

OBJET **Projet Quadrilatère Océan**
Déclassement anticipé de terrains appartenant au domaine public communal

Traditionnellement, l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) dispose que pour sortir du domaine public auquel il appartient, un terrain communal (bâti ou non) doit être préalablement désaffecté et déclassé.

Pour mémoire, les biens du domaine public d'une collectivité sont ceux « *soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* » (article L. 2111-1 du CG3P).

Plus récemment, la loi n° 2016-1961 du 09 décembre 2016 dite Loi Sapin 2 étend aux collectivités territoriales notamment la **procédure de déclassement anticipé des biens** appartenant à leurs domaines publics respectifs, alors même que leurs désaffectations sont différées.

Ainsi le premier alinéa de l'article L.2141-2 du CG3P issu de l'article 35 de la Loi Sapin 2 et de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 prévoit que « *Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales
».

Actuellement, les terrains communaux formant l'emprise du projet « Quadrilatère Océan » dans le bas de la rue Maréchal Leclerc sont en partie aménagés sommairement et provisoirement en zones de stationnement public. En la circonstance, les critères de la domanialité relative à ces terrains satisfont à la définition du domaine public.

Il en va de même du reste du quadrilatère sur lequel se déroulent des manifestations festives qui sont bien en amont autorisées et encadrées par la mairie et relèvent du service public service public local d'animation et qui sont au demeurant de ce fait un élément indissociable du parking.

Ces terrains forment l'emprise de la concession d'aménagement et de construction attribuée après mise en concurrence au groupement SODIAC-ICADE Promotion désormais SAS OCEAN AMENAGEMENT. Les demandes de permis de construire portant sur cette unité foncière ont par ailleurs été déposées au mois de novembre 2016.

En outre, l'article 7 du traité de concession conclu en 2012 prévoit la cession par la ville de l'ensemble du foncier accueillant l'opération à hauteur de 23 millions d'euros HT.

Historiquement, un permis de construire ne pouvait être délivré sur un bien du domaine public non déclassé et non désaffecté (CE, 16 mars 1983, COMEPRIM, - Conseil d'Etat, Sous-sections 6 et 2 réunies, 23 octobre 1995, n° 125961, numéro de rôle : 313, inédit, COMMUNE DE MOISSELLES et SEMSOMAC). De même qu'un bien du domaine public ne pouvait être cédé sans déclassement et désaffectation (CE, 3 décembre 1993, « M. Parent », n° 146710).

Conformément aux termes du traité de concession signé en 2012, il appartient à la Ville de désaffecter et de déclasser les terrains concernés du domaine public afin de permettre la réalisation de l'opération et notamment la cession du foncier et la délivrance des permis.

En effet, le maintien du quadrilatère dans le domaine public ne permet pas la réalisation de l'opération concédée à la SAS OCEAN AMENAGEMENT puisque cette dernière s'est vue confier, jusqu'en 2022, la réalisation de logements, hôtels, bureaux, crèches, espace loisir sur le périmètre du quadrilatère, un tel programme étant non compatible avec la domanialité publique du quadrilatère. Sa conservation dans le domaine public sera donc un inconvénient irrémédiable pour la poursuite de l'opération.

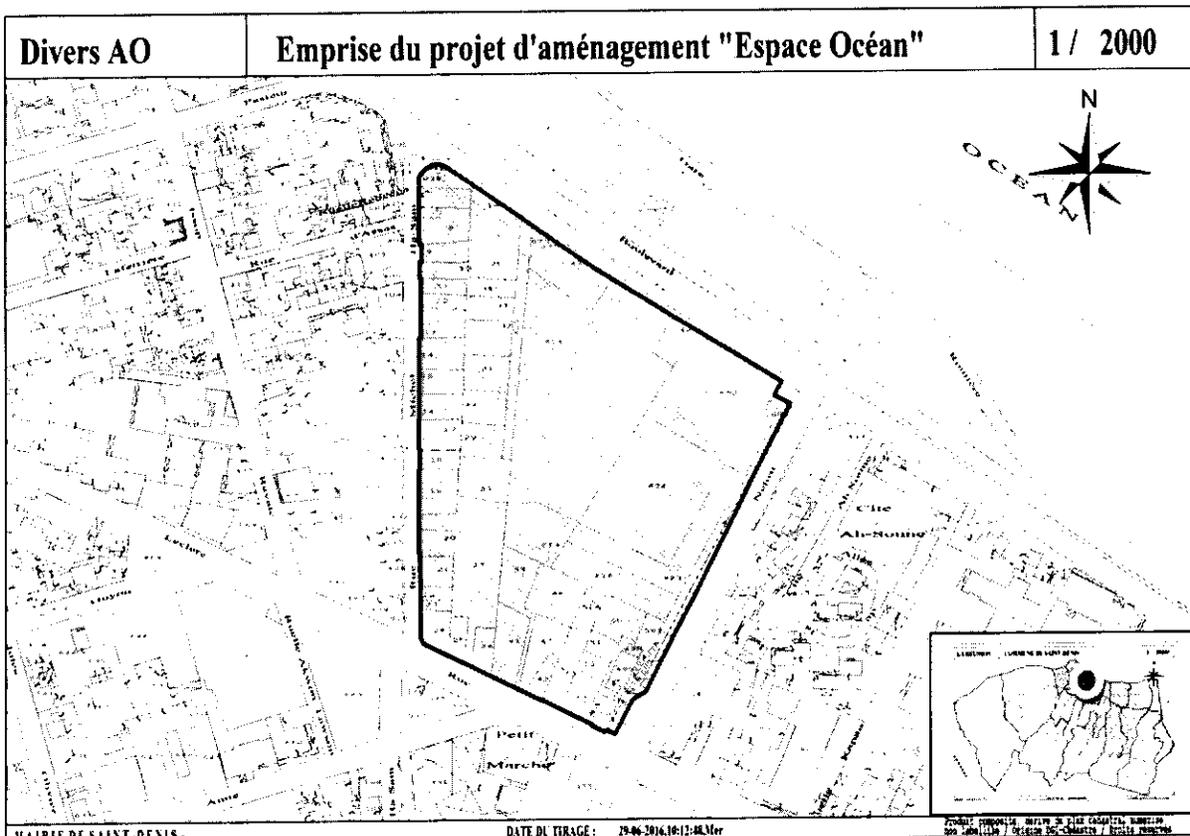
A l'inverse, l'avantage d'une sortie du quadrilatère permettra donc la réalisation de ce véritable morceau de ville pour l'ensemble de la population (création d'un nouveau quartier anticipant de surcroît la mutation progressive du quartier) dont les bénéfices pour la population se déclinent sur les décennies à venir.

A ce titre, la disposition juridique introduite par la loi Sapin 2 permet à la Ville de prononcer ce déclassement par anticipation à la désaffectation effective des terrains aménagés. C'est pour cela que sur la base de ce dispositif, une étude d'impact pluriannuelle a été réalisée et adressée aux membres du conseil municipal (annexe au présent rapport).

Sur la base de cette étude, il est donc proposé de décider la désaffectation des parcelles objet du quadrilatère Océan, de prononcer leur déclassement mais de différer la prise d'effet de cette désaffectation compte tenu des nécessités du service public exposées dans l'étude d'impact pluriannuelle.

En l'espèce, vu la complexité des procédures engagées du nombre de conditions suspensives à lever, la désaffectation des biens interviendrait dans un délai maximum de trois ans à compter de la présente délibération (conformément aux termes de l'article L.2141-2 du CG3P).

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172008-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017 |
|---|



L'article L.2141-2 du CG3P stipule par ailleurs que « *Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales* ».

En l'espèce, la cession de cette emprise foncière de plus de 3 ha au groupement SODIAC-ICADE PROMOTION sera nécessairement précédée de la désaffectation effective des terrains concernés. Cette désaffectation interviendra dans un délai maximum de trois ans rappelé ci-avant. La cession interviendra dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur prévues par le CG3P.

