

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le VENDREDI 21 SEPTEMBRE, à 17 h 04, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 03).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique (arrivée à 17 h 28 au Rapport n° 18/4-008) / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / ADAME Brigitte / HOAREAU Jean-François / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / BELDA David / HOARAU Brigitte (arrivée à 17 h 18 au Rapport n° 18/4-003) / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLOT Nicole (arrivée à 17 h 15 au Rapport n° 18/4-002) / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka (arrivée à 17 h 19 au Rapport n° 18/4-003) / ARLANDON Corine / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 47 au Rapport n° 18/4-016) / ANILHA Fernande / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004) / LATRA Sylvie / VITRY Faouzia / HO-SHING Cynthia (arrivée à 17 h 13 au Rapport n° 18/4-001)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

FRANÇOISE Gérard

CLAIN Claudette

CHOPINET Gérard

VOLIA-GARNIER Laetitia

par FONTAINE Gabrielle

par CADJEE Ibrahim

par SILOTIA William

par LOWINSKY Jacques

À partir de son départ à 18 h 42 au Rapport n° 18/4-031

JAVEL François

par LESCAT Michel

Pour toute la durée de la séance

DUCHEMANN Yvette

LOYHER Jeanne

ALI Laïnati

par HOAREAU Jean-François

par MAILLOT Gérald

par ARLANDON Corine

À l'arrivée de son mandataire à 17 h 21 au Rapport n° 18/4-004

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Serge

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 43 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le Rapport n° 18/4-066 relatif à des changements de dénominations de voies a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 18/4-021
ANDAMAYE Marie-Annick	(délégués / Ville)		
BOMMALAIS Geneviève			
FONTAINE Gabrielle			
HOAREAU Jean-François			
LESCAT Michel			
MAMODE Nourjhan			
VITRY Faouzia			
HUBERT Richenel			
ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
EUPHRASIE Didier	(délégués / Ville)	au titre du SIDÉO	Rapport n° 18/4-042
MARCHAU Jean-Pierre			
LOWINSKY Jacques	- titulaires -		
MAILLOT Gérald			
KICHENIN Virgile			
BOMMALAIS Geneviève	- suppléants -		
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-045
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre du CAUE	
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-046
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-047
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-048
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 18/4-049
KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/4-051
(1) ARMAND Alain	(délégué / Département)		
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/4-057
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-058
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
NAILLET Philippe	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 18/4-059
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	
(2) DUCHEMANN Yvette	(déléguée / Département)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 18/4-063
NAILLET Philippe	(délégués / CINOR)		
(3) LOYHER Jeanne			
(4) FRANÇOISE Gérard			
(5) HOARAU Serge			
BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	

CCAS... Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis
PRUNEL Projet de Rénovation urbaine Nord-Est-Littoral
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion
ÉPFR Établissement public foncier de la Réunion

SIDÉO Syndicat d'Exploitation d'Eau océanique
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion
CINOR Communauté intercommunale du Nord de la Réunion

(1) à (5) absent(e) à la séance

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Élus	Horaires	Remarques
DOKI-THONON Lisianne	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HO-SHING Cynthia	arrivée à 17 h 13	au Rapport n° 18/4-001
HUMBLLOT Nicole	arrivée à 17 h 15	au Rapport n° 18/4-002
HOARAU Brigitte	arrivée à 17 h 18	au Rapport n° 18/4-003
BAREIGTS Éricka	arrivée à 17 h 19	au Rapport n° 18/4-003
MOREL Jean-Jacques	arrivé à 17 h 21	au Rapport n° 18/4-004
ORPHÉ Monique	arrivée à 17 h 28	au Rapport n° 18/4-008
FOURNEL Dominique	arrivé à 17 h 47	au Rapport n° 18/4-016
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 20 à 18 h 22	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-023
ARLONDON Corine	sortie de 18 h 20 à 18 h 27	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-024
BAREIGTS Éricka	sortie de 18 h 21 à 19 h 29	du Rapport n° 18/4-022 au Rapport n° 18/4-044
HO-SHING Cynthia	sortie de 18 h 42 à 18 h 59	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/3-035
HUBERT Richenel	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
TÉCHER Régis	sorti de 18 h 42 à 19 h 02	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-036
LOWINSKY Jacques	sorti de 18 h 44 à 18 h 54	du Rapport n° 18/4-031 au Rapport n° 18/4-033
CADJEE Ibrahim	sorti de 18 h 53 à 18 h 56	du Rapport n° 18/4-032 au Rapport n° 18/4-034
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 56 à 19 h 01	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-036
LATRA Sylvie	sortie de 18 h 57 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-034 au Rapport n° 18/3-037
CADJEE Ibrahim	sorti de 19 h 00 à 19 h 03	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/4-038
ARLONDON Corine	sortie de 19 h 00 à 19 h 12	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-041
BARDINOT Sonia	sortie de 19 h 05 à 19 h 20	du Rapport n° 18/4-039 au Rapport n° 18/4-043
BELDA David	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
MÉLADE Thierry	sorti de 19 h 07 à 19 h 24	du Rapport n° 18/4-041 au Rapport n° 18/4-044
ANDAMAYE Marie-Annick	sortie de 19 h 07 à 19 h 30	du Rapport n° 18/4-035 au Rapport n° 18/3-045
ADAME Brigitte	sortie de 19 h 18 à 19 h 22	du Rapport n° 18/4-042 au Rapport n° 18/3-044
JAVEL François	parti à 18 h 42	au Rapport n° 18/4-031 (procuration à LESCAT Michel)
HUBERT Richenel	parti à 19 h 26	au Rapport n° 18/4-044

