



Pôle Promotion

Affaire suivie par : Sanjay CALLY
Mob. : 0692 03 39 48
Mail : sanjay.cally@icade.fr

VILLE DE SAINT-ANDRE
Place du 2 décembre – BP 205 -
97 440 SAINT-ANDRE

À attention de M. Le Maire

Saint-Denis, le 7 novembre 2025

Recommandé + AR

N/Réf. : 308 [2025-09-16] NV-SC-CA

Service : Direction des opérations

Objet : Proposition d'acquisition d'une partie des places de stationnement de l'opération Ilot Grand Place

Monsieur Le Maire,

Nous avons le plaisir de travailler sur le site de l'ilot Grande Place en vue de réaliser une opération immobilière comprenant une programmation mixte qui permettra de répondre à l'ambition de la Ville de Saint-André de renforcer l'attractivité de ce secteur majeur du centre-ville.

Nous avons obtenu le permis de construire le 25 juillet dernier pour la réalisation d'un programme d'une surface totale de 7 944 m² comprenant :

- 81 logements intermédiaires,
- 1 800 m² de commerces,
- 1 040 m² d'extension de la surface du Super U existant
- 440 m² de bureaux
- 243 places de stationnement

En parallèle, nous avançons sur la commercialisation des cellules commerciales en lien avec la foncière ActiSem et vos services.

Comme vous le savez, l'opération est constituée d'un parking en silo sur plusieurs niveaux qui offre un nombre de places de stationnement permettant de répondre au-delà du besoin réglementaire de l'opération :

- Un niveau en R-1 de 46 places qui seront acquises en pleine propriété par l'enseigne Super U et accessibles uniquement par la rampe de parking existante du Super U;
- Un niveau de RDC de 46 places +13 places aériennes extérieures
- Un niveau en R+1 de 70 places
- Un niveau en R+2 de 68 places qui seront acquises en pleine propriété par la SODIAC. L'affectation des places est détaillée ci-après :
 - Bat A : 22 places affectées au 22 logements familiaux en PLS
 - Bat B : 10 places affectées au 10 logements familiaux en LLI
 - Bat C : 4 places affectés aux 17 logements en résidence personnes âgées en PLS
 - Bat C : 32 places affectées au 32 logements familiaux en PLS ;

ICADE PROMOTION - « Villa Saint-Joseph » - 15, rue Malartic – 97400 SAINT-DENIS – Tél : 0262 94 46 80

ICADE PROMOTION - Tour HYFIVE - 1 Avenue du Général de Gaulle - CS 80472 - 92074 PARIS LA DEFENSE CEDEX - Tél. : 01 41 57 72 00 - www.icade.fr

SASU au capital de 29.693.456 euros – RCS Nanterre 784 606 576 – Siret 784 606 00758
TVA intracommunautaire FR 86 784 606 576 – APE 4110A – N° d'immatriculation ORIAS : 13003036 – IOBSP Mandataire Non Exclusif – Carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce N° CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris-Île-de-France

Nous avons le plaisir de vous proposer l'acquisition de 129 places de stationnement, réparties entre le rez-de-chaussée (59 places) et le R+1 (70 places).

Ces espaces de stationnement ont été conçus en intégrant d'ores et déjà des équipements permettant une mutation vers un parking à usage public : local exploitant, barrière, caisse automatique, sanitaires, etc. Le détail de ces équipements est précisé en annexe.

Cette acquisition par la ville revêt deux grands enjeux stratégiques pour la réussite du projet et l'attractivité du centre-ville :

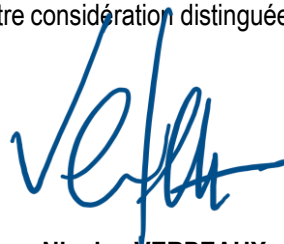
- Cette acquisition permettra de contenir les loyers ainsi que les charges supportées par les commerçants qui viendront se rajouter aux loyers et permettra de garantir une viabilité du centre commercial sur le long terme. Le détail de ces simulations sont précisées sur le document de synthèse en annexe 2 du présent courrier ;
- Par ailleurs, elles viendront également renforcer l'offre de stationnement publique du centre-ville en semaine, notamment les jours de marché et offriront une capacité supplémentaire lors des fortes affluences, notamment à l'occasion des grands événements actuels (Dipavali) et futurs sur la nouvelle grande place.

Cette acquisition est conforme au mécanisme de la VEFA, le permis de construire étant obtenu.

Nous vous proposons un montant d'acquisition de **1 612 500 € TTC** soit un ratio de 12 500 €/place.

Nous présumons que cet engagement nécessite une délibération de votre conseil municipal, accompagnée d'une évaluation du bien par les services des domaines. Nous restons bien entendu à votre disposition pour une présentation détaillée de cette proposition auprès des services concernés.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en notre considération distinguée.



Nicolas VERPEAUX
Directeur Régional OI – ICADE PROMOTION

ANNEXE 1 – DETAIL DES EQUIPEMENTS DES NIVEAUX RDC / R+1 DU PARKING

1. Emprise foncière

Emprise foncière des espaces de stationnement	m ²
Parking RDC – 46 places	1 446 m ²
Parking RDC – 13 places	166,55 m ²
Parking R+1 – 70 places	2 026,58 m ²

2. Détail des équipements

Le détail des équipements des équipements des niveaux RDC et R+1 du parking silo est précisé au sein du tableau ci-dessous :

Equipements	Quantité
Borne entrée	2
Borne Sortie	2
Barrière	4
Lecteur de Plaques Minéralogiques	4
Guidage à la place	
Totem dynamique	1
Panneau d’affichage dynamique PMV	3
Accès piéton parking public	
Lecteur piéton	2
Lecteur piéton - Ascenseurs	2
Paieement parking public	
Caisse automatique	2
Local technique gestion, paiement	
Unité centrale de gestion et périphériques	1
Licence	10
Caisse manuelle	1
Serveur	1
Serveur loi de finance	1
Centrale interphonie IP	1
Activation TPE	1
Gestion centralisée	
Automate de gestion centralisée AXIOME	1
Onduleur	1
Groupe Electrogène	1
Aménagements	
Peinture	1
Signalétique charte graphique	1
Système vidéosurveillance	1
Prestations	
Câblage contrôle accès, panneaux d'affichage, signalétique lumineuse	1
Intégration au réseau COCOPARKS	1
Création et fourniture de badges abonnés	1