Ainsi, au vu des dispositions de l'article L.2141-2 du CG3P, je vous propose aujourd'hui de prononcer le déclassement du domaine public communal des terrains communaux compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de construction « Quadrilatère Océan » (cf. détail des parcelles à la page suivante) et de décider de leur désaffectation en différant sa prise d'effet au plus tard au 29 mai 2020.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170529-172008-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2017
 Date de réception préfecture : 02/06/2017

PERIMETRE DU PROJET « QUADRILATERE OCEAN »
PARCELLES COMMUNALES CONCERNEES

| Parcelles | Superficies | Parcelles | Superficies |
|-----------|----------------------|----------------|-----------------------------|
| AO 6 | 230 m ² | AO 50 | 510 m ² |
| AO 7 | 51 m ² | AO 51 | 144 m ² |
| AO 8 | 355 m ² | AO 52 | 144 m ² |
| AO 9 | 210 m ² | AO 53 | 276 m ² |
| AO 10 | 183 m ² | AO 54 | 108 m ² |
| AO 11 | 170 m ² | AO 427 | 14 m ² |
| AO 12 | 148 m ² | AO 428 | 165 m ² |
| AO 13 | 300 m ² | AO 429 | 557 m ² |
| AO 14 | 322 m ² | AO 430 | 644 m ² |
| AO 15 | 249 m ² | AO 489 | 147 m ² |
| AO 16 | 250 m ² | AO 490 | 43 m ² |
| AO 17 | 285 m ² | AO 491 | 43 m ² |
| AO 18 | 166 m ² | AO 499 | 148 m ² |
| AO 19 | 397 m ² | AO 506 | 22 m ² |
| AO 20 | 210 m ² | AO 507 | 123 m ² |
| AO 21 | 233 m ² | AO 518 | 15 m ² |
| AO 22 | 98 m ² | AO 526 | 197 m ² |
| AO 23 | 71 m ² | AO 527 | 383 m ² |
| AO 24 | 256 m ² | AO 552 | 2 600 m ² |
| AO 25 | 169 m ² | AO 563 | 151 m ² |
| AO 26 | 200 m ² | AO 576 | 32 m ² |
| AO 27 | 1 595 m ² | AO 577 | 40 m ² |
| AO 28 | 485 m ² | AO 578 | 5 m ² |
| AO 29 | 317 m ² | AO 579 | 9 m ² |
| AO 30 | 326 m ² | AO 613 | 716 m ² |
| AO 31 | 364 m ² | AO 614 | 6 323 m ² |
| AO 32 | 377 m ² | AO 619 | 841 m ² |
| AO 33 | 261 m ² | AO 623 | 1 280 m ² |
| AO 35 | 203 m ² | AO 624 | 2 704 m ² |
| AO 36 | 735 m ² | AO 673 | 98 m ² |
| AO 42 | 246 m ² | AO 680 | 146 m ² |
| AO 44 | 432 m ² | AO 681 | 570 m ² |
| AO 45 | 498 m ² | AO 682 | 330 m ² |
| AO 46 | 638 m ² | | |
| AO 47 | 421 m ² | TOTAL = | 31 139 m² |
| AO 48 | 160 m ² | | |

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

OBJET **Projet Quadrilatère Océan**
Déclassement anticipé de terrains appartenant au domaine public communal

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 général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.2141-1 et L.2141-2 ;

Vu les termes du Traité de concession de l'opération dénommée « Quadrilatère Océan »

Vu l'état parcellaire des terrains communaux formant l'emprise du projet « Quadrilatère Océan »

Vu l'étude d'impact pluriannuelle ci-annexée ;

Vu le RAPPORT N°17/2-008 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint 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 DES VOTANTS

ARTICLE 1

Décide de désaffecter au titre du premier aliéna de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques les terrains communaux formant l'emprise de l'opération d'aménagement et de construction dénommée « Quadrilatère Océan », située dans le bas de la rue Maréchal Leclerc.

ARTICLE 2

Prononce le déclassement du domaine public des terrains communaux non bâtis tels que répertoriés au texte du Rapport, pour une superficie totale de 31 139 m² selon le cadastre.

ARTICLE 3

Fixe au 29 mai 2020 le délai maximum dans le lequel la désaffectation effective de ces terrains devra prendre effet.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

Etude d'impact pluriannuelle relative au déclassement et à la désaffectation à effet différé des parcelles de l'opération Espace Océan

(article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques)

1 PREAMBULE : PARCELLES CONCERNEES

Les parcelles concernées par la présente étude d'impact sont :

| Parcelles | Superficies | Parcelles | Superficies |
|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| AO 6 | 230 m ² | AO 50 | 510 m ² |
| AO 7 | 51 m ² | AO 51 | 144 m ² |
| AO 8 | 355 m ² | AO 52 | 144 m ² |
| AO 9 | 210 m ² | AO 53 | 276 m ² |
| AO 10 | 183 m ² | AO 54 | 108 m ² |
| AO 11 | 170 m ² | AO 427 | 14 m ² |
| AO 12 | 148 m ² | AO 428 | 165 m ² |
| AO 13 | 300 m ² | AO 429 | 557 m ² |
| AO 14 | 322 m ² | AO 430 | 644 m ² |
| AO 15 | 249 m ² | AO 489 | 147 m ² |
| AO 16 | 250 m ² | AO 490 | 43 m ² |
| AO 17 | 285 m ² | AO 491 | 43 m ² |
| AO 18 | 166 m ² | AO 499 | 148 m ² |
| AO 19 | 397 m ² | AO 506 | 22 m ² |
| AO 20 | 210 m ² | AO 507 | 123 m ² |
| AO 21 | 233 m ² | AO 518 | 15 m ² |
| AO 22 | 98 m ² | AO 526 | 197 m ² |
| AO 23 | 71 m ² | AO 527 | 383 m ² |
| AO 24 | 256 m ² | AO 552 | 2 600 m ² |
| AO 25 | 169 m ² | AO 563 | 151 m ² |
| AO 26 | 200 m ² | AO 576 | 32 m ² |
| AO 27 | 1 595 m ² | AO 577 | 40 m ² |
| AO 28 | 485 m ² | AO 578 | 5 m ² |
| AO 29 | 317 m ² | AO 579 | 9 m ² |
| AO 30 | 326 m ² | AO 613 | 716 m ² |
| AO 31 | 364 m ² | AO 614 | 6 323 m ² |
| AO 32 | 377 m ² | AO 619 | 841 m ² |
| AO 33 | 261 m ² | AO 623 | 1 280 m ² |
| AO 35 | 203 m ² | AO 624 | 2 704 m ² |
| AO 36 | 735 m ² | AO 673 | 98 m ² |
| AO 42 | 246 m ² | AO 680 | 146 m ² |
| AO 44 | 432 m ² | AO 681 | 570 m ² |
| AO 45 | 498 m ² | AO 682 | 330 m ² |
| AO 46 | 638 m ² | | |
| AO 47 | 421 m ² | TOTAL = | 31 139 m² |
| AO 48 | 160 m ² | | |

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

2 RAPPEL DU REGIME JURIDIQUE

1. Aux termes de l'article L. 1 du code général de la propriété des personnes publiques, « le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics ».

Aux termes de l'article L. 2111-1 du même code, « sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ». L'article L. 2111-2 précise encore que « font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable ».

En application des dispositions de l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques et du principe d'inaliénabilité, la cession d'un bien appartenant au domaine public ne peut intervenir sans qu'il ait été au préalable déclassé. L'inaliénabilité du domaine public communal emporte la nullité des aliénations intervenues sans déclassement préalable (CE, 11 oct. 1995, req n° 116544 et 116545).

2. Toutefois, l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 a étendu aux collectivités territoriales et à leurs groupements le mécanisme de déclassement anticipé prévu à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Ce dernier article dispose désormais que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

Cet article permet le déclassement avec effet différé dans le temps et la vente d'un bien du domaine public sans qu'il ne soit matériellement désaffecté, à la condition que sa désaffectation intervienne dans le délai fixé par l'acte de déclassement, dans un délai maximum de trois ans après la cession. Cette procédure de déclassement anticipé permet donc de céder des immeubles dans lesquels l'activité de service public ou à l'usage du public est maintenue pour une durée limitée, la continuité du service public étant ainsi préservée.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Le déclassement et la désaffectation différée en vue d'une cession sont subordonnée à l'établissement d'une « étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa ». Ainsi que le précisent les travaux parlementaires sur la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, cette étude d'impact pluriannuelle a pour objet :

- de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée ;
- d'apporter des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité.