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 43 sur 55.

OBJET **Quadrilatère Océan**
Convention FRAFU 18-0002 portant attribution d'une subvention à la Ville de Saint-Denis au titre du Contrat de Plan 2015-2020 volet n° 2 mesure n° 2.1.3.

1. CONTEXTE

Par Délibération du 28 avril 2012, transmise au représentant de l'Etat le 2 mai 2012, le conseil municipal a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, de confier au groupement SODIAC-ICADE PROMOTION, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement « *Quadrilatère Océan* ».

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

Et, par avenant numéro 1 approuvé par le conseil municipal en date du 15 février 2013, la Société par Actions Simplifiée (SAS) « Océan aménagement » s'est substituée au groupement d'entreprises SODIAC- ICADE PROMOTION dans l'ensemble des droits et obligations que le groupement tient au titre du traité de concession signé le 30 mai 2012 et ce en toute conformité avec l'article I.2 du traité, intitulé « *Identité du concessionnaire* ».

Cette opération publique d'aménagement concerne une unité foncière d'une superficie de 2,9 hectares, à l'interface entre le centre-ville et le littoral.

2. OBJECTIFS DE L'OPERATION ET PROGRAMME

Les objectifs du projet 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.

En termes de programmation de logements, l'opération porte sur la création de 613 logements dont :

- 260 logements locatifs sociaux (LLS),
- 144 logements locatifs sociaux très sociaux (LLTS),
- 18 logements locatifs intermédiaires (PSLA) soit 422 logements aidés,
- 193 logements libres en accession.

3. SUBVENTION FRAFU AU BENEFICE DE L'OPERATION

Le Fonds régional d'Aménagement foncier et urbain (FRAFU) est instruit par la DEAL et a pour objectif de soutenir les opérations destinées à aménager les terrains et leurs réseaux en vue de la construction de logements dont une part minimale doit être destinée au logement aidé.

Cette action publique permet, en concertation avec les collectivités et les aménageurs, d'apporter un soutien à la production de logements en répondant aux objectifs de mixité sociale dans le respect des préconisations du Schéma d'Aménagement Régional. Ce fond permettant donc entre autres de participer au financement de logement social.

La sollicitation de ce Fonds a été prévue dès le début de la concession d'aménagement et figure au bilan de la concession.

En effet, l'article L. 340-2 du Code de l'Urbanisme dispose qu'il « est créé, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion et à Mayotte, un Fonds régional d'Aménagement foncier et urbain qui coordonne les interventions financières de l'Etat, des collectivités territoriales et de l'Union européenne, en vue d'assurer la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables.

L'article R. 340-1 du code de l'urbanisme prévoyant quant à lui que « conformément à l'article L. 340-2, les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) ont pour objet de faciliter la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables. Ces dispositifs permettent la coordination des interventions financières des contributeurs suivants : l'Etat, les collectivités territoriales et l'Union européenne. »

L'article 3 du **Décret n° 2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement** prévoit que la subvention puisse être attribuée à un mandataire à charge naturellement pour celui-ci de reverser la subvention au bénéficiaire final selon les modalités prévues dans le cadre de la convention initiale.

Ce Décret se substitue au celui n° 99-1060 du 16 décembre 1999 modifié relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement et modifie deux articles du Code général des Collectivités territoriales. Il simplifie les règles relatives aux demandes de subvention imputées sur le budget de l'Etat et harmonise les modalités de leur instruction notamment au regard des règles européennes applicables aux aides d'Etat.

Le Décret du 25 juin 2018 précité entrant en vigueur au 1^{er} octobre 2018, il y a lieu de différer l'application de la présente Délibération à cette date du 1^{er} octobre.

4. CONVENTION ENTRE LA VILLE ET L'ETAT

C'est dans ce cadre réglementaire que la convention FRAFU, dont le projet figure en annexe, s'inscrit, la Ville s'engageant expressément, par une convention de reversement à intervenir avec la SAS OCEAN AMENAGEMENT (bénéficiaire final) qui sera soumise au Conseil municipal lors de la séance de novembre prochain, à reverser les sommes qu'elle touchera de la part de l'Etat en qualité de mandataire de la SAS, au titre de la présente convention FRAFU 18-0002 portant attribution d'une subvention à la Ville de Saint-Denis de la Réunion au titre du Contrat de Plan 2015-2020 volet n° 2 mesure n° 2.1.3.

