du quadrilatère au croisement des axes Félix Guyon et Petit Marché ;
- voie intérieure permettant de faire la jonction entre la rue Ah Sam et le boulevard Lancastel ;
- passerelle piétonne permettant le franchissement du boulevard Lancastel. Cette passerelle sera prolongée vers l'océan dans la mesure du possible ;
- place au droit de la passerelle ;
- réseaux VRD nécessaires à l'opération d'aménagement (eaux pluviales, eau potable et défense incendie, eaux usées, téléphone, électricité, éclairage public et SWAC) et reprise des voiries existantes sur le pourtour du quadrilatère liée aux travaux de réseaux (rue Maréchal Leclerc et boulevard de l'Océan) ;
- parking public de 800 places.

### **Le programme prévisionnel général des constructions :**

	SHON prévisionnelle m2*			
Logement :	55 515	environ 737 logements selon la répartition prévisionnelle ci-après :		
Commerces	17 000		Locatif social	233
Bureaux	5 400		Locatif intermédiaire (PLS, ...)	234
Hôtel	4 600		Logement libre	270
Crèche	500		<b>Total logements</b>	<b>737</b>
Espace loisir	770			
<b>Sous-total</b>	<b>environ 83 785 m2</b>			
Parking logements R-2	21 005	environ 737 places de stationnement affectées aux logements		
Parking public R-1	22 800	équivalent 800 places de stationnement cédées à la Ville		
<b>Sous-total</b>	<b>environ 43 805 m2</b>			

\* La SHON sera convertie en surface de plancher

### **3. AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2012**

#### **3.1 Etat d'avancement des études et procédures réglementaires à fin 2012**

Les études opérationnelles (études APS) ont démarré fin 2012 avec comme objectif le dépôt des dossiers de permis de construire à fin octobre 2013.

Le marché de maîtrise d'œuvre a notamment été attribué au groupement ARCOBA/PCA

#### **3.2 Maîtrise foncière fin 2012**

Le concessionnaire procédera à l'acquisition du foncier auprès de la Ville de Saint-Denis, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 4 du traité.

Le concessionnaire n'a donc acquis aucun terrain au 31/12/2012.

### **4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

#### **Les dépenses réalisées au 31/12/2012**

Au total, le montant des dépenses de la concession au 31/12/2012 s'élève à 65 500 € HT.

#### **Les recettes réalisées au 31/12/2012**

Aucune recette n'a été constatée sur l'opération au 31/12/2012.

**La trésorerie de l'opération au 31/12/2013**

La trésorerie de l'opération est au 31/12/2012 négative (- 66 998 € TTC), les dépenses d'études ne faisant pas l'objet d'un financement spécifique.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération « Quadrilatère Océan » au 31/12/2012 est inchangé par rapport au bilan initial.

Les dépenses et recettes s'équilibrent à 77 002 478 € HT.

La participation communale s'élève à 13 824 885 € HT.

**(Confer bilan financier page suivante)**

Rapport n° 14/18-12

Bilan financier prévisionnel au 31/12/2012 et plan de trésorerie

VILLE DE SAINT-DENIS - QUADRILATÈRE ESPACE OCEAN																			
SODIAC / CADE PROMOTION																			
BILAN PRÉVISIONNEL ÉTABLI AVEC SWAC																			
CMAC AU 31/12/2012																			
Dépense	Taux de TVA	Montant à l'HT	Montant TTC	Dépenses		Provisions		TOTAL		TOTAL		TOTAL							
				Cumulé	Année	Cumulé	Année	Cumulé	Année	Cumulé	Année								
31/12/2012	31/12/2012	2013	31/12/2013	2014	31/12/2014	2015	31/12/2015	2016	31/12/2016	2017	31/12/2017	2018	31/12/2018	2019	31/12/2019	2020	TOTAL	REMARQUE	
1. Dépenses de fonctionnement	8,5%	23 000 000	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	
2. Dépenses d'investissement	8,5%	300 000	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	
3. Dépenses de capital	8,5%	23 700 000	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	
4. Autres dépenses	8,5%	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	
5. Total dépenses	8,5%	28 500 000	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	
6. Recettes de fonctionnement	8,5%	23 000 000	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	23 000 000	0	
7. Recettes d'investissement	8,5%	300 000	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	300 000	0	
8. Recettes de capital	8,5%	23 700 000	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	23 700 000	0	
9. Autres recettes	8,5%	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	1 500 000	0	
10. Total recettes	8,5%	28 500 000	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	28 500 000	0	
11. Excédent	8,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-A1-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## **5. PERSPECTIVES DE L'OPERATION EN 2013**

### **Etudes et procédures réglementaires :**

Etudes de maîtrise d'œuvre :

En 2013, le concessionnaire poursuivra les études opérationnelles de maîtrise d'œuvre (études de niveau APS et Permis de Construire), ainsi que l'élaboration de l'ensemble des dossiers nécessaires aux procédures réglementaires en vue d'un dépôt de permis de construire à fin octobre 2013.