Le présent document constitue l'étude d'impact pluriannuelle visée à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

3 CONTEXTE DE L'OPERATION

3. Par délibération en date du 28 avril 2012, la commune de Saint-Denis a concédé au groupement SODIAC-ICADE PROMOTION, auquel est désormais substituée la SAS OCEAN AMENAGEMENT, la réalisation de l'opération d'aménagement « *Quadrilatère Océan* ». Le traité de concession a été signé le 30 mai 2012 et notifié au Groupement le 11 juin 2012.

Pour rappel, les objectifs de cette opération publique d'aménagement dénommée « *Espace Océan* » sont de :

- renouveler le tissu urbain ;
- créer un nouveau pôle urbain 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.

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 d'équipements publics.

Le quadrilatère Océan représente une superficie de 31.139 mètres carrés et correspond aux parcelles citées en préambule.

4. En application de l'article 2 du traité de concession, l'aménageur doit s'assurer la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération en procédant à leur acquisition auprès de la Ville de Saint-Denis, propriétaire de l'ensemble du foncier accueillant l'opération.

La Ville s'est engagée corrélativement à céder ces terrains à l'aménageur.

5. Les parcelles correspondants au quadrilatère Océan comportent notamment le parc public de stationnement « *Océan* », d'une capacité de 300 places, exploité par la société SODIPARC.

En application de la jurisprudence, les parkings publics appartiennent au domaine public et relèvent d'une activité de service public, et ce qu'ils soient aériens ou souterrains (CE, 24 janv.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172008-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017 |
|---|

1973, *Spiteri et Krehl* : Rec. CE, p. 64 – CE, 28 nov. 1978, *Société immobilière Bellecour-ouest* : D. 1980, I.R., p. 120, obs. P. Delvolvé).

Le parc public de stationnement Océan constitue donc un bien affecté au service public du stationnement.

Il en est de même des parcelles accolées utilisées pour l'installation de manifestations festives dûment autorisées et encadrées par la mairie, et qui relèvent du service public local de l'animation. Ces parcelles constituent au demeurant des dépendances domaniales indissociables du parc public de stationnement.

Eu égard à leur affectation au service public, ces parcelles que la ville s'est engagée à céder à la SAS OCEAN AMENAGEMENT peuvent faire l'objet d'une cession avec déclassement anticipé et désaffectation décalée.

4 AVANTAGES ET EVENTUELS INCONVENIENTS LIES A L'OPERATION

6. En application du traité de concession, la Ville est d'ores et déjà tenue contractuellement de céder à la SAS OCEAN AMENAGEMENT les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération « *Espace Océan* ». Le traité de concession comporte en effet une promesse de vente sous conditions suspensives au bénéfice de l'aménageur.

La présente opération constitue donc essentiellement une mesure d'exécution du traité de concession.

7. La réalisation de l'opération d'aménagement concédée par la Ville à la SAS OCEAN AMENAGEMENT implique, à terme, la sortie du domaine public des biens compris dans le périmètre du quadrilatère Océan.

En effet, la SAS OCEAN AMENAGEMENT s'est vue confier, jusqu'en 2022, la réalisation d'un programme de logements, hôtels, bureaux, crèches, espace loisir sur le périmètre du quadrilatère et la réalisation de ce programme n'est pas compatible avec le maintien dans le domaine public des biens compris dans le périmètre du quadrilatère Océan. Leur maintien dans le domaine public serait donc un inconvénient irrémédiable pour la poursuite de l'opération.

En tout état de cause, la cession à l'aménageur des terrains nécessaires à l'opération est subordonnée à leur désaffectation et à leur déclassement, et ces derniers devront nécessairement intervenir : ils sont une condition *sine qua none* de réalisation de l'opération publique d'aménagement « *Espace Océan* ».

Le transfert à la SAS OCEAN AMENAGEMENT des biens compris dans le périmètre du quadrilatère Océan participe à la concrétisation de l'opération d'aménagement dont elle a la charge. Elle permettra la réalisation d'un véritable morceau de ville, au bénéfice de l'ensemble de la population. La création de ce nouveau quartier anticipe de surcroît la mutation progressive de cette zone, dont les effets bénéfiques pour la population sont appelés à être ressentis au cours des décennies à venir.

Soulignons encore que les activités présentes sur les parcelles concernées poursuivront à bénéficier à la population, sous une nouvelle forme et dans le nouveau cadre de l'Espace Océan.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

8. La cession avec anticipation du déclassement et effet différé de la désaffectation des parcelles présente l'avantage de permettre, d'une part, à la Ville de respecter ses obligations contractuelles et, d'autre part, à la SAS OCEAN AMENAGEMENT d'exécuter sa mission d'aménagement, tout en maintenant l'affectation au service public des parcelles concernées, dans l'intérêt de la population, pendant un délai pouvant aller jusqu'à trois ans.

L'article 7 du traité de concession, relatif aux modalités de maîtrise foncière, prévoit qu' « à compter du jour où le présent traité de concession d'aménagement sera devenu exécutoire, le concessionnaire procédera à l'acquisition, sous la réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 4, auprès de la Ville de Saint-Denis propriétaire, de l'ensemble du foncier accueillant l'opération Quadrilatère Océan, pour un montant de 23 000 000 € HT ».

L'article 2.1 du traité de concession prévoit notamment le dépôt par la SAS OCEAN AMENAGEMENT de permis de construire pour conduire à bien le projet. Les permis ont vocation à être délivrés en juillet et août 2017.

Rappelons qu'historiquement, un permis de construire ne pouvait être délivré sur un bien du domaine public non déclassé et non désaffecté (CE, 16 mars 1983, *COMEPRIM* - CE, 23 oct. 1995, *Commune de Moisselles et SEMSOMAC*, req. n° 125961). Il doit être également rappelé qu'un bien du domaine public ne pouvait être cédé sans déclassé et désaffectation préalables (CE, 3 déc. 1993, *Parent*, req. n° 146710).

C'est pour ces motifs qu'il avait été initialement prévu de demander au conseil municipal de mai 2017 de constater la désaffectation des parcelles concernées nécessaires à la réalisation de l'opération publique d'aménagement et de prononcer leur déclassement du domaine public, et ce avec effet immédiat.

Le recours à la procédure de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques présente l'avantage incontestable de permettre à la SAS OCEAN AMENAGEMENT d'obtenir les autorisations d'urbanisme indispensables à la réalisation de sa mission, tout en maintenant temporairement l'affectation au service public desdites parcelles.

9. Il apparaît en effet particulièrement judicieux que la Ville s'inscrive, pour la réalisation de son projet Quadrilatère Océan dont le traité de concession a été conclu en 2012, dans le cadre de ce dispositif récent et novateur, qui permet de prononcer le déclassement d'un bien et de décider de sa désaffectation tout en différant leur prise d'effet.

9.1. La désaffectation immédiate du quadrilatère au regard des délais de cession du foncier et du commencement des travaux liés à la réalisation des conditions suspensives priverait les Dionysiens du parc de stationnement Océan, et ce alors que les travaux commenceront fin 2018.

9.2. Le déclassement immédiat du parc de stationnement, outre qu'il priverait la population de 300 places de stationnement, sans solution de rechange à court terme, priverait également la commune des recettes afférentes à l'exploitation du parking.

A contrario, le déclassement avec désaffectation différée permet de conserver ces 300 places de stationnement ainsi que les recettes afférentes, et ce jusqu'à leur désaffectation effective et au prononcé consécutif de son déclassement.

Le maintien temporaire de l'affectation des parcelles concernées permet également au secteur de conserver son attractivité et de ne pas nuire à l'activité des commerçants, pour lesquels la proximité d'un parc de stationnement est un atout essentiel. Il permet également de maintenir

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

une animation du quartier et d'éviter l'effet de désertification qu'aurait automatiquement pour conséquence la suppression immédiate de l'affectation des parcelles concernées.

Dans ces conditions, les nécessités du service public et les besoins de la population justifient pleinement que la désaffectation des parcelles soit décidée avec effet différé.

9.3. Ainsi qu'il a été précédemment exposé, les activités présentes sur les parcelles concernées poursuivront à bénéficier à la population, sous une nouvelle forme et dans le nouveau cadre du Quadrilatère Océan.