La convention à intervenir entre la Ville et la SAS OCEAN AMENAGEMENT aura pour objet de prévoir, en toute conformité avec la convention FRAFU, objet de la présente délibération, les conditions et modalités de reversement. La même convention veillera à assurer une bonne utilisation des fonds FRAFU.

La présente convention FRAFU soumise à votre approbation prévoit donc l'attribution à la Ville de Saint-Denis de la Réunion de la somme de 8 080 000 € HT au titre du FRAFU « *aménagement à vocation sociale* ».

Le service de l'Etat chargé du suivi de la convention sera la DEAL - Service Habitat - Logement Social. La durée prévisionnelle de la convention est de quatre ans à compter du commencement d'exécution des travaux par la SAS OCEAN AMENAGEMENT.

Je vous demande de m'autoriser (ou mon représentant) à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente Délibération et au premier rang desquels la convention FRAFU ci-annexée.

La présente Délibération sera transmise au représentant de l'Etat, publiée et notifiée aux parties intéressées.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

OBJET **Quadrilatère Océan**
Convention FRAFU 18-0002 portant attribution d'une subvention à la Ville de Saint-Denis au titre du Contrat de Plan 2015-2020 volet n° 2 mesure n° 2.1.3.

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 les articles L. 340-1 et suivants et R. 340-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Décret n° 2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement ;

Vu le RAPPORT N°18/4-033 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 Autorise le Maire (ou son représentant) à signer la convention FRAFU 18-0002 portant attribution d'une subvention à la Ville de Saint-Denis de la Réunion au titre du Contrat de Plan 2015-2020 volet n° 2 mesure n° 2.1.3., à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente Délibération.

ARTICLE 2 Autorise le Maire (ou son représentant) à reverser les subventions perçues en application de cette convention à la SAS « Océan aménagement ».

ARTICLE 3 L'entrée en vigueur de la présente Délibération est différée au 1^{er} octobre 2018 ; elle sera transmise au représentant de l'Etat, publiée et notifiée aux parties intéressées.

ANNEXE
PROJET DE COVVENTION FRAFU ENTRE L'ETAT ET LA VILLE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉUNION

CONVENTION FRAFU 18-0002
portant attribution d'une subvention à la Ville de Saint-Denis
au titre du contrat de plan 2015-2020
volet n° 2 - mesure n° 2.1.3.

Préambule :

L'opération « Quadrilatère Océan » située sur une surface d'environ 3 ha, à l'interface entre le centre-ville, le faubourg et le littoral, répond à la volonté communale de développer des projets structurants marqueurs de l'identité urbaine de Saint-Denis.

Ce projet a ainsi pour ambition le développement d'un morceau de ville dans la continuité du carré historique existant, et ainsi de construire la ville durable de demain.

Le plan masse de l'opération s'articule autour des grands principes suivants :

- *Les sous-sols desservent sur deux niveaux l'ensemble des programmes de l'opération (commerces, logements, bureaux, crèche, hôtel, ...) avec au premier sous-sol (R-1), le parking public destiné notamment à l'usage de la clientèle des bureaux, des commerces, de l'hôtel, de la crèche et au second sous-sol (R-2), le parking privé destiné aux programmes de logements.*
- *Au rez-de-chaussée, au-dessus de la dalle des parkings, les commerces qui constituent en grande partie l'animation du quartier sont positionnés en pieds d'immeubles de part et d'autre des rues piétonnes, de même qu'un local associatif.*
- *Les programmes de logements, de bureaux, de crèche et d'hôtel se développent en superstructure, au-dessus des commerces.*

En terme de programmation de logements, l'opération porte sur la création de 613 logements dont :

- *260 logements locatifs sociaux (LLS), 144 logements locatifs sociaux très sociaux (LLTS), 18 logements locatifs intermédiaires (PSLA) soit 422 logements aidés ;*
- *193 logements libres en accession.*

Opération FRAFU « Aménagement à vocation sociale » intitulée
« Quadrilatère Océan » à Saint-Denis

- Vu** la loi 28 Pluviôse, An VIII ;
- Vu** la loi n°46-451 du 19 mars 1946 érigeant en départements français la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion ;
- Vu** le décret n°70-1049 du 13 novembre 1970 relatif à la déconcentration du contrôle financier sur les dépenses de l'État effectuées sur le plan local et les textes qui l'ont modifié ;
- Vu** le décret n°2003-367 du 18 avril 2003 modifiant le décret n°99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissements modifiés ;
- Vu** le décret n°2009-787 du 23 juin 2009 relatif aux fonds régionaux d'aménagement foncier ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115 du 05/06/2018
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 02/09/2018