Le dossier d'étude d'impact sera finalisé pour être annexé à la demande de permis de construire et être soumis à enquête publique.

PLU :

La Ville devra poursuivre la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la concession « Quadrilatère Océan » (concertation et enquête publique).

Concertation sur les investissements routiers :

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2012 et en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation relative à la présentation des investissements routiers de l'opération se déroulera au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

DUP :

Concernant la procédure de DUP, une étude d'impact spécifique sera réalisée pour être annexé au dossier de DUP qui sera déposé en préfecture pour instruction.

### **Création de la SAS :**

La Ville de Saint-Denis ainsi que les collectivités actionnaires de la SODIAC (CINOR et REGION REUNION) ont délibéré fin 2012 afin de donner leur accord sur la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la SAS « Océan Aménagement » ; cette SAS se substituera au groupement ICADE PROMOTION/SODIAC dans l'exécution du traité de concession.

La Ville de Saint-Denis devra délibérer en 2013 pour approuver l'avenant n°1 au traité de concession ; les statuts de la SAS ainsi dénommée seront déposés courant 2013.

### **Maîtrise foncière :**

Le concessionnaire doit procéder à l'acquisition du foncier auprès de la Ville de Saint-Denis, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 4 du traité.

Il n'est donc pas prévu d'acquisition du foncier en 2013.

**Dépenses prévisionnelles pour l'année 2013 :**

Les dépenses prévisionnelles sont estimées pour l'année 2013 à 745 563 € HT.

**Recettes prévisionnelles pour l'année 2013 :**

Il n'est pas prévu de recettes sur l'opération en 2013.

**En conclusion :**

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au 31 décembre 2012 de l'opération « Quadrilatère Océan »,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération qui s'établit à 77 002 478 € HT,
- d'approuver les dépenses réalisées en 2012,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2013 et les dépenses afférentes,
- de m'autoriser à signer les actes et tous documents y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le CRAC 2012 du quadrilatère Océan peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 1er étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-A1-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
18/12/2014



Gilbert ANNETTE

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du samedi 13 décembre 2014**  
**Délibération n° 14/8-12**

**OBJET    QUADRILATERE OCEAN**  
**CRAC 2012**

---

**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. 300-4 et R.300-4 et suivants ;

Vu la délibération n° 12/2-10 du Conseil Municipal en séance du 28 avril 2012 portant sur la désignation du groupement ICADE PROMOTION/SODIAC en tant que concessionnaire du « Quadrilatère Océan » ;

Vu le traité de concession d'aménagement conclu le 30 mai 2012 et notifié le 13 juin 2012 ;

Vu la délibération n° 12/5-04 du Conseil Municipal en séance du 29 septembre 2012 autorisant le concessionnaire à organiser la procédure et le suivi en vue de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement « Quadrilatère Océan » ;

Vu la délibération n° 12/6-26 du Conseil Municipal en séance du samedi 17 novembre 2012 autorisant la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la SAS « Océan Aménagement » dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de la concession d'aménagement « Quadrilatère Océan » ;

Vu la délibération n° 12/7-12 du Conseil Municipal en séance du samedi 15 décembre 2012 approuvant les modalités de concertation relatives à la présentation des investissements routiers de l'opération ;

Sur le RAPPORT N° 14/8-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 3<sup>ème</sup> 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 2 votes par procuration)  
↓

pour  
↓

M. Dominique FOURNEL, M. Michel LAGOURGUE, M. Richenei HUBERT, Mme Faouzia VITRY et Mme Cynthia HO-SHING	autres élus présents et mandatés
--	----------------------------------

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC 2012 du « Quadrilatère Océan » notamment les éléments suivants :

- le bilan financier prévisionnel qui s'établit en dépenses et en recettes à 77 002 478 € HT ;
- les dépenses réalisées en 2012 ;
- les objectifs opérationnels de l'année 2013 et les dépenses afférentes.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-A2-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