En effet, un parc public de stationnement de 775 places sera édifié sur le site de l'actuel parc de stationnement Océan et une nouvelle place publique et des espaces publics, ouverts notamment aux animations, seront implantés sur les autres portions des parcelles concernées, offrant une véritable vie de quartier. Si la désaffectation et le déclassement de ces parcelles pourraient avoir des inconvénients à court terme pour la population, pendant le délai nécessaire à la réalisation de ces nouveaux équipements et aménagements, elles n'auront donc pas d'impact négatif pour la population à moyen et long terme.

5 PRISE D'EFFET DE LA DESAFFECTATION

10. Eu égard à la complexité du projet, aux procédures à mettre en œuvre et au nombre des conditions suspensives à lever, la désaffectation interviendra au plus tard le dernier jour du délai de trois ans prévu par l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Après accord de l'aménageur, le conseil municipal pourra décider de réduire ce délai en fonction de l'évolution des conditions suspensives et de leur rapidité de réalisation.

Concernant la durée de ce décalage de la désaffectation compte tenu de, des procédures et du nombre de qui constituent l'aléa prévu par le texte de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, il est proposé que la durée soit celle maximum de 3 ans prévu par le texte tout en précisant que la collectivité se réserve le droit de l'abaisser.

La date maximale retenue est celle du 26 mai 2020.

6 IMPACT DE L'OPERATION SUR LES FINANCES DE LA COMMUNE

Le parking actuellement installé sur les parcelles de la future opération Quadrilatère Océan comporte 300 places de stationnement. En journée « normale », le taux d'occupation de ce parking est de l'ordre de 30 %.

Ce parking génère une recette annuelle de l'ordre de 90 000 €.

En considérant un taux d'occupation équivalent au taux actuel pour les années 2017 et à venir, le fait de différer la désaffectation permettrait à la Ville de maintenir des recettes et une offre de stationnement sur le secteur.

Par la suite, lors de la désaffectation des terrains pour permettre la construction du quadrilatère Océan, l'offre de stationnement existante sur le secteur serait à même de compenser les places supprimées :

- Le parking de l'îlot B (situé entre les rues Michel Ha Sam et Issop Ravate) d'une capacité de 100 places, actuellement en zone verte pourrait évoluer en zone orange pour privilégier l'accès des visiteurs.
- Les rues Ha-Sam (33 places) et Issop Ravate entre Leclerc et Pasteur (46 places) tarifées zone orange sont aujourd'hui sous utilisées en raison de la proximité des zones vertes (Espace Océan et îlot B) et disposent par conséquent, d'une réserve de capacité pour les visiteurs.
- Les parkings en ouvrages situés à proximité, Petit Marché (90 places) et Sainte Anne (250 places), présentent des taux de remplissage de 50% et 75%. Ces parkings disposent donc également d'une réserve de capacité.

La réserve de capacité sur les rues limitrophes du projet, dans les parkings avoisinants ainsi que l'évolution en zone orange de l'îlot B, sont en mesure de satisfaire le besoin en stationnement que la fermeture du parking océan va générer.

Une fois l'opération Quadrilatère Océan livrée, le parking public de 775 places qui sera mis en service permettra de satisfaire les nouveaux besoins créés par l'opération et de compenser la disparition de l'ancien parking.

Les recettes générées par ce nouveau parking ne peuvent pas encore être évaluées car elles dépendront du résultat de la mise en concurrence qui sera lancée pour la Délégation de Service Public du parking.

ANNEXES A L'ETUDE D'IMPACT

- Plan parcellaire du quadrilatère avec numéros de parcelle et emprise du parking public
- Article 2.1 du traité de concession initial
- Article 4.1 du traité de concession initial
- Avenant n° 3 au traité de concession
- Planning prévisionnel de l'avenant n° 3

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Plan parcellaire du quadrilatère avec numéros de parcelle et emprise du parking public (surbrillance bleue)

Plan parcellaire du quadrilatère océan

1 / 1695



M A I R I E D
Arrêté de suspension de préfecture
674 338 011 020 125 29-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

DATE DU TIRAGE : 21-04-2017,08:21:03,Ver

Produit composite, dérivé du plan cadastral numérisé
sans labellisation / Orignone Dof-Chastre / brois réservés

Article 2.1 du traité de concession initial

ARTICLE 2 -MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménagement et l'équipement de la zone seront exécutés selon le planning prévisionnel de réalisation de l'opération joint en annexe n°6. Ce planning a été établi compte tenu de la spécificité du projet nécessitant des interventions simultanées en infrastructures et superstructures.

Dans le cadre du présent traité de concession d'aménagement qui lui est confié en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

2.1 Aménager la zone objet de la présente concession, à savoir :

- S'assurer la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération en procédant à leur acquisition auprès de la Ville de Saint-Denis qui est propriétaire de l'ensemble du foncier accueillant l'opération Quadrilatère Océan ; la Ville s'engage corrélativement à céder ces terrains à l'aménageur.
- Conduire le cas échéant une procédure de DUP nécessaire à la maîtrise foncière.
- S'assurer des autorisations nécessaires émanant de l'Etat ou d'autres collectivités lorsque cela s'avère nécessaire, notamment en ce qui concerne la réalisation de la passerelle enjambant le boulevard Lançastel.
- Assurer la constructibilité des sols :
 - Le cas échéant, mettre en œuvre les procédures nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement et pouvant être légalement confiées au concessionnaire incluant la réalisation des études et la préparation de tous les éléments nécessaires à la constitution des dossiers réglementaires ;

Projet de traité de concession Quadrilatère Océan
SODIAC/ICADE PROMOTION

8/50



- Mise en état des sols, sous réserve des dispositions de l'article 4.1 -e. ;
 - Le concessionnaire pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés. Il pourra également les céder ou les louer en partie ou en totalité à des constructeurs, notamment par vente ou par bail à construction.
 - Déposer lui-même ou faire déposer par un ou plusieurs de ses ayants droit les demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment, sans être exhaustif : ICPF, IOTA, CDAC, permis de construire..., dès que le propriétaire concédant lui en aura donné l'autorisation.
- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD ;
 - Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération :
 - équipements d'infrastructure compris dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment les VRD, devant revenir au concédant. Ces équipements comprennent l'aménagement complet des terrains d'assiette, des voiries de la zone (terrassements, collecte des eaux pluviales, adduction en eaux potables, réseaux de télécommunication et d'électricité, etc.),
 - équipements publics de superstructures, compris dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, devant revenir au concédant,
 - d'une manière générale, donner son avis sur les demandes du concédant.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Article 2.1 du traité de concession initial

ARTICLE 4 - CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA VENTE DU FONCIER A L'AMENAGEUR- DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUELEMENT - MODIFICATION DU PRESENT TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

4.1. La promesse de vente du foncier de l'opération seront conclu(e)s entre le concédant et le concessionnaire sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

a) Caractère définitif des documents d'urbanisme en cours d'élaboration permettant la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation complète du programme défini aux articles 1^{er} et 1bis.

b) Caractère définitif de l'ensemble des autorisations quelles qu'elles soient, nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment, sans être exhaustif : ICPE, IOTA, autorisation CDAC, permis de construire.... Pour permettre au concédant d'exercer son contrôle sur l'application de cette condition suspensive, le concessionnaire devra, au plus tard le 30 mai de chaque année suivant la date de signature du présent traité hormis pour la première année d'exécution du traité cas dans lequel ce délai sera au plus tard de 4 mois à compter de la signature du présent traité de concession d'aménagement, établir un compte rendu de l'état d'avancement des dossiers de demandes d'autorisation qu'il soumettra au concédant dans les mêmes conditions que le compte rendu technique visé à l'article 21 du présent traité.

c) Caractère définitif de la délibération du Conseil Municipal se prononçant, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération, au cas où cette déclaration de projet au sens l'article L 126-1 du code de l'environnement s'avérerait nécessaire, ainsi que dans l'hypothèse où une DUP serait requise.