- Vu** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- Vu** l'arrêté du 5 juin 2003 relatif à la constitution du dossier pour une demande de subvention de l'État pour un projet d'investissement ;
- Vu** l'arrêté du 16 septembre 2009 relatif à la subvention de l'État au sein des fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain ;
- Vu** l'arrêté préfectoral portant délégation de signature au SGAR et aux agents placés sous son autorité ;
- Vu** le Contrat de Projet 2015-2020 et notamment le volet n° 2 - mesure n° 2.1.3.;
- Vu** les crédits mis à disposition du Préfet de la Région et du Département de la Réunion sur le budget programme opérationnel – BOP 123 – Amélioration des Conditions de vie outre-mer – Action 1 « logement » ;
- Vu** la programmation FRAFU pour l'année 2018 arrêtée par le Comité Technique « Eau et Aménagement » ;
- Vu** le dossier présenté par la Ville de Saint-Denis ;
- Sur** proposition du Comité Technique « Eau et Aménagement » ;
- Sur** proposition de Monsieur le Directeur de l'Environnement, le l'Aménagement et du Logement.

Par la présente convention,

L'Etat,

Ministère des Outre-Mer, représenté par le préfet de La Réunion
D'une part,

ET

La Ville de Saint-Denis

Mairie de Saint-Denis

2, rue de Paris

97400 SAINT-DENIS Cedex 9

N° de SIRET : 219 740 115 000 15

Représentée par Monsieur le Maire Gilbert Annette

D'autre part, ci-après dénommé le bénéficiaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet de la subvention

Une subvention de 8 080 000 € HT soit Huit millions quatre-vingts mille euros, est attribuée à la Ville de Saint-Denis au titre du FRAFU « Aménagement à vocation sociale » intitulée « Quadrilatère Océan » située à Saint-Denis, consistant à densifier un espace disponible en plein cœur de la ville pour la réalisation d'une opération d'ensemble organisée et structurée qui permettra notamment la construction de 422 logements aidés.

ARTICLE 2 : Suivi de la convention

Pour l'État, le service chargé de l'instruction et du suivi du dossier jusqu'à échéance de la convention est la DEAL – Service Habitat – Logement Social.

Pour le bénéficiaire, l'interlocuteur privilégié de l'État est madame ADROVER-MALNOURY, responsable de l'unité Programmation et Financement de l'Aménagement.

ARTICLE 3 : Durée de l'opération et éligibilité temporelle des dépenses

La durée prévisionnelle de l'opération indiquée par le bénéficiaire est de 48 mois à compter de la date de commencement d'exécution.

• Commencement de l'opération

Lorsque le projet nécessite des études préalables ou l'acquisition de terrains, ces études ou ces acquisitions ne constituent pas un commencement d'exécution.

Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la notification de la subvention (date de la lettre de notification de la subvention), l'opération visée à l'article 1^{er} n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution, la présente décision sera considérée comme caduque.

L'autorité qui a attribué la subvention peut toutefois fixer un délai inférieur ou, exceptionnellement, proroger la validité de sa décision pour une période qui ne peut excéder un an.

• Durée de validité de la convention

La convention entre en vigueur à la date de sa notification au bénéficiaire.

Les travaux devront être achevés dans un délai maximal de 4 ans à compter de la date de commencement d'exécution.

Une prorogation de la présente convention peut être accordée au cas par cas, par avenant, en cas de nécessité justifiée par le bénéficiaire, avant la date d'expiration du délai initial de la convention, liée à la complexité du projet ou à des circonstances particulières, et pour une durée ne pouvant excéder 4 ans.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

ARTICLE 4 : Montant de l'aide financière

Le montant de l'aide de l'Etat, à savoir 8 080 000 € soit Huit millions quatre-vingts mille euros, constitue un montant maximum prévisionnel sur la base de 100 % des dépenses éligibles présentées à l'annexe financière.

La répartition prévisionnelle par poste de dépenses définie à l'annexe financière peut être modifiée, dans le strict respect toutefois du montant maximum de l'aide octroyée par l'État et de son objet.

Ce montant est forfaitaire.

La dépense est imputée sur les crédits du Bop 123 – action 1 – LBU.

La participation de l'ETAT couvre 9,16 % du coût total de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 5 : Modalités de paiement

- Avance :

- une avance d'au maximum 5 % du montant prévisionnel de la subvention peut être versée au bénéficiaire sur demande et présentation de l'ordre de service de démarrage de l'opération ainsi que la copie des marchés (actes d'engagements signés).