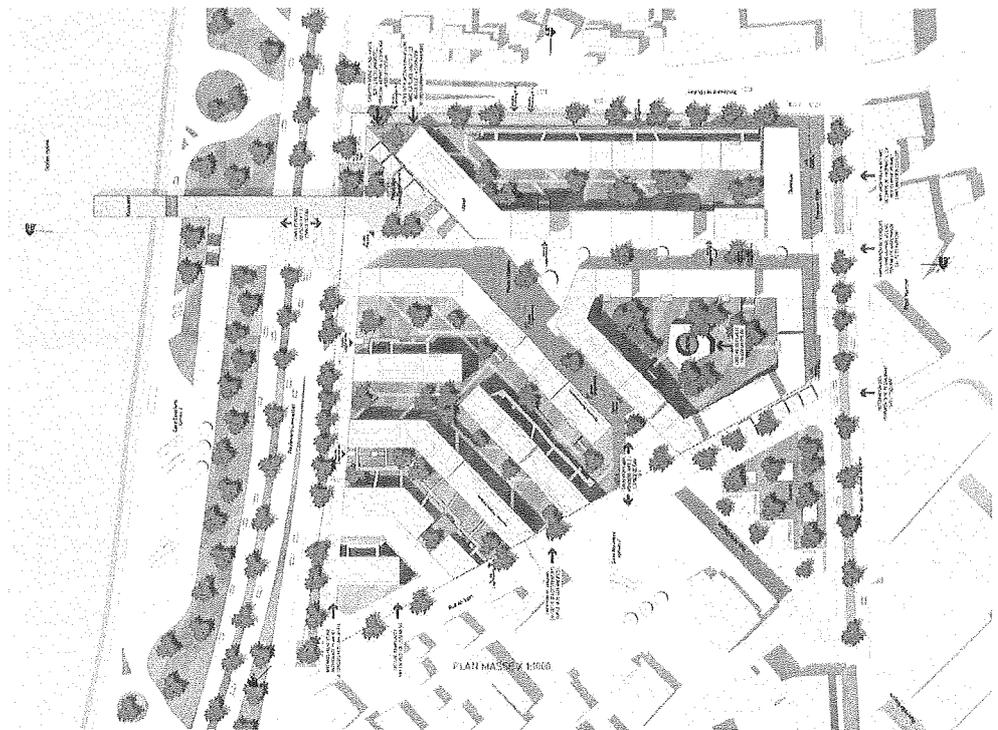
Signé électroniquement par :  
Le Maire  
18/12/2014



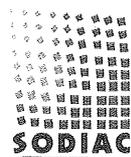
Gilbert ANNETTE

# C.R.A.C. AU 31.12.2012

## CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE QUADRILATERE OCEAN



MAI 2013



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1 -PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
1.1 RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES	4
1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT	5
<b>2 - ETAT D'AVANCEMENT DE LA CONCESSION AU 31/12/2012</b>	<b>8</b>
2.1 ETUDES ET PROCEDURES REGLEMENTAIRES A FIN 2012	8
2.2 MAITRISE FONCIERE FIN 2012	10
<b>3 - PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2013</b>	<b>10</b>
3.1 ETUDES ET PROCEDURES REGLEMENTAIRES POUR 2013	10
3.2 MAITRISE FONCIERE POUR 2013	12
<b>4 - LES DEPENSES DE L'OPERATION AU 31/12/2012</b>	<b>12</b>
4.1 LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2012	12
4.2 LES DEPENSES PREVISIONNELLES POUR L'ANNEE 2013	13
<b>5 - LES RECETTES DE L'OPERATION AU 31/12/2012</b>	<b>14</b>
5.1 LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2012	14
5.2 LES RECETTES PREVISIONNELLES POUR 2013	14
<b>6 - LA TRESORERIE DE L'OPERATION AU 31/12/2012</b>	<b>14</b>
<b>7 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL /PLAN DE TRESORERIE</b>	<b>15</b>
<b>8 - ANNEXES</b>	<b>16</b>

*Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2012*

*Annexe 2 : Etat des cessions réalisées au 31/12/2012*

*Annexe 3 : Récapitulatif des engagements au 31/12/2012*

*Annexe 4 : Récapitulatif des factures réglées au 31/12/2012*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## PREAMBULE

Le présent compte-rendu annuel d'activité concerne la concession d'aménagement dénommée « Quadrilatère Océan » située sur le territoire de la Ville de Saint-Denis sur une unité foncière de 2,9 hectares.

Ce rapport vise à présenter au concédant, la Ville de Saint-Denis, une description de l'avancement de l'opération, sur les aspects de programmation, d'études et financiers pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération et lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour en maîtriser l'évolution.

Le Traité de concession d'Aménagement a été signé à Saint-Denis de la Réunion entre la Ville de Saint-Denis et le groupement SODIAC/ICADE PROMOTION le 30 mai 2012 et reçu en Préfecture de la Réunion le 04 juin 2012 ; il a été notifié au groupement suivant correspondance de la Ville de Saint-Denis en date du 11 juin 2012, reçue le 13 juin 2012.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

# 1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

## 1.1 RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES

### • DECISIONS DE LA COLLECTIVITE INTERVENUES EN 2012 CONCERNANT L'OPERATION

#### • TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

- Délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Denis lors de la séance du **samedi 28 avril 2012** : désignation du groupement ICADE PROMOTION/SODIAC en tant que concessionnaire du « Quadrilatère Océan » et autorisation donnée au Maire pour la signature du traité.
- Traité de concession d'aménagement signé le **30 mai 2012**, reçu le 1er décembre 2004 en Préfecture de la Réunion, notifié au groupement ICADE PROMOTION/SODIAC suivant correspondance en date du 11 juin 2012 et reçu le **13 juin 2012**.

Durée du traité de concession (article 4.3) : 10 ans à compter de la date de sa notification au concessionnaire.