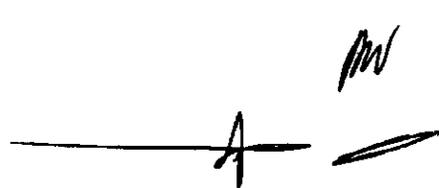
d) Caractère définitif de l'ensemble des actes de la procédure d'expropriation éventuellement conduite, permettant la prise de possession.

e) Production par la commune ou par toute autre personne habilitée par cette dernière prise en tant que propriétaire actuel des terrains d'assiette de l'opération, des pièces et études justifiant d'un niveau de pollution des sols compatible avec la destination que le concessionnaire entend leur conférer, et, s'il s'avérait que les sols nécessitent la mise en œuvre de travaux de dépollution, production par la commune des documents et engagements techniques et financiers justifiant de la consistance des travaux de dépollution qu'elle entend entreprendre et des délais de réalisation. En tout état de cause, le concessionnaire disposera de la faculté de procéder lui-même, s'il le juge utile et sous le contrôle de la commune concédante propriétaire, aux relevés et études de sols qu'il estimera nécessaire.

f) Décision du Préfet de Région (DAC OI) statuant au vu du résultat du diagnostic, reconnaissant qu'il n'y a pas lieu de procéder à des fouilles préventives dans le périmètre de l'opération.

Ces conditions sont stipulées au seul bénéfice du concessionnaire qui disposera de la faculté d'y renoncer.

4.1. bis Si le Traité de concession d'aménagement, les autorisations administratives, les actes détachables qui en sont le support font l'objet d'un recours contentieux, les parties se rencontreront pour envisager les conséquences de la situation et chercheront toute solution permettant la poursuite du projet.



Avenant n° 3 au traité de concession



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

Traité de concession d'aménagement

Avenant n° 3

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

Ville de Saint-Denis de la Réunion

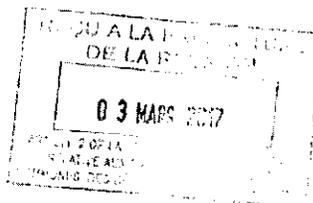
Avenant en date du

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

le *8 mars 2017*

Notifiée par la Ville de Saint-Denis

à la Société le



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

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

**Traité de concession d'aménagement
Avenant n° 3**

(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 de la Délibération n° 16/7- du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2016 devenue exécutoire le et jointe au présent avenant n° 3 (annexée après les signatures au présent avenant),

Ci-après dénommée « le concédant »,

ET D'AUTRE PART :

La SAS OCEAN AMENAGEMENT, immatriculée à Saint Denis (Réunion) le 05 août 2014 sous le n° SIRET 803106 525 000 14, représentée par :

- son Directeur Général, 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 81091, 97 404 Saint-Denis (Réunion) immatriculée au RCS de ST DENIS sous le n° 378 918 510, elle-même représentée par *Jean-Claude PITOUL* dument habilité aux fins des présentes, (habilitation annexée après les signatures au présent avenant)
- son Président, 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 n° 339 216 046, elle-même représentée par *Bernard ASTRUC* dument habilité aux fins des présentes, (habilitation annexée après les signatures au présent avenant)

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



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

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

**Traité de concession d'aménagement
Avenant n° 3**

(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 de la Délibération n° 16/7- du Conseil Municipal en séance du 17 décembre 2016 devenue exécutoire le et jointe au présent avenant n° 3 (annexée après les signatures au présent avenant),

Ci-après dénommée « le concédant »,

ET D'AUTRE PART :

La SAS OCEAN AMENAGEMENT, immatriculée à Saint Denis (Réunion) le 05 août 2014 sous le n° SIRET 803106 525 000 14, représentée par :

- son Directeur Général, 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 81091, 97 404 Saint-Denis (Réunion) immatriculée au RCS de ST DENIS sous le n° 378 918 510, elle-même représentée par *Jean-Claude PITOUL* dument habilité aux fins des présentes, (habilitation annexée après les signatures au présent avenant)
- son Président, 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 n° 339 216 046, elle-même représentée par *Bernard ASTRUC* dument habilité aux fins des présentes, (habilitation annexée après les signatures au présent avenant)

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



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

La forme urbaine est directement issue des remarques de l'Etat et de l'ABF précitées et les signaux architecturaux (verticaux et horizontal), qui font parties des principes fondamentaux et des invariants de l'opération-tout comme les îlots et espaces publics, sont toujours présents.

Il est encore précisé en tant que de besoin que le programme général de l'opération ainsi modifié devra faire l'objet de nouvelles demandes de permis de construire.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE LA REPARTITION DU CAPITAL AU SEIN DE LA SAS OCEAN (MODIFICATION DE L'ARTICLE 1.2. DU TRAITE DE CONCESSION)

L'article 1.2. du traité de concession relatif à l'identité du concessionnaire est modifié dans ses paragraphes deux et trois comme suit :

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

- *ICADE PROMOTION* 49 %,
- *SODIAC* 51 % ».

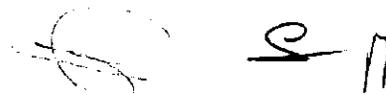
ARTICLE 2 - EVOLUTION DU PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION

La modification du programme général du Quadrilatère Océan est prévue à 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 unannexe 4 du présent traité de concession d'aménagement ».



Comme rappelé les modifications relatives dans les présentes interviennent pour prendre en compte les demandes imprévues initialement que la Préfecture et l'Architecte des Bâtiments de France ont exprimées suite au dépôt, le 18 février 2014, de l'étude d'impact et des demandes de Permis Construire de l'opération (dans leurs courriers datés du 23 juin 2014 pour la Préfecture et du 18 juin 2014 pour l'Architecte des Bâtiments de France) et qui a eu pour conséquence notamment de modifier le programme général de l'opération.

En tout état de cause les surfaces de plancher ont été réduites de 13,85 % par rapport au programme général du Quadrilatère Océan définis dans le traité de concession étant précisé que les SHON initiales du programme général ont été préalablement converties en Surface de Planchers et figurent en annexe 3 (application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011). Dans ces conditions, le seuil de 15% définis à l'article 10 du traité de concession est respecté.

Les modifications apportées au programme général du Quadrilatère Océan ont fait l'objet d'une validation de la part de la Préfecture et des Services de l'état le 15 février 2016, sur la base du dossier actualisé de l'opération à la phase Esquisse daté du 5 février 2016 puis d'une validation le 29 juin 2016 sur la base du dossier actualisé établi à la phase APS.

Le programme général de l'opération qui en résulte est précisé au présent avenant par les documents intitulés :

- Annexe 2 : Plan de masse de composition urbaine/principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan ;
- Annexe 3 : Programme prévisionnel général des constructions ;
- Annexe 4 : Programme des équipements publics.

Ces nouveaux Plan de masse de composition urbaine/principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan, Programme prévisionnel général des constructions et Programme des équipements publics annulent et remplacent ceux qui figuraient respectivement en Annexes 2, 3 et 4 au traité de concession d'aménagement et à son avenant n°2.

Ces annexes ont, conformément à l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle.

ARTICLE 3 - EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le nouveau bilan prévisionnel de l'opération est précisé au présent avenant par le document intitulé :

- Annexe 5 : Bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps.



Ce nouveau bilan prévisionnel de l'opération échelonné dans le temps, qui respecte l'équilibre économique du contrat de concession initial, annule et remplace celui qui figurait en Annexe 5 au traité de concession d'aménagement et à son avenant n°2. Il a, conformément à l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle.

ARTICLE 4 - EVOLUTION DU PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le nouveau planning prévisionnel de l'opération est précisé au présent avenant par le document intitulé :

- Annexe 6 : Planning prévisionnel de l'opération.

Ce nouveau Planning prévisionnel de l'opération annule et remplace celui qui figurait en Annexe 6 au traité de concession d'aménagement et à son avenant n°2 et a, conformément à l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle.

ARTICLE 5 - EVOLUTION DE L'ARTICLE 4.1 DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 4.1 du traité de concession d'aménagement, relatif à la promesse de vente du foncier à l'aménageur, est modifié et complété ainsi qu'il suit :

« 4.1. La vente du foncier de l'opération sera conclue entre le concédant et le concessionnaire sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes.

g) Commercialisation par le concessionnaire à hauteur de 60 % des charges foncières du programme de bureaux-crèche, du programme de logement en accession libre avec les places de parking affectées à ces logements et des places de parkings privées non affectées (hors parking public vendu à la Ville et hors parking privé vendu avec chaque logement), du programme de l'hôtel et du programme des commerces au minimum au prix prévu au bilan prévisionnel figurant en annexe 5 du traité de concession d'aménagement.