- L'aide de l'État est versée, sous réserve de la disponibilité des crédits, comme suit :

Un (ou plusieurs) acompte(s) dans la limite de 80 % du montant prévisionnel global (y compris l'avance), sur justification des pièces suivantes :

- l'ordre de service de démarrage pour chaque lot concerné ;
- la lettre de demande d'acompte ;
- la copie de la convention attributive de la subvention ;
- le tableau récapitulatif détaillé de la totalité des dépenses éligibles visé par le maître d'ouvrage et effectuées au titre de la convention ;
- la copie des factures correspondantes visées et certifiées payées par le bénéficiaire ou son comptable ;
- d'un compte-rendu d'exécution intermédiaire permettant de vérifier le niveau d'avancement de l'opération ;
- le RIB.

Le versement du solde liquidé au prorata des dépenses effectivement exposées dans la limite du montant maximum prévisionnel cité à l'article 4, déduction faite de l'avance et des acomptes versés, s'effectuera sur présentation des pièces mentionnées ci-dessus ainsi que des documents suivants :

- la lettre de demande de solde ;
- les procès-verbaux de réception des études ou des travaux (pour chacun des marchés de travaux concernés par le FRAFU) exempts de réserves et la DACT ;
- le tableau récapitulatif détaillé de la totalité des dépenses éligibles visé par le maître d'ouvrage et effectuées au titre de la convention ;
- l'état récapitulatif détaillé du bilan définitif de l'opération faisant apparaître le nombre et type de logements programmés, les dépenses et les recettes effectuées au titre de l'opération subventionnée ainsi que le montant des aides financières complémentaires, certifié exact par une personne habilitée représentant le bénéficiaire ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115120
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception en préfecture : 01/10/2018

la copie des factures correspondant au solde visées et certifiées payées par le bénéficiaire ou son comptable

- pour les logements sociaux, l'attestation de cessions de charges foncières pour chaque opération de construction en lien avec le programme d'aménagement ;
- un compte-rendu d'exécution final permettant de vérifier le niveau de réalisation de l'opération, comprenant notamment les indicateurs de réalisation et de résultat cités dans l'annexe technique ;
- le RIB.

Le bénéficiaire fournira pour chaque versement une lettre de demande de paiement adressée à la

DEAL

Service Habitat – Logement Social

Unité Programmation et Financement de l'Aménagement

2 rue Juliette Dodu - CS 41009

97743 SAINT-DENIS CEDEX 9

ARTICLE 6 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, pourra faire l'objet d'un avenant sur demande expresse d'une des parties sollicitée dans les 3 mois précédant son échéance. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause la nature de l'opération citée à l'article 1.

ARTICLE 7 : Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer régulièrement le service instructeur de l'avancement de l'opération.

En cas de modification du plan de réalisation, il lui appartient d'informer le service instructeur dans les plus brefs délais et de lui communiquer les éléments explicatifs.

Le bénéficiaire s'engage enfin à tenir une comptabilité analytique séparée pour la réalisation de cette opération.

ARTICLE 8 : Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif, comptable et financier sur pièces et/ou sur place effectué par le service instructeur ou par toute autorité désignée par le Préfet de La Réunion. Il s'engage à présenter aux agents du contrôle tous documents et pièces établissant l'effectivité, la régularité et l'éligibilité des dépenses éligibles.

ARTICLE 9 : Résiliation

Le non-respect total ou partiel des termes de la présente convention par l'une des parties expose à sa résiliation de plein-droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure. Le délai consenti à l'autre partie pour faire valoir ses arguments est également fixé à quinze jours à compter de la présentation de la lettre recommandée précitée.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

ARTICLE 10 : Remboursement

En cas de non-respect des clauses de la présente convention et en particulier :

- de non exécution totale ou partielle de l'opération,
- de modification de la nature de celle-ci, de son plan de financement ou de son calendrier sans autorisation préalable,
- de refus de se soumettre aux contrôles,

le bénéficiaire s'expose au reversement partiel ou total des sommes versées.

Ce reversement s'effectue auprès de l'organisme payeur, suivant la procédure habituelle de reversement des indus.

ARTICLE 11 : Litiges

En cas de divergence résultant de l'application de la présente convention, une tentative de conciliation devra être recherchée par les parties, avec application du principe du droit, pour chacune d'elles, à faire valoir ses observations. Si cette conciliation échoue, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente, en l'espèce le tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion.

ARTICLE 12 : Obligations de Publicité

Les actions de communication entreprises par le bénéficiaire devront mentionner que l'opération a été co-financée par l'Etat, au titre du contrat de plan 2015/2020.

Toute communication ou publication, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, doit mentionner qu'elle n'engage que son auteur. L'Etat n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations contenues dans cette communication ou cette publication.

ARTICLE 13 : Dispositif exécutoire

Le Secrétaire général pour les affaires régionales de la préfecture et le directeur de la DEAL sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente convention, qui sera notifiée au bénéficiaire.

Fait en **2 exemplaires originaux** accompagnés de 2 annexes.