#### • DELIBERATIONS DE LA VILLE DE SAINT-DENIS

- Délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Denis lors de la séance du **samedi 29 septembre 2012** :
  - autorisant le concessionnaire à organiser la procédure et le suivi en vue de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement « Quadrilatère Océan » et le cas échéant mener la procédure jusqu'à l'expropriation des terrains concernés,
  - et désignant le concessionnaire en tant que bénéficiaire désigné par le Préfet de la DUP.
- Délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Denis lors de la séance du **samedi 17 novembre 2012** autorisant la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la SAS « Océan Aménagement » dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de la concession d'aménagement « Quadrilatère Océan ».
- Délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Denis lors de la séance du **samedi 15 décembre 2012** approuvant les modalités de concertation avec la population relatives à la présentation des investissements routiers de l'opération.

#### • DELIBERATIONS AUTRES COLLECTIVITES

- Délibération du conseil communautaire de la ville de la CINOR lors de la séance du **27 septembre 2012** autorisant la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

SAS « Océan Aménagement » dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de la concession d'aménagement « Quadrilatère Océan » dont le capital est fixé à 10 000 €.

- Délibération de la Région Réunion lors de la séance plénière du **16 novembre 2012** autorisant la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la SAS « Océan Aménagement » dont l'objet social sera principalement réservé à l'exécution de la concession d'aménagement « Quadrilatère Océan ».

## 1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT

### 1.2.1 OBJET DE LA CONCESSION

Le projet « Quadrilatère Océan » a pour ambition le développement d'un « morceau de ville » dans le prolongement du carré historique existant, de prolonger la rue Félix Guyon jusqu'à la mer, d'ouvrir la ville sur le littoral, et, ainsi de construire la ville durable de demain. Ce projet permet de répondre à plusieurs intentions affichées par la commune dans les invariants du dossier de consultation des entreprises et travaillées par le concessionnaire dans son offre et qui sont :

- L'insertion de ce nouveau quartier dans la ville existante, garantie par l'ouverture des franges du projet sur les rues qui le bordent, en offrant des rez-de-chaussées animés (comportant des vitrines et des accès aux logements et aux commerces), et des espaces publics dans la continuité des axes existants.
- L'identification de ce nouveau quartier : un signal horizontal sur le front de mer affirme la volonté de lien entre le centre ville et la mer et un signal vertical marque le centre ville commerçant sur la rue du Maréchal Leclerc.
- L'inscription du projet dans le long terme et l'anticipation de la mutation progressive du quartier, notamment de la cité Ah Soune et de la gare routière. Ainsi ce projet pourra évoluer pour s'adapter au développement de l'« Espace Océan 2 ».

### 1.2.2 LE PERIMETRE DE LA CONCESSION

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014



### 1.2.3 LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (ANNEXE AU TRAITE)

- Mail piétons dans le prolongement de la rue Félix Guyon entre la rue Ah Sam et le boulevard Lancastel, débouchant sur la place haute avec une percée visuelle sur l'océan. Ce prolongement s'inscrit en cohérence avec les proportions de l'axe Félix Guyon existant et s'alignera au minimum avec les îlots connexes C1 et C2. Cet axe s'élargit sur la rue Ah Sam et forme une petite placette.
- Mail piétons entre la rue Maréchal Leclerc et le boulevard Lancastel face au bâtiment historique accueillant aujourd'hui le Petit Marché,
- place urbaine au cœur du quadrilatère au croisement des axes Félix Guyon et Petit Marché.
- Voie intérieure permettant de faire la jonction entre la rue Ah Sam et le boulevard Lancastel,
- Passerelle piétonne permettant le franchissement du boulevard Lancastel. Cette passerelle sera prolongée vers l'océan dans la mesure du possible
- Place au droit de la passerelle,
- Réseaux VRD nécessaires à l'opération d'aménagement (eaux pluviales, eau potable et défense incendie, eaux usées, téléphone, électricité, éclairage public et SWAC) et reprise des voiries existantes sur le pourtour du quadrilatère liée aux travaux de réseaux (rue Maréchal Leclerc et boulevard de l'Océan),
- Parking public de 800 places.

### 1.2.4 LE PROGRAMME PREVISIONNEL GENERAL DES CONSTRUCTIONS (ANNEXE AU TRAITE)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

	SHON prévisionnelle m2*			
Logement :	55 515	environ 737 logements selon la répartition prévisionnelle ci-après :		
Commerces	17 000		Locatif social	233
Bureaux	5 400		Locatif intermédiaire (PLS, ...)	234
Hôtel	4 600		Logement libre	270
Crèche	500		<b>Total logements</b>	<b>737</b>
Espace loisir	770			
<b>Sous-total</b>	<b>environ 83 785 m2</b>			
Parking logements R-2	21 005	environ 737 places de stationnement affectées aux logements		
Parking public R-1	22 800	équivalent 800 places de stationnement cédées à la Ville		
<b>Sous-total</b>	<b>environ 43 805 m2</b>			

\* La SHON sera convertie en surface de plancher

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## 2 - ETAT D'AVANCEMENT DE LA CONCESSION AU 31/12/2012

### 2.1 ETUDES ET PROCEDURES REGLEMENTAIRES A FIN 2012

#### Etat d'avancement des études et procédures réglementaires, à fin 2012 :

- **Désignation équipe de maîtrise d'œuvre Aménagement** réunissant les compétences en architecture, ingénierie structure, ingénierie fluides et courants, coordination SSI, ingénierie VRD, paysage, environnement, acoustique :

Nature de la mission : mission de maîtrise d'œuvre de type construction neuve de bâtiment et d'infrastructure avec Visa des études d'exécution (ESQ/APS, Permis de construire, APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR y compris période de garantie de parfait achèvement).