Le programme de l'hôtel et le programme des commerces seront vendus en bloc et en totalité.

La commercialisation de 60 % des charges foncières de ces programmes et de ces places de parkings sera réalisée dès lors que des promesses synallagmatiques de vente auront été signées et que les conditions suspensives de ces promesses de vente seront réalisées.

Le concessionnaire prendra toutes dispositions pour assurer la commercialisation optimale des charges foncières de ces programmes et de ces places de parkings.

h) Obtention des arrêtés de notification des subventions FRAFU et CINOR telles que prévues au bilan prévisionnel figurant en annexe 5.i) Obtention des arrêtés de notification des financements nécessaires à la réalisation des programmes de I.I.S et L.I.T.S à savoir : les arrêtés de subvention LBU, les prêts construction et foncier de la CDC et leur garantie (collectivité ou CGLLS) et le cas échéant les agréments fiscaux ou tout autre dispositif de financement du logement social.

ARTICLE 7- SUPPRESSION DE L'ARTICLE 7 TER DU TRAITE DE CONCESSION

L'article 7 ter/Réméré Caillé du traité de concession est purement et simplement supprimé dans la mesure où depuis la fin de l'année 2013, plus aucune faculté de réméré n'existe.

ARTICLE 8 - PARKING PUBLIC - MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.2 DU TRAITE DE CONCESSION

Compte tenu des modifications objet du présent avenant, la capacité du parking public a été réduite à 785 places.

Le prix de la place de parking demeure inchangé par rapport au bilan initial du traité de concession et s'élève à 30 425,366 € HT (l'unité).

Le prix de vente du parking public de 785 places s'établit donc à 23.883.913 €HT.

Par conséquent, l'article 19.2 du traité de concession est modifié comme suit exclusivement dans son paragraphe 3 « Plus précisément, le concessionnaire prend en charge :

- la réalisation et le financement de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructures nécessaires à la réalisation de la concession d'aménagement, à l'exception du parking public qui sera construit par ses soins et cédé au concédant en contrepartie du versement d'un prix fixé toutes taxes comprises par ce dernier pour un montant de 23 883 913 € HT augmenté de la TVA au taux en vigueur ; étant par ailleurs expressément rappelé que toutes les places du parking public seront sur un seul et même niveau ;
- la réalisation et le financement de l'ensemble du parking privé prévu au titre du programme prévisionnel général de l'opération ».

ARTICLE 9 – CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE-INSERTION D'UN ARTICLE 28 TER AU TRAITE DE CONCESSION

Aux termes de l'article 23 du traité, il est rappelé : « La rémunération du concessionnaire est assurée par « les honoraires de gestion » comptabilisés en tant que charge figurant au bilan prévisionnel en annexe 5 du présent traité de concession et par les résultats de l'opération (ci-après dénommé « le boni »).

Toutefois, le concessionnaire s'engage à reverser au concédant la moitié du boni de l'opération tel qu'il résulte du bilan de clôture approuvé par les deux parties ».

Compte tenu des modifications que le concessionnaire et le concédant sont convenus d'apporter au programme général de l'opération d'aménagement du Quadrilatère Océan, suite aux demandes de la Préfecture et de l'Architecte des Bâtiments de France, les parties conviennent expressément l'insertion au traité d'un article 28 ter « Clause de retour à meilleure fortune » qui vise à prévoir un reversement financier provisoire en cours d'opération (au stade des Ordres de Services de démarrer les travaux signés) et une régularisation définitive à la clôture comptable de l'opération aux conditions telles qu'issues de l'avenant n° 3 par le concessionnaire au concédant dans les conditions définies ci-dessous :



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

« Article 28 ter « Clause de retour à meilleure fortune » :

Il est convenu entre les parties un reversement financier provisoire et un reversement financier définitif entre le concessionnaire et le concédant, avant calcul du boni de l'opération.

Le reversement financier provisoire sera calculé par la différence, sur certains postes de dépenses définis ci-après, entre le montant prévisionnel inscrit au bilan prévisionnel de l'annexe 5 de l'avenant n° 3 au traité de concession et le montant engagé sur ces mêmes postes au stade des Ordres de Service de démarrer les travaux signés.

Si l'engagement contractuel constaté sur ces postes de dépenses ne porte pas, au stade des Ordres de Services de démarrer les travaux signés, sur l'intégralité de la prestation prévue ou du risque identifié, en accord entre les parties il sera opéré un reversement financier provisoire éventuel qui devra tenir compte des compléments prévisionnels de dépenses non encore contractualisées ou des risques identifiés. .

Les 3 postes de dépenses qui font l'objet d'une mise à jour en cours d'opération sont les suivants :

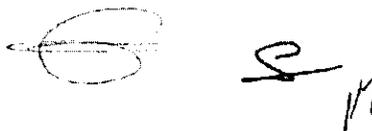
- *le poste « travaux » dont la détermination des dépenses réelles sera arrêtée sur la base des Ordres de Services de démarrer les travaux signés,*
- *le poste « prise en compte des engagements antérieurs » dont la détermination des dépenses réelles sera arrêtée lorsque le montant correspondant sera définitivement connu et au maximum à l'issue de la durée du traité de concession,*
- *le poste « honoraires tiers », lorsque l'ensemble des dépenses définitives d'études et d'honoraires seront connues et au maximum à l'issue de la durée du traité de concession.*

Le reversement financier provisoire sera inscrit en baisse des recettes (diminution des participations de la Ville à l'opération) et interviendra en cours d'opération dans les conditions définies ci-dessous :

- *le montant du reversement financier provisoire sera égal à la différence, si celle-ci est positive, entre le total des montants des postes de dépenses définis ci-dessus inscrits dans le prévisionnel financier annexe 5 du présent avenant n° 3 et le total des montants de ces mêmes postes de dépenses constatés au stade des Ordres de Services de démarrer les travaux signés ;*
- *après validation du montant du reversement financier provisoire dû par le concessionnaire au concédant, celui-ci sera déduit du montant du prochain appel de fonds réalisé par le concessionnaire auprès de la Ville sur le poste « Participation collectivité » selon l'échéancier figurant au bilan prévisionnel financier annexe 5 du présent avenant n°3.*

Le calcul du montant du reversement définitif interviendra à la clôture de l'opération et prendra en compte l'actualisation de tous les postes de dépenses et de tous les postes de recettes.

Si le solde entre l'ensemble des postes de recettes de l'opération et de dépense est positif il sera affecté au rétablissement de l'équilibre financier initial de l'opération. L'effort financier consenti par la Commune par l'augmentation de sa participation au projet dans le cadre de l'avenant n° 3 étant de 4 970 000 € HT (soit 5 392 450 € TTC). Le reversement financier définitif versé par le concessionnaire à la Ville sera donc égal au maximum à 4 970 000 € HT auxquels seront déduits le reversement provisoire ayant été retenu sur la participation en cours d'opération.



Le reversement définitif ne pourra dépasser le montant du solde constaté entre les recettes et des dépenses de l'opération.

Dans le cas où le solde constaté entre les recettes et des dépenses de l'opération devait faire apparaître un déficit de l'opération la Ville s'engage à reverser au concessionnaire les montants des versements provisoires versés en cours d'opération et jusqu'à hauteur maximum du montant du déficit.

Dans le cas où le résultat de l'opération ici nommé « résultat provisoire », tenant compte de l'ensemble des postes de dépenses et de recettes de l'opération et du reversement financier définitif, ferait encore apparaître un solde positif, le concessionnaire s'engage, avant partage du boni de l'opération, à affecter en premier lieu ce « résultat provisoire » de l'opération au remboursement du concédant de la partie des dépenses de réseaux (voiries périphériques au quadrilatère, adduction d'eau potable et incendie, assainissement, infrastructure télécom, réhabilitation et renforcement des réseaux d'eaux usées existants) engendrées par l'opération et financées par ce dernier sur la base d'un prévisionnel joint en annexe 6 bis du présent avenant n°3 laquelle a en application de l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle. Le montant du remboursement susvisé ne pourra excéder le montant du « résultat provisoire ».