Saint-Denis, le

Le bénéficiaire

Le Préfet

Visa dématérialisé du CBR

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

ANNEXE TECHNIQUE

à la convention portant attribution d'une subvention de l'Etat à la Ville de Saint-Denis
au titre de l'opération FRAFU « Aménagement à vocation sociale » intitulée
« Quadrilatère Océan » à Saint-Denis

=> **Objectif poursuivi.**

L'opération « Quadrilatère Océan » située à Saint-Denis, consiste à densifier un espace disponible en plein cœur de la ville pour la réalisation d'une opération d'ensemble organisée et structurée qui permettra notamment la construction de 422 logements aidés.

=> **Modalités pratiques de mise en œuvre de l'action.**

Les travaux consistent à réaliser :

- les terrassements,
- les voiries au niveau des Mail piétons Felix Guyon, Petit Marché, Passage de l'Océan, Passage Nehru, Pointe Nord et la Petite Place,
- les réseaux desservant les aménagements publics extérieurs (eaux usées, eaux pluviales, eau potable et éclairage public),
- les espaces verts, mobiliers et équipements,
- les parkings publics et privés.

=> **Durée et périmètre géographique de l'action.**

La durée prévisionnelle de l'opération indiquée par le bénéficiaire est de 48 mois (hors livraison) à compter de la date de commencement d'exécution.

L'opération « Quadrilatère Océan » est située à Saint-Denis sur une surface d'environ 3 ha, à l'interface entre le centre-ville, le faubourg et le littoral.

=> **Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération.**

Le délai prévisionnel de réalisation des travaux est estimé à 48 mois (hors livraison).

- Fin 2018 – Démarrage des travaux d'infrastructures
- Début 2020 - Début d'achèvement de l'opération
- 2023 – Livraison de l'opération

=> **Identification des livrables attendus le cas échéant.**

Les travaux de réseaux secondaires permettront la construction de 422 logements aidés dont 260 logements locatifs sociaux (LLS), 144 logements locatifs très sociaux (LLTS) et 18 logements Prêt social de location accession (PSLA).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

=> Précision, le cas échéant, du régime réglementaire auquel l'opération est assujettie.

La demande de subvention doit se conformer aux articles L340-1, L340-2, R340-1 à R340-6 du Code de l'Urbanisme relatifs au Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain et à la circulaire du 5 août 2010 prise en application du Décret n° 2009-787 du 23 juin 2009 et Arrêté du 16 septembre 2009, relative au FRAFU dans les départements d'Outre-Mer.

Le FRAFU intervient également dans le cadre d'un protocole tripartite Etat – Région – Collectivités territoriales du 8 juin 2012 qui fixe les objectifs et les modalités d'intervention et de fonctionnement.

=> Rappel du ou des indicateurs de résultat à satisfaire

L'opération « Quadrilatère Océan » a pour ambition le développement d'un morceau de ville dans le respect des objectifs suivants :

- préserver l'attractivité du centre-ville,
- créer un pôle urbain d'envergure régionale, dans la continuité du centre ancien,
- renouveler le tissu urbain existant,
- développer l'espace public,
- reconquérir le centre-ville au niveau de l'offre résidentielle,
- permettre un repositionnement en adéquation avec la future desserte en TCSP,
- recomposer la façade de la Ville sur l'Océan.

Le parti d'aménagement retenu répond à ces objectifs grâce à la création de deux axes principaux (prolongement de la rue commerçante Felix Guyon, et liaison permettant de relier le Petit Marché et la gare routière sur le littoral), véritables mails piétons à ciel ouvert, assurant la desserte des commerces situés en pieds d'immeubles, l'accès aux logements, bureaux, crèche, hôtel et parkings en sous-sol.

De même, au croisement de ces axes piétons, la Petite Place, de part sa position centrale, offre une zone de repos, de rencontre, d'animation visuellement connectée avec l'Océan.

ANNEXE FINANCIERE

à la convention portant attribution d'une subvention de l'Etat à la Ville de Saint-Denis
au titre de l'opération FRAFU « Aménagement à vocation sociale » intitulée
« **Quadrilatère Océan** » à Saint-Denis