Programme d'aménagement objet du marché :

- parking en sous-sol de 1 537 places environ, constitué du Programme de Parking Public et du Programme de Parking Privé (soit 800 places de parking public et 737 places affectées aux programmes de logements), avec locaux techniques et autres locaux divers, lequel devra également permettre de supporter des immeubles en superstructure (destinés à un usage mixte de commerces, de logements, de bureaux, d'hôtel, ...),
- réseaux VRD nécessaires au Programme du Quadrilatère Océan (eaux pluviales, eau potable et défense incendie, eaux usées, courants faibles, courants forts, éclairage public),
- passerelle piétonne permettant le franchissement du boulevard Lancastel en direction de l'océan,
- aménagements de surface sur la dalle du parking (mail piétons dans le prolongement de la rue Félix Guyon, mail piétons entre la rue Maréchal Leclerc et le boulevard Lancastel, place urbaine au cœur du quadrilatère au croisement des axes Félix Guyon et Petit Marché, place au droit de la passerelle piétonne) et voie circulaire aux véhicules (dont pompiers) intérieure permettant de faire la jonction entre la rue Ah Sam et le Boulevard Lancastel.

Marché passé conformément à l'article 33.I.2° du décret 2005-1742 du 31/12/2005 pris en application de l'ordonnance 2005-649 du 06/06/2005.

La notification du traité de concession étant intervenue le 13 juin 2012, l'avis d'appel public à la concurrence a été adressé à la publication (JOUE, Quotidien et JIR) le 20 juin 2012.

**Marché attribué et signé le 29 novembre 2012 avec le groupement ARCOBA (BET généraliste) / PCA (architecture) qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse pour un montant prévisionnel de 2 539 532 € HT sur la base d'un coût prévisionnel des travaux de 36 000 000 € HT.**

- **Désignation des autres prestataires en 2012 :**
  - **Etude d'impact : ANTEA (Lettre de commande du 04 Décembre 2012) :**
    - o La mission confiée à ANTEA consiste en :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

- la réalisation du dossier réglementaire d'étude d'impact pour la tenue de l'enquête publique nécessaire aux demandes de Permis de Construire du Programme du Quadrilatère Océan et à l'obtention de ces permis ;
    - la réalisation du dossier d'étude d'impact pour la procédure de DUP
  - Montant de la commande :
    - **50 500 € HT.**
  
- **Etude trafic et étude de conception sur le parking avec ses accès : CHARRE CONSEILS (Lettre de commande du 04 Décembre 2012) :**
  - La mission confiée à CHARRE CONSEILS consiste à évaluer l'impact en terme de trafic du projet, à vérifier les conditions d'écoulement des trafics générés et à rédiger un rapport d'études en vue notamment d'être intégré dans le dossier « étude d'impact » nécessaire aux demandes de permis et à l'obtention des permis de construire ;
  - Montant de la commande :
    - **41 000 € HT.**
  
- **Dossier Loi sur l'Eau et Assistance à la gestion des Eaux Pluviales de l'opération : ARTELIA - (Lettre de commande du 04 Décembre 2012) :**
  - La mission confiée comporte deux missions :
    - élaboration du dossier réglementaire « Loi sur l'Eau » conformément au Code de l'Environnement avec assistance durant la phase d'instruction du dossier (régime d'autorisation ou de déclaration) jusqu'à obtention de l'autorisation ;
    - étudier le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales du Programme du Quadrilatère Océan
  - Montant de la commande :
    - **21 700 € HT.**
  
- **Dossier Etude de simulation des vents : VS-A (Lettre de commande du 15 Décembre 2012) :**
  - La mission confiée à VS-A consiste à réaliser en phase APS :
    - une étude des effets du vent sur le confort des usagers dans les espaces publics du Programme du Quadrilatère Océan et à proposer des adaptations pour améliorer le confort,
    - une pré-étude des effets mécaniques du vent sur les constructions du Programme du Quadrilatère pour donner une estimation des efforts du vent à prendre en compte en phase conception sur les éléments de façade et , le cas échéant, préconiser des modifications à effectuer en façade ;
  - Montant de la commande :
    - **8 000 € HT.**

**Les études opérationnelles (études APS) ont pu ainsi démarrées fin 2012 avec comme objectif le dépôt du permis de construire de l'ensemble du programme « Quadrilatère Océan » fin octobre 2013.**