Le montant définitif des dépenses des réseaux visées et dont le financement sera partagé entre les parties suivant les pourcentages de prise en charge indiqués à l'annexe 6 bis sera actualisé avant la fin de l'opération de concession et correspondra à la somme des factures payées par la Ville pour réaliser ces travaux.

Ces dépenses de réseaux, à rembourser par le concessionnaire, seront inscrites dans les dépenses de l'opération sans toutefois que le montant imputé ne puisse excéder le montant du reversement financier définitif.

Si après les diverses régularisations décrites ci-dessus, il est constaté un résultat définitif positif de l'opération, il constituera alors le boni de l'opération partagé entre le concessionnaire et le concédant suivant les conditions inscrites au terme de l'article 23 du traité de concession.

ARTICLE 10- ANNEXES DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT/MODIFICATION DE L'ARTICLE 36

Les annexes du traité de concession d'aménagement n° 2, 3, 4, 5 et 6 modifiées par le présent avenant et les annexes 6 ter et 6 bis insérées par le présent avenant, de même que les annexes n° 1 et 7 non modifiées de ce traité, 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.

L'article 36 du traité de concession est donc modifié comme suit « Il est précisé que les annexes n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6 ter et 6 bis et 7 jointes au présent traité de concession 'aménagement ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession d'aménagement ».



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Le reversement définitif ne pourra dépasser le montant du solde constaté entre les recettes et des dépenses de l'opération.

Dans le cas où le solde constaté entre les recettes et des dépenses de l'opération devait faire apparaître un déficit de l'opération la Ville s'engage à reverser au concessionnaire les montants des versements provisoires versés en cours d'opération et jusqu'à hauteur maximum du montant du déficit.

Dans le cas où le résultat de l'opération ici nommé « résultat provisoire », tenant compte de l'ensemble des postes de dépenses et de recettes de l'opération et du reversement financier définitif, ferait encore apparaître un solde positif, le concessionnaire s'engage, avant partage du boni de l'opération, à affecter en premier lieu ce « résultat provisoire » de l'opération au remboursement du concédant de la partie des dépenses de réseaux (voiries périphériques au quadrilatère, adduction d'eau potable et incendie, assainissement, infrastructure télécom, réhabilitation et renforcement des réseaux d'eaux usées existants) engendrées par l'opération et financées par ce dernier sur la base d'un prévisionnel joint en annexe 6 bis du présent avenant n°3 laquelle a en application de l'article 36 du traité de concession, valeur contractuelle. Le montant du remboursement susvisé ne pourra excéder le montant du « résultat provisoire ».

Le montant définitif des dépenses des réseaux visées et dont le financement sera partagé entre les parties suivant les pourcentages de prise en charge indiqués à l'annexe 6 bis sera actualisé avant la fin de l'opération de concession et correspondra à la somme des factures payées par la Ville pour réaliser ces travaux.

Ces dépenses de réseaux, à rembourser par le concessionnaire, seront inscrites dans les dépenses de l'opération sans toutefois que le montant imputé ne puisse excéder le montant du reversement financier définitif.

Si après les diverses régularisations décrites ci-dessus, il est constaté un résultat définitif positif de l'opération, il constituera alors le boni de l'opération partagé entre le concessionnaire et le concédant suivant les conditions inscrites au terme de l'article 23 du traité de concession.

ARTICLE 10- ANNEXES DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT/MODIFICATION DE L'ARTICLE 36

Les annexes du traité de concession d'aménagement n° 2, 3, 4, 5 et 6 modifiées par le présent avenant et les annexes 6 ter et 6 bis insérées par le présent avenant, de même que les annexes n° 1 et 7 non modifiées de ce traité, 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.

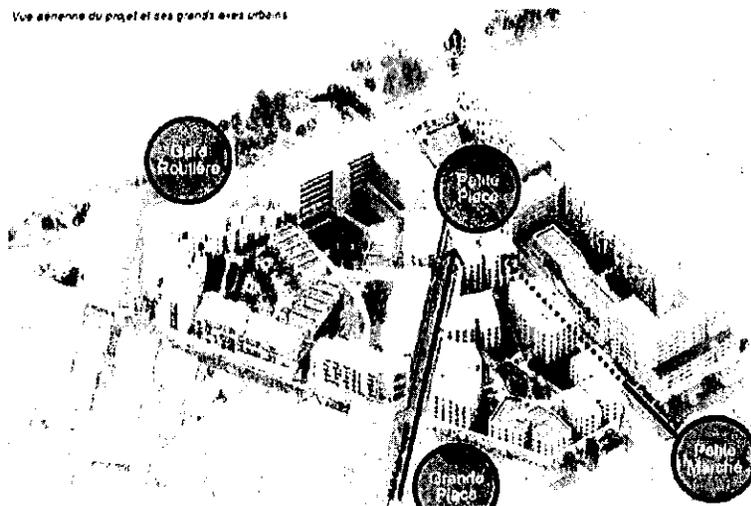
L'article 36 du traité de concession est donc modifié comme suit « Il est précisé que les annexes n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6 ter et 6 bis et 7 jointes au présent traité de concession 'aménagement ont valeur contractuelle et forment un tout indivisible avec l'ensemble des dispositions du présent traité de concession d'aménagement ».



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

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

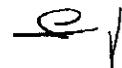
Vue aérienne du projet et ses grands axes urbains



Principes fondamentaux de l'opération Quadrilatère Océan

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 (et son élargissement sur la rue Ha SAM et le bd Lancaster)
 - 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 Lancaster, 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 le franchissement du boulevard Lancaster par la passerelle
 - o un signal vertical sur la rue Maréchal Leclerc, constitué par l'immeuble de logements (en remplacement de l'immeuble de bureaux qui est désormais positionné sur la façade du boulevard Lancaster)



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

- 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 îlot 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 Jawaharlal Nehru (anciennement boulevard de l'Océan) 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

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 concessionnaire propose de développer dans le cadre de la concession d'aménagement sur le périmètre du Quadrilatère océan

Le concessionnaire 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.

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

Enfin, l'emprise/volume de la salle de loisirs prévus au programme prévisionnel général des constructions (annexe 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 loisirs pour une activité à but non lucratif, le loyer pourrait être nul et la participation aux charges minorée.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Annexe 4 : Programme des équipements publics

- Mail piétons dans le prolongement de la rue Félix Guyon entre la rue Ha-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 Ha 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 Ha Sam et le boulevard Lancastel.
- Passerelle piétonne permettant le franchissement du boulevard Lancastel.
- 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 Jawaharlal Nehru).
- Parking public de 785 places environ.

115 

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Annexe 6 : Planning prévisionnel de l'opération



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Annexe 6 bis : Travaux de réseaux et partage des coûts annexe 6 bis du traité de concession

Une clef de répartition est proposée tenant compte du niveau de répartition des travaux suivant qu'ils participent à l'opération d'aménagement ou plus généralement à l'ensemble de la ville de saint Denis.

Il se repartit de la manière suivante :

| Type de travaux | Coût estimé | Ville | | Aménageur | |
|---|-----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | | Taux part. | Montant | Taux part. | Montant |
| Voies périphériques -hors Ah Sam- | 2 340 000,00 € | 100% | 2 340 000,00 € | 0% | - € |
| Rue Ah-Sam | 590 000,00 € | 5% | 29 500,00 € | 95% | 560 500,00 € |
| EDF-1400KC (40%/EdF - 60% ville- aménageur) | 840 000,00 € | 5% | 42 000,00 € | 95% | 798 000,00 € |
| AEP + incendie | | | | | |
| Rue Ah Sam | 250 000,00 € | 50% | 125 000,00 € | 50% | 125 000,00 € |
| Mal Leclerc | 200 000,00 € | 0% | - € | 100% | 200 000,00 € |
| Bd Nehru | 190 000,00 € | 0% | - € | 100% | 190 000,00 € |
| Bd Lancaster | 260 000,00 € | 0% | - € | 100% | 260 000,00 € |
| Hors quadrilatère (Saint-Anne) | 450 000,00 € | 100% | 450 000,00 € | 0% | - € |
| Assainissement pluvial | | | | | |
| Soil B : | 830 000,00 € | 45% | 373 500,00 € | 55% | 456 500,00 € |
| infrastructures télécom (périph Quadril.) | 300 000,00 € | 0% | - € | 100% | 300 000,00 € |
| Renforcement, réhabilitation réseau E.U. | 600 000,00 € | 40% | 240 000,00 € | 60% | 360 000,00 € |
| TOTAL | 6 850 000,00 € | | 3 500 000,00 € | | 3 250 000,00 € |

Les clefs de répartition sont différentes suivant le type de travaux prévisionnel :

Voies Périphériques : elles sont à la charge intégrale de la ville puisque ces voies périphériques seront utilisées par l'ensemble des Dionysiens.