Détail des postes de dépenses

Postes de dépenses	Montant en € HT
Foncier	24 448 000
Acquisitions	23 000 000
Frais de notaire + taxes	368 000
Taxes foncières durée opération	130 000
Taxes archéologiques	900 000
Mise en état des sols	50 000
Travaux	44 263 800
Terrassements	2 630 000
Réseaux desservant les aménagements publics extérieurs	274 800
Travaux parkings public -1	12 870 000
Travaux parkings public -2	27 105 000
Sols et bordures	830 000
Mobilier et équipements	430 000
Éclairage	95 000
Espaces verts	29 000
Honoraires	6 135 543
Maîtrise d'œuvre infra	3 352 542
Reprise études pour modifier le programme du traité de concession	1 600 000
Urbaniste : Cahier des prescriptions urbaines et architecturales	132 350
Géomètre : levé topographique du terrain et abords au 1/200 (3 ha environ)	10 000
Géomètre : découpages en volumes	90 000
Campagne de reconnaissance géotechnique + visites fonds de fouille	150 000
CSPS	135 537
Contrôle technique	211 776
Provision pour actions contentieuses (frais de procédures)	60 000
Dossier de déclaration Code de l'Environnement	21 700
Etude de sécurité publique	25 000
Honoraires pour prestataires (étude d'impact, trafic, pollution, EP, environ ^t , ENR)	166 638
Honoraires expert sismique et vent	30 000
Honoraires communication sur le projet + plan de communication	150 000
Imprévus et révisions	3 097 084
Imprévus	1 548 542
Révisions	1 548 542
Frais généraux	10 264 663
Autres dépenses rémunérables (frais divers)	200 000
Assurance Dommages Ouvrage + CNR (4% coût travaux)	1 501 994
Frais financiers moyen terme (provision)	2 581 142
Frais financiers sur court terme (provision)	1 393 595
Hono. Sté proportionnels / DEP.	2 926 995
Hono. Sté proportionnels/Rec. ch. Fonc hors engagements	1 180 937
Hono. Sté Forfait de gestion	420 000
Hono. Sté cloture opération	60 000
TOTAL DÉPENSES	88 209 090

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Explication du mode de détermination des estimations de dépenses (en € HT)

- Poste Foncier :

Ce poste de **24 448 000 €** comprend toutes les dépenses nécessaires à la maîtrise des sols pour la réalisation de l'opération.

Quadrilatère Océan est un Projet Urbain Partenarial avec un régime de charges foncières. La SAS Océan Aménagement en tant que concessionnaire achète l'intégralité du foncier.

Le poste d'acquisitions foncières est indiqué à hauteur de **23 000 000 €** ainsi que **368 000 €** de frais de notaire.

Taxes foncières et archéologiques

En matière de taxes foncières et archéologiques, elles sont estimées respectivement pour **130 000 €** et **900 000 €** sur la base de surfaces, de taux et de valeurs prévisionnelles.

La mise en état des sols est budgétée à **50 000 €**

Provision aléas

Le poste de **50 000 €** correspond à une provision qui permet de répondre à certains aléas liés au terrain comme des petites démolitions, une évacuation de matériaux ou de déchets stockés sur le terrain, une neutralisation de réseau (électrique/eau/Eu...). Ce poste permet aussi d'engager quelques travaux sur le terrain avant la passation des marchés si cela devait s'avérer nécessaire.

- Poste Travaux :

Ce poste de **44 263 800 €** comprend les travaux de réalisation des parkings, les travaux de mise en place des réseaux de desserte des aménagements publics extérieurs (EU, EP, AEP, éclairage public) des ainsi que les travaux d'aménagements extérieurs sur dalle des espaces publics.

➤ **Les parkings**

Terrassements

Le poste terrassements correspond aux travaux de l'ensemble des terrassements généraux destinés à la création des deux niveaux de parkings réalisés en sous-sol total pour les niveaux -2 et -1.

Ces terrassements sont prévus sur la quasi-totalité de l'emprise du terrain.

Le poste est évalué à **2 630 000 €**

Réseaux desservant les aménagements publics extérieurs comprenant eaux usées, eaux pluviales, eau potable et éclairage public :

Les eaux pluviales des voiries créées à l'intérieur de l'opération seront collectées par des avaloirs et grilles positionnés sur les espaces publics en RDC.

Le rejet des eaux pluviales collectées en surface sur les espaces publics pourra se faire, soit directement dans les collecteurs publics soit par l'intermédiaire des rejets de l'opération.

L'alimentation de l'éclairage des espaces publics sera réalisée depuis les postes de distribution publique créés au rez-de-chaussée de l'opération par l'intermédiaire de locaux dédiés.

Des alimentations en eau potable seront prévues pour l'arrosage des espaces verts publics.

Le poste est évalué à **274 800 €**

Au niveau R-1, le parking public comprend les places pour les restaurants, l'hôtel et le local associatif. Ce parking de 788 places sera accessible à la clientèle des commerces, aux usagers de l'hôtel et à tout autre visiteur.

Le poste est évalué à **12 870 000 €**

Travaux parkings privés -2

La nappe de parkings -2 est destinée aux logements. Chacune des opérations de logements possède des noyaux verticaux qui lient le niveau -2, le RdC et le niveau R+1/Niveau Jardin et les étages supérieurs.

Les noyaux desservent chacun une poche de parkings spécifique qui abrite autant de place de stationnement que nécessaire (une par logement selon le PLU). La nappe de parkings -2 abrite 787 places dont 613 sont affectées aux logements et 19 places pour la crèche. Des places supplémentaires sont prévues dans le niveau -2 pour répondre à la demande en places de stationnements supplémentaires.

Le poste est évalué à **27 105 000 €**

➤ **Poste aménagements extérieurs sur dalle des espaces publics.**

Les espaces publics du futur quartier de l'Espace Océan se composent des mails Félix Guyon et Océan ainsi que de la petite Place. Les cœurs d'îlots et toits terrasses constituent l'espace privé.

Sols et Bordures

Le sol est traité en béton microsablé. Une différenciation des teintes grises permet de signaler les différents usages. De larges bandes minérales permettent de dégager la vue sur le front de mer et sur les commerces, d'accueillir les terrasses de café et le parvis de l'hôtel ainsi que de garantir l'espace réglementaire pour les passages des engins de secours.

Le poste est évalué à **830 000 €**

Mobilier et équipements

Cet espace public sera composé d'une pergola brumisante munie de bancs et associée à des plantations pour devenir un point remarquable de repos, de rencontre, de flânerie, de rafraîchissement...

Le poste est évalué à **430 000 €**

Eclairage

La stratégie lumineuse répond au gradient d'usages des espaces tout en évitant les gênes nocturnes des futurs habitants.

Dans les cœurs d'îlot, les espaces partagés tels que les aires de jeux, sont les lieux les plus éclairés. L'utilisation d'un mât unique équipé de plusieurs projecteurs permet d'éclairer en plusieurs points sans multiplier le mobilier. Les entrées des immeubles sont signalées par des mats plus petits à côté des bancs béton (seuil d'attente). Les circulations sont balisées de manière sûre et lisible en évitant l'écueil de la pollution lumineuse sur les rez-de-jardins. Les escaliers d'accès sont éclairés à la manière d'un signal afin de marquer les accès aux cœurs d'îlot tout en sécurisant leur accessibilité.

Le poste est évalué à **95 000 €**

Espaces verts

La palette végétale s'ancre dans la végétation locale au regard de son adaptation aux contraintes du site. Ce choix permet d'assurer la bonne reprise des plantations, de limiter l'arrosage et l'entretien. La préférence pour des végétaux rustiques indigènes et en partie endémiques, répond

Accusé de réception en date du 07/10/2018
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 07/10/2018
Date de réception préfecture : 07/10/2018

à la possibilité d'usages intensifs des espaces verts du quartier, tout en le rattachant à son contexte géographique et culture

Le poste est évalué à **29 000 €**

- **Poste Honoraires** :

Ce poste d'un montant de **6 135 543 €** comprend les honoraires des différents prestataires de conception et de suivi des études et des travaux (bureaux d'études BET VRD) qui seront chargés de réaliser le projet VRD de l'opération (géomètre, géologue, maître d'œuvre infrastructures et VRD et coordonnateur sécurité et santé).

- **Poste Imprévus** :

L'enveloppe « imprévus » correspond aux dépenses prévisionnelles permettant de répondre aux difficultés rencontrées au cours de l'exécution des marchés. Ce poste représente un montant de l'ordre de 2 % du total des dépenses (honoraires, frais d'acquisition et travaux).

Il est estimé à **1 548 542 €**

- **Poste Révisions** :

L'enveloppe « révisions » est de l'ordre de 2 % du montant des dépenses (honoraires, frais d'acquisition et travaux).

Elle est évaluée à **1 548 542 €**

- **Poste Frais généraux** :

Les frais généraux comprennent la rémunération de l'opérateur dans le cadre du pilotage des études et des travaux, la gestion administrative, juridique et financière de l'opération (frais financiers moyens et court terme,...).

Ces frais sont calculés sur une base de 5 % de l'ensemble des dépenses HT de l'opération d'aménagement.

Ils sont évalués à **10 264 663 €**

Plan de financement global de l'opération

La subvention entre dans la sous-mesure 1 «viabilisation secondaire de l'opération d'aménagement » du FRAFU « aménagement à vocation sociale » ; conformément au protocole du 8 juin 2012 et son annexe 4, son montant est calculé de la façon suivante :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20180921-184033-DE
Date de télétransmission : 01/10/2018
Date de réception préfecture : 01/10/2018

Opération globale :

Montant Subvention FRAFU en € HT	8 080 000,00 €
Montant des dépenses éligibles	88 209 090,00 €
Montant du déficit (Dépenses éligibles – recettes)	27 234 884,51 €
Nombre logements aidés par l'Etat	404
Nombre logements aidés par la CINOR	18
Subvention attribuée plafonnée	404 x 20 000 €/logt = 8 080 000,00 €
Participation complémentaire CINOR	18 x 20 000,00 €/logt = 360 000 €
Participation complémentaire Ville	18 794 885,00 €

Le calcul de la subvention est établi à partir du nombre de logements aidés.

La subvention est prise en charge par l'État (Action 1) pour la part relative aux logements de type LLS/LLTS et par la CINOR pour celle relative aux logements de type intermédiaires (PLS/PSLA).