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141213-14812-B-DE Date de réception préfecture : 22/12/2014
---

## 2.2 MAITRISE FONCIERE FIN 2012

### RAPPEL DES TERMES DU TRAITE DE CONCESSION (ARTICLES 4 ET 7)

Le concessionnaire procédera à l'acquisition du foncier auprès de la Ville de Saint-Denis, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 4 du traité ; **le concessionnaire n'a donc acquis aucun terrain au 31/12/2012.**

## 3 - PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2013

### 3.1 ETUDES ET PROCEDURES REGLEMENTAIRES POUR 2013

#### Etudes et procédures pour 2013 :

Poursuite en 2013 des études opérationnelles de maîtrise d'œuvre (études de niveau APS et Permis de Construire) en parallèle de l'élaboration de l'ensemble des dossiers nécessaires aux procédures réglementaires avec comme objectif le dépôt des demandes de permis de construire fin octobre 2013 ; le dossier d'étude d'impact sera finalisé pour être annexé à la demande de permis de construire et être soumis à enquête publique.

En parallèle de ces études, la Ville devra pour permettre la délivrance des permis de construire dans les délais impartis, poursuivre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la concession « Quadrilatère Océan » (concertation et enquête publique).

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2012 et en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation relative à la présentation des investissements routiers de l'opération se déroulera au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Concernant la procédure de DUP, une étude d'impact spécifique sera réalisée pour être annexé au dossier de DUP qui sera déposé en préfecture pour instruction.

#### Le prévisionnel des engagements pour 2013 :

Dans la continuité des études déjà engagées en 2012 (cf. paragraphe 2.1 ci-avant), le groupement ICADE PROMOTION/SODIAC envisage d'engager en 2013 les contrats d'études ci-après :

- étude de faisabilité géotechnique (mission G12) : montant estimé de la prestation : 92 000 € HT,
- mission de conseil et d'assistance d'un urbaniste pour :
  - o la gestion des évolutions du plan masse de composition urbaine et ses principes fondamentaux,
  - o la présentation du projet à la Ville de Saint-Denis et aux autorités compétentes au fur et à mesure de son avancement,
  - o le contrôle des aménagements publics qui seront réalisés aux abords de l'opération afin d'assurer leur cohérence avec le projet Quadrilatère,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

- la participation aux réunions de travail avec la maîtrise d'œuvre du Quadrilatère et la maîtrise d'œuvre en charge des aménagements publics sur le pourtour de l'opération,
  - le contrôle de la mise en œuvre du projet de Gare Routière,
  - la mise en œuvre des opérations de communication et de présentation du projet d'aménagement au public, montant estimé de la prestation : 124 850 € HT,
- mission d'étude de développement durable sur l'aménagement dont les résultats seront intégrés dans l'étude d'impact : montant estimé de la prestation : 32 900 € HT,
  - étude sur le potentiel en développement en énergies renouvelables : montant estimé de la prestation : 7 450 € HT,
  - étude de pollution comprenant une étude historique et de vulnérabilité et une campagne de reconnaissance de la qualité des sols (sondages, prélèvements de sols, analyses, rapport de synthèse) : montant estimé de la prestation : 16 660 € HT,
  - étude de sûreté et de sécurité publique : montant estimé de la prestation : 20 625 € HT,
  - des études complémentaires (simulation des vents, études sismiques, acoustiques, ...) probablement nécessaires compte-tenu de la complexité de l'opération : montant estimé de ces études complémentaires : 25 700 € HT,
  - désignation d'un contrôleur technique pour l'opération d'aménagement : montant estimé du contrat à passer : environ 180 000 € HT,
  - désignation d'un CSPS pour l'opération d'aménagement : montant estimé du contrat à passer : 135 531 € HT.

Des dépenses de frais divers (insertions presse, reproduction de documents, juristes conseils, ...), seront par ailleurs nécessaires.

Enfin, dans le cadre de la communication sur le projet, des prestataires (assistant communication et diverses entreprises) pourront également être désignés en 2013.

### **Création de la SAS :**

La Ville de Saint-Denis ainsi que les collectivités actionnaires de la SODIAC (CINOR et REGION REUNION) ont délibéré fin 2012 afin de donner leur accord sur la prise de participation de la SODIAC à hauteur de 49% dans la SAS « Océan Aménagement » ; cette SAS se substituera au groupement ICADE PROMOTION/SODIAC dans l'exécution du traité de concession.

La Ville de Saint-Denis sera appelée à délibérer en 2013 pour approuver l'avenant n°1 au traité de concession ; les statuts de la SAS ainsi dénommée seront déposés courant 2013.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20141213-14812-B-DE Date de réception préfecture : 22/12/2014
---

### 3.2 MAITRISE FONCIERE POUR 2013

#### RAPPEL DES TERMES DU TRAITE DE CONCESSION (ARTICLES 4 ET 7)

Le concessionnaire procédera à l'acquisition du foncier auprès de la Ville de Saint-Denis, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 4 du traité ; **il n'est donc pas prévu d'acquisition du foncier en 2013.**

## 4 - LES DEPENSES DE L'OPERATION AU 31/12/2012

### 4.1 LES DEPENSES REALISEES AU 31/12/2012

#### Foncier :

Les dépenses liées au foncier correspondent au coût d'acquisition des terrains communaux (29 017 m<sup>2</sup>) et autres frais annexes (frais de notaires et autres droits d'enregistrement, taxes foncières, mise en état des sols).