Travaux de rehaussement de la rue Ha-Sam : La répartition de 95 % à la charge du concessionnaire tient compte du fait que ces travaux sont essentiellement imputables à la forme urbaine du projet proposé par le concessionnaire. Celle-ci nécessite un rehaussement de la rue Ha-Sam pour mise à niveau de la rue par rapport à l'opération d'aménagement. La prise en charge de 5% par la ville est proposée afin de tenir compte de la partie de l'éclairage public de la rue Ha-Sam estimée à la charge de la Ville.

Lignes EDF : Les travaux totaux liés aux lignes EDF s'élèvent à 1 400 KC. EDF prend en charge 40% de ces travaux. Les 60 % restants sont essentiellement dus (95%) à l'opération d'aménagement et ses usagers.

Réseaux Eau Potable et incendie : A l'exception de la rue Ha-Sam pour laquelle les travaux profiteront autant à l'opération du quadrilatère qu'à d'autres opérations en proximité, et de la rue Saint Anne uniquement à la charge de la ville, les autres travaux d'eau potable seront uniquement profitables à l'opération d'aménagement du quadrilatère.

Réseaux d'Eau Pluviales : la répartition des travaux de réseaux d'eau pluviale qu'engendrent la mise en œuvre de l'opération d'aménagement a été faite entre la ville et l'aménageur en fonction du nombre de mètres linéaires nécessaire à chacune des parties.

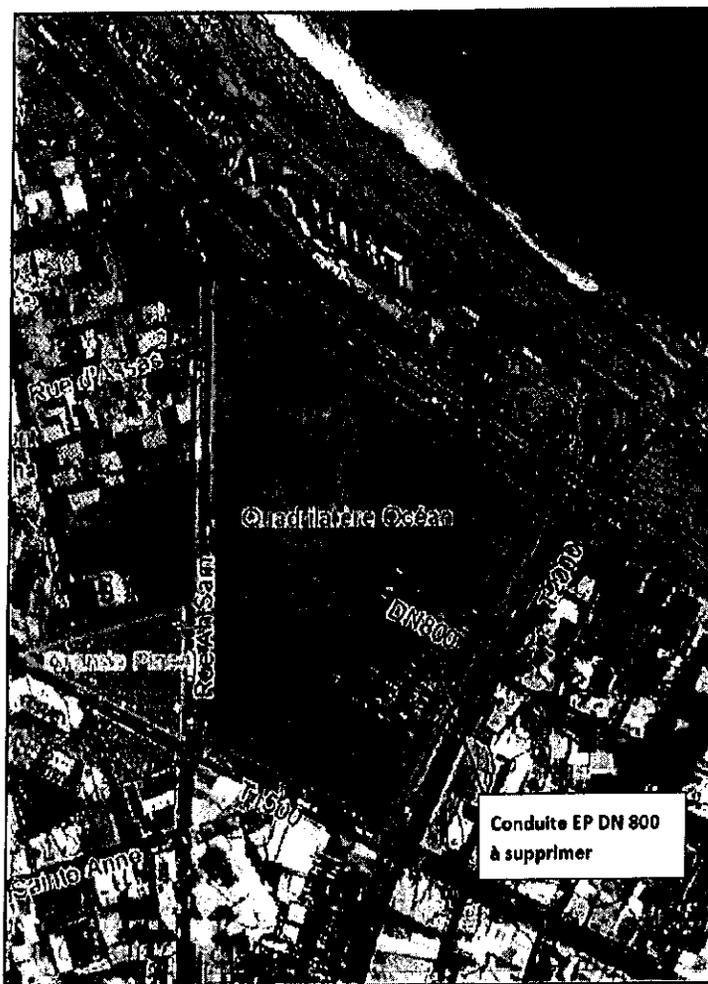
Travaux d'infrastructure Télécom profitent uniquement au quadrilatère. Leur coût est mis à la charge de l'aménageur.

Travaux de renforcement d'Eau Usée : La répartition est faite sur la base du nombre d'Equivalent-Habitant déversant dans le réseau. Soit un total de 5 000 EH dont 3 000 EH pour le quadrilatère.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Annexe 6 ter : Plan de localisation de la canalisation des Eaux Pluviales (EP) existante dans l'emprise du terrain d'assiette du Quadrilatère Océan

EXTRAIT DU PLAN DU RESEAU D'EAUX PLUVIALES
DE LA VILLE DE SAINT DENIS



[Handwritten signature]

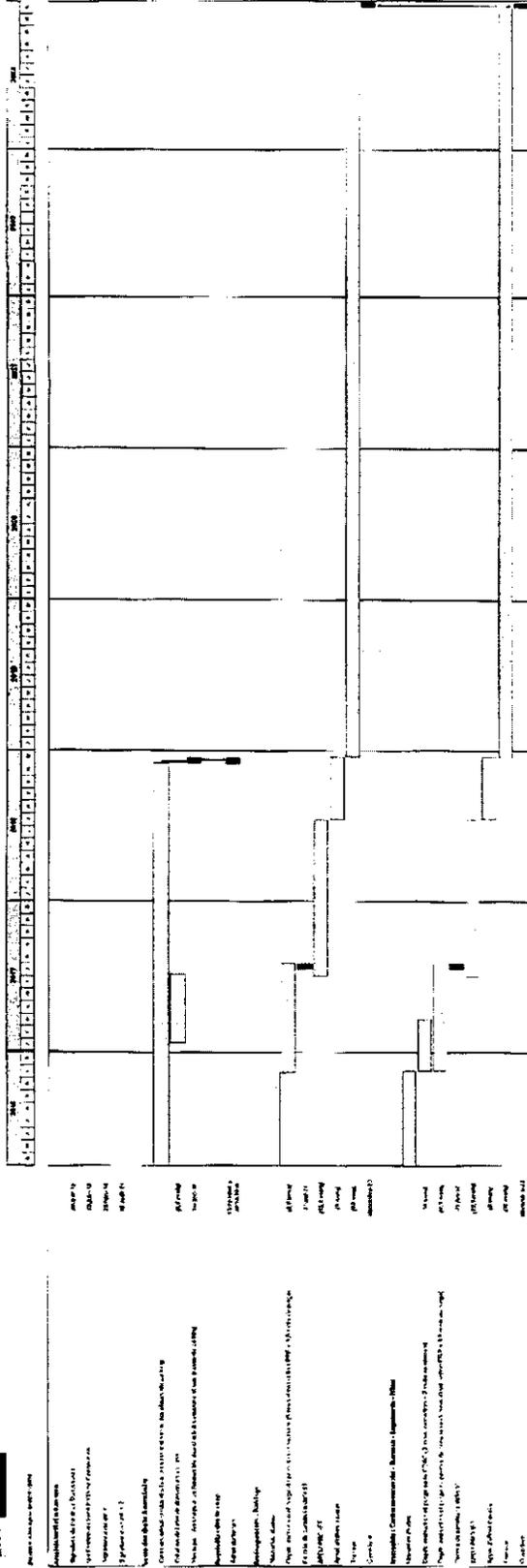
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172008-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Planning prévisionnel de l'avenant n° 3

QUADRILATÈRE Océan
 ESPACE Océan - Saint-Denis - La Réunion
 Mairie de Saint-Denis



ANNEXE 6 (AVENANT 3 AU TRAITE DE CONCESSION) : PLANNING PREVISIONNEL GENERAL



(Handwritten signature)

Signé électroniquement par :
 Le Maire
 017052017

 Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20170529-172008-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2017
 Date de réception préfecture : 02/06/2017