Dépenses réalisées au 31/12/2012 : 0,00 € HT

Cumul dépenses réalisées au 31/12/2012 : 0,00 € HT

Aucune dépense foncière n'a été réalisée sur l'opération au 31/12/2012.

#### Travaux (aménagement et parking) :

Dépenses réalisées au 31/12/2012 : 0,00 € HT

Cumul dépenses réalisées au 31/12/2012 : 0,00 € HT

Aucune dépense de travaux n'a été réalisée sur l'opération au 31/12/2012.

#### Honoraires tiers :

Les dépenses d'honoraires tiers correspondent aux honoraires d'études, urbaniste, maîtrise d'œuvre, contrôleur technique, CSPS, géotechniciens, géomètres, avocats, ...

Dépenses réalisées au 31/12/2012 : 3 000,00 € HT

(Etudes Esquisse PCA (Philippe Chiambaretta architecte))

Cumul dépenses réalisées au 31/12/2012 : 3 000,00 € HT

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

### Autres dépenses :

Il s'agit des dépenses de frais divers (insertions presse, reproduction de documents, juristes conseils, ...), d'assurances, de frais financiers, d'imprévus et révisions de prix, ...

Les prestations ci-après pour un montant total de 62 500,38 € HT (arrondi à 62 500 € HT) ont été réalisées au 31/12/2012 :

- DS Avocats + LIGL + Cabinet Ricard Demeure et Associés + Cabinet Palmier et Associés = 58 953,68 € HT,
- JIR et QUOTIDIEN (insertions presse liées à la procédure de désignation de la maîtrise d'œuvre aménagement – avis d'appel public à la concurrence et avis d'attribution) : 3 546,70 € HT.

Dépenses réalisées au 31/12/2012 : 62 500,38 € HT

Cumul dépenses réalisées au 31/12/2012 : **62 500,38 € HT**

### Honoraires de gestion ICADE PROMOTION/SODIAC :

Dépenses réalisées au 31/12/2012 : 0,00 € HT

Cumul dépenses réalisées au 31/12/2012 : **0,00 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée sur l'opération au 31/12/2012 ; les honoraires de gestion dues (notamment honoraires forfaitaires de gestion annuelle et honoraires proportionnelles aux dépenses) seront pris lors de la création de la SAS.

**Au total donc, le montant cumulé des dépenses de la concession au 31/12/2012 s'élève à 65 500,38 € HT (arrondi à 65 500 € HT).**

## **4.2 LES DEPENSES PREVISIONNELLES POUR L'ANNEE 2013**

Les dépenses prévisionnelles sont estimées pour l'année 2013 à 745 563 € HT (hors honoraires de gestion du groupement qui seront pris lorsque la SAS sera créée et opérationnelle).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## 5 - LES RECETTES DE L'OPERATION AU 31/12/2012

### 5.1 LES RECETTES REALISEES AU 31/12/2012

Aucune recette n'a été constatée sur l'opération au 31/12/2012.

### 5.2 LES RECETTES PREVISIONNELLES POUR 2013

Il n'est pas prévu de recettes en 2013 sur l'opération.

## 6 - LA TRESORERIE DE L'OPERATION AU 31/12/2012

La trésorerie de l'opération est au 31/12/2012 négative (- 66 998 € TTC), les dépenses d'études ne faisant pas l'objet d'un financement spécifique.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014



Le bilan financier prévisionnel de la concession au 31/12/2012 est inchangé par rapport au bilan approuvé du traité de concession.

**Au total, les dépenses et recettes de l'opération s'équilibrent à 77 002 478 € HT.**

L'échéancier prévisionnel des dépenses maintient à ce stade l'acquisition du foncier communal en 2014 ; il convient d'observer toutefois que la vente du foncier à l'aménageur est conditionnée notamment par le caractère définitif des documents d'urbanisme en cours d'élaboration permettant la délivrance des permis de construire nécessaires à la réalisation complète du programme de l'opération. Les conditions suspensives pourront être levées en 2014 si les délais réglementaires d'instruction des PC sont réduits et que l'enquête publique sur le PLU se déroule en juin 2013 comme indiqué au planning ; compte tenu du dérapage constaté du planning notamment sur l'approbation du PLU (cf. planning annexé au compte-rendu n°3 du Comité de Coordination Technique du 15 novembre 2012), les PC ne devraient pouvoir être définitifs avant 2015.

## 8 - ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2012

Annexe 2 : Etat des cessions réalisées au 31/12/2012

Annexe 3 : Récapitulatif des engagements au 31/12/2012

Annexe 4 : Récapitulatif des factures au 31/12/2012

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 31/12/2012

Le concessionnaire n'a acquis aucun terrain au 31/12/2012.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## Annexe 2 : Etat des cessions réalisées au 31/12/2012

Le concessionnaire n'a cédé aucun terrain au 31/12/2012.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

### Annexe 3 : Récapitulatif des engagements au 31/12/2012 (marchés et lettres de commande)

Récapitulatif engagements (marchés et lettres de commande 2012) :

Raison sociale	Objet	Montant engagement € HT	Montant engagement € TTC
PCA	Etudes Esquisse	3 000,00	3 588,00
RICARD DEMEURE et ASSOCIES	Conseil	5 580,91	6 055,29
Cabinet Palmier et Associés	Conseil	720,00	781,20
LIGL	Conseil	21 221,66	25 381,11
JIR	Avis de parution marché de MOE	1 508,42	1 636,64
QUOTIDIEN	Avis de parution marché de MOE	1 389,90	1 508,04
JIR	Avis d'attribution marché de MOE	324,48	352,06
QUOTIDIEN	Avis d'attribution marché de MOE	323,90	351,43
DS AVOCATS	Conseil	31 431,11	34 102,75
ARCOBA/PCA	Maîtrise d'œuvre	2 539 532,00	2 755 392,23
ANTEA	Etude d'impact	50 500,00	54 792,50
CHARRE CONSEIL	Etude de trafic + conception parking	41 000,00	44 485,01
ARTELIA	Dossier Loi sur l'Eau et assistance gestion des EP	21 700,00	23 544,50
VS-A	Etude simulation des vents	8 000,00	8 680,00
<b>Total engagements 2012</b>		<b>2 726 232,38</b>	<b>2 960 650,76</b>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

## Annexe 4 : Récapitulatif des factures au 31/12/2012

### Prestations facturées au 31/12/2012 :

Liste des factures de : 4825-PROSPECTION QUADRILATERE OCEAN 26/06/2014 13:59

N° eng.	Raison sociale	Objets	Pr. N°	Date fac. HT	Montant HT	Dont rév.	TVA	Rg	TTC	Réglée TTC	Date règ
L12.907 65	CABINET PALMIER ET ASSOCIES	Honoraires du 30/04/2012- Recherche de Jurisprudence et de	1	13/01/12	770,00	0,00	61,70	0,00	781,70	781,20	13/07/12
L12.908 18	JIR LE	Appr-Avis de Parution pour le Marché de Maîtrise d'Œuvre	1	27/06/12	1 508,42	0,00	128,22	0,00	1 636,64	1 636,64	12/09/12
L12.908 23	QUOTIDIEN LE	Appr-Avis de Parution pour le Marché de Maîtrise d'Œuvre	1	02/07/12	1 389,90	0,00	118,14	0,00	1 508,04	1 508,04	12/09/12
L12.911 33	OS AVOCATS	Facture d'Honoraires n°201207415 (Aff.Soljac/Leadi-Espace Océan D.	1	03/09/12	31 431,11	0,00	2 671,64	0,00	34 102,75	34 102,75	27/11/12
L12.916 08	JIR LE	Parution pour Attribution de Marché de MŒ	1	11/12/12	324,48	0,00	27,58	0,00	352,06	352,06	02/02/13
L12.918 19	QUOTIDIEN LE	Avis d'Attribution pour le Marché de Maîtrise d'Œuvre	1	10/12/12	323,90	0,00	27,53	0,00	351,43	351,43	06/02/13
<b>SOUS-TOTAL : 4825.4560-Autres Dépenses Rémunérables</b>					<b>35 697,81</b>	<b>0,00</b>	<b>3 034,31</b>	<b>0,00</b>	<b>38 732,12</b>	<b>38 732,12</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>35 697,81</b>	<b>0,00</b>	<b>3 034,31</b>	<b>0,00</b>	<b>38 732,12</b>	<b>38 732,12</b>	

### Autres prestations facturées au 31/12/2012 :

Raison sociale	Date facture	Montant € HT	TVA	Montant € TTC	Date de règlement
LIGL	Facture du 22/06/2012	6 883,33	1 349,13	8 232,46	18/07/2012
LIGL	Facture du 01/08/2012	9 467,50	1 855,63	11 323,13	31/08/2012
PCA	Etude Esquisse : facture 08/2012 du 01/08/2012	3 000,00	588,00	3 588,00	30/09/2012
LIGL	Facture du 01/10/2012	4 870,83	954,68	5 825,51	06/11/2012
RICARD DEMEURE et ASSOCIES	Facture du 01/11/2012	5 580,91	474,38	6 055,29	04/01/2013
<b>Total</b>		<b>29 802,57</b>	<b>5 221,83</b>	<b>35 024,40</b>	

**Total prestations facturées année 2012 : 65 500,38 € HT.**

Accusé de réception en préfecture  
374213740113-20141213-14812-